

# **WIDe Fonds 7**

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



Geldanlage in deutsche Immobilien

**Jahresbericht 2019**  
**gemäß KAGB**



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

## Inhaltsverzeichnis

A) BILANZ NACH KAGB ZUM 31. DEZEMBER 2019 .....	3
B) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH KAGB FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019 .....	4
C) ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2019 .....	5
D) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 .....	19
E) VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS .....	27
F) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER WIDE FONDS 7 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG .....	32
G) ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB .....	33

## A) Bilanz nach KAGB zum 31. Dezember 2019

(Mit Vergleichszahlen 31. Dezember 2018)

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
<b>Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	24.014.822,20	17.530.950,86
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	101.326,52	267.227,70
3. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	3.177.600,00	869.250,00
	27.293.748,72	18.667.428,56
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	158.481,33	344.785,75
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.307,74	467.616,67
Aus anderen Verbindlichkeiten	778.259,79	154.797,17
	834.567,53	622.413,84
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
bb) Kapitalanteile der Kommanditisten	23.817.328,52	16.489.852,65
b) Kapitalrücklage	1.499.500,00	1.199.750,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	983.871,34	10.626,32
	26.300.699,86	17.700.228,97
	27.293.748,72	18.667.428,56

## B) Gewinn- und Verlustrechnung nach KAGB für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019	2018
	EUR	EUR
<b>Investmenttätigkeit</b>		
1. Erträge		
a) sonstige betriebliche Erträge	0,00	318,03
Summe der Erträge	0,00	318,03
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-389.628,13	-208.884,66
c) Verwahrstellenvergütung	-55.001,15	-29.486,82
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-38.768,87	-29.885,00
e) Sonstige Aufwendungen	-823.289,68	-1.779.610,52
Summe der Aufwendungen	-1.306.687,83	-2.047.867,00
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.306.687,83	-2.047.867,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.306.687,83	-2.047.548,97
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.200.919,87	80.777,17
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-7.507,17	-5.213,68
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-209.541,36	-64.937,17
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	983.871,34	10.626,32
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-322.816,49	-2.036.922,65

## C) Anhang zum 31. Dezember 2019

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2019 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. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

Latente Steuern wurden nach der Nettomethode ermittelt. Im Fall eines Aktivüberhangs wurde vom Ansatzwahlrecht in der Form Gebrauch gemacht, dass kein Ansatz erfolgt. Passive latente Steuerüberhänge wurden - soweit vorhanden - unter Beachtung der Wesentlichkeit bilanziert. Die Bewertung erfolgte in diesen Fällen mit dem künftig gelten den 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 31.12.2019 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	24.014.822,20	91,31
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	101.326,52	0,39
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	0,00	0,00
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	3.177.600,00	12,08
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>27.293.748,72</b>	<b>103,78</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	56.307,74	0,21
5. Sonstige Verbindlichkeiten	778.259,79	2,96
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>158.481,33</b>	<b>0,60</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>993.048,86</b>	<b>3,78</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>26.300.699,86</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 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 2019 insgesamt Euro 24.014.822,20.

Bezeichnung der Gesellschaft:	Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Kommanditist) WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Hafteinlage):	Euro 10.000,00
Einlage (Kommanditeinlage):	Euro 1.000.000,00
Einlage (Kapitalrücklage):	Euro 21.900.000,00
Eigenkapital zum 31.12.2019:	Euro 22.722.060,73
Ergebnis des Geschäftsjahres:	Euro -142.606,81

In der Gesellschaft befinden sich 10 Häuser in Dresden, 14 Häuser in Chemnitz, 4 Häuser in Nürnberg, 19 Häuser in Zwickau, 4 Häuser in Leipzig und 1 Haus in Fürth mit insgesamt 481 Wohnungen und 23 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):	Euro 25.000,00
Einlage (Kapitalrücklage):	Euro 100.000,00
Eigenkapital zum 31.12.2019:	Euro 112.279,15
Ergebnis des Geschäftsjahres:	Euro -7.507,17

In der Gesellschaft befindet sich 1 Haus in Chemnitz mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheit (Beurkundet im Dezember 2019, Übergang Besitz, Nutzen und Lasten am 01.03.2020).

### Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf Euro 101.326,52.

## Forderungen

In der Position Forderungen werden die Forderungen an Gesellschafter (ausstehende eingeforderte Einlagen) ausgewiesen. Diese betragen zum 31. Dezember 2019 Euro 3.177.600,00.

## Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von Euro 158.481,33 wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sonstige Rückstellungen	43.780,51
Konzeptionskosten	41.843,35
Eigenkapitalbeschaffungskosten	37.450,00
Prüfungskosten	17.255,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	12.500,00
Marketingkosten	5.652,47
<b>Gesamt</b>	<b>158.481,33</b>

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 2019 auf Euro 56.307,74. Die anderen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2019 Euro 778.259,79. Sie sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 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	-1.306.687,83
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.306.687,83
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00



<u>Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:</u>		Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		17.700.228,97
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-888.462,62
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten		9.811.750,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten		0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-1.306.687,83
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		983.871,34
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		<u><u>26.300.699,86</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	-1.291.210,45	-1.291.210,45
4. Verlustvortragkonto/Kapitalverzinsung handelsrechtlich	0,00	-4.897.411,89	-4.897.411,89
5. handelsrechtliches Eigenkapital	<u>0,00</u>	<u>25.310.877,66</u>	<u>25.310.877,66</u>
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	<u>0,00</u>	<u>989.822,20</u>	<u>989.822,20</u>
7. Eigenkapital nach KAGB	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>26.300.699,86</u></u>	<u><u>26.300.699,86</u></u>

\* nicht Gesellschaftsrechtlich geregelt

**Entwicklung der handelsrechtlichen Verlustvortragskonten:**

Stand 01.01.	-3.590.724,06
Verlust 2019	<u>-1.306.687,83</u>
Stand 31.12.	<u><u>-4.897.411,89</u></u>

<b>Angaben zum Nettoinventarwert</b>		2019	2018
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	26.300.699,86	17.700.228,98
Wert des Anteils	Euro	876,69	863,93

Im Jahr 2017 wurden 10.198 Anteile, im Jahr 2018 13.807 Anteile und im Jahr 2019 5.995 Anteile zu Euro 1.000,00 ausgegeben und Euro 30.000.000,00 eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von Euro 26.300.699,86 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 Euro 26.300.699,86 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt Euro 876,69 je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 2,50 Prozent.

### 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, Gießlerstr. 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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>		
			gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	1.710	2.990	-	2.990
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	946	988	-	988
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	9.820	7.295	-	7.295
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d	700	632	62	570
5	09130 Chemnitz, 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 <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>		
			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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2019	Verkehrswert in EUR per 31.12.2019	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2019
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	63,1%	2.510.000,00 €	84%
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16		2.120.000,00 €	100%
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	51,1%	8.500.000,00 €	94%
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d			100%
5	09130 Chemnitz, Gießlerstr. 38 (Nachrichtlich)	n.v.	780.000,00 €	79%
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	n.v.	1.870.000,00 €	95%
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	48,3%	2.600.000,00 €	100%
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	54,6%	1.850.000,00 €	93%
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	78,1%	3.330.000,00 €	94%
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	45,8%	1.500.000,00 €	91%
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	42,5%	3.050.000,00 €	95%
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	n.v.	1.650.000,00 €	88%
13	90461 Nürnberg, Allersberger Str. 32	58,8%	1.680.000,00 €	85%
14	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	68,0%	1.450.000,00 €	89%
15	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	76,3%	1.700.000,00 €	100%



Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2019	Verkehrswert in EUR per 31.12.2019	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2019
16	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	75,0%	595.000,00 €	88%
17	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31		580.000,00 €	95%
18	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51		540.000,00 €	91%
19	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b		480.000,00 €	100%
20	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b		470.000,00 €	48%
21	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22		250.000,00 €	67%
22	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26		295.000,00 €	100%
23	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31		250.000,00 €	100%
24	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9		200.000,00 €	100%
25	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7		200.000,00 €	87%
26	08060 Zwickau, Herschelstr. 27		890.000,00 €	96%
27	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54		590.000,00 €	43%
28	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9		210.000,00 €	100%
29	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84		270.000,00 €	87%
30	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a		650.000,00 €	100%
31	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a		470.000,00 €	89%
32	08056 Zwickau, Uhdestr. 19		220.000,00 €	88%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2019	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	16%	-	276.014,00 €	16%
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	0%	-	216.213,00 €	1%
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	6%	-	235.641,00 €	-
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d	0%	-		-
5	09130 Chemnitz, Gießlerstr. 38 (Nachrichtlich)	21%	-	61.236,00 €	-
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	5%	31.05.2021	53.372,00 €	-
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	0%	31.01.2028	72.742,00 €	-
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	7%	-	52.936,00 €	-
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	6%	-	461.384,00 €	4%
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	9%	31.12.2020	43.541,00 €	-
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	5%	-	201.642,00 €	-
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	12%	-	47.557,00 €	-
13	90461 Nürnberg, Allersberger Str. 32	15%	-	177.707,00 €	9%
14	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	11%	-	147.090,00 €	7%
15	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	0%	-	194.189,00 €	0%
16	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	12%	-	71.310,00 €	15%
17	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31	5%	-	67.246,00 €	8%
18	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	9%	-	61.472,00 €	9%
19	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	0%	-	43.805,00 €	0%
20	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	52%	-	43.504,00 €	32%
21	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	33%	-	27.747,00 €	17%
22	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	0%	-	31.140,00 €	0%
23	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	0%	-	27.657,00 €	23%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandquote gesamt am 31.12.2019	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote
24	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	0%	-	19.379,00 €	38%
25	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	13%	-	22.457,00 €	10%
26	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	4%	-	115.956,00 €	4%
27	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	57%	-	64.758,00 €	46%
28	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	0%	-	22.432,00 €	8%
29	08060 Zwickau, Mariantaler Str. 84	13%	31.12.2022	30.913,00 €	13%
30	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	0%	-	59.856,00 €	12%
31	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	11%	-	51.775,00 €	24%
32	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	12%	-	35.324,00 €	20%

### Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von Euro 1.306.687,83, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von Euro 569.525,00 resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von Euro 387.208,08, für die Konzeption in Höhe von Euro 98.318,00, für das Marketing in Höhe von Euro 89.175,62, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von Euro 55.001,15, für die Treuhandvergütung in Höhe von Euro 41.800,86 sowie für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von Euro 38.768,87 angefallen.

### Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

### Gewinnvortrag

Der Gewinnvortrag zum 31.12.2019 beträgt Euro 0,00. Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

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

Im Geschäftsjahr 2019 fanden Geschäfte mit nahestehenden Personen in der Form statt, dass die Objektgesellschaft, die Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG, Objekte in Leipzig, Chemnitz, Fürth und Dresden von der Fünfte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG bzw. der Sechste WIDe

WuG Vermietungs GmbH & Co. KG, zwei Objektgesellschaften, die ebenfalls von der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH verwaltet werden, erworben hat. Die Geschäfte erfolgten zu marktüblichen Bedingungen.

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

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

### **Nachtragsbericht**

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Treuhandkommanditistin wurde mit Eintragung vom 18.02.2020 auf 309.900 Euro erhöht.

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

### **Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt Euro 2.420,05.

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 Euro 1.306.687,83 wurde den Kapitalkonten der Kommanditistin belastet.

### **Unterschrift der Geschäftsführung**

Ebermannstadt, den 26.03.2020

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH



Dieter Lahner



Simon Piepereit

## D) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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

Das Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2019 preisbereinigt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft konnte damit zum zehnten Mal in Folge wachsen, wenngleich das Wachstum weiter an Schwung verloren hat. Grundsätzlich zeigte sich die deutsche Wirtschaft jedoch in einer soliden Verfassung. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2019 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei rund 46,5 Millionen und damit erneut auf einem neuen Höchststand.

Aufgrund unverändert niedriger Kapitalmarktrenditen ist nach wie vor viel Kapital auf der Suche nach höher rentierlichen Immobilieninvestments, wobei die Suche nach geeigneten Gewerbeflächen und Wohnungen immer schwieriger wird. Höchststände bei den Immobilienpreisen scheinen erreicht zu sein; in Großstädten zeichnet sich bereits eine Konsolidierung bzw. keine weitere Preissteigerung ab. 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 Investitions- und Bewirtschaftungsphase. In 2019 wurden verschiedene Immobilieninvestitionen an den Standorten Chemnitz, Dresden, Leipzig, Nürnberg und Fürth getätigt.

Von der Erweiterung des Investitionsgebietes auf die gesamte Bundesrepublik Deutschland durch Änderung der Anlagebedingungen in 2018 wurde in Betrachtungszeitraum noch kein Gebrauch gemacht. Die Investitionsphase (mittelbar über ihre Objektgesellschaften) ist jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen.

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

#### 1.4. Ertragslage

Ertragslage	2019	2018
	TEUR	TEUR
Erträge	0	0
Aufwendungen	./ 1.307	./ 2.048
Ordentlicher Nettoertrag	./ 1.307	./ 2.048
Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 1.307	./ 2.048
Zeitwertänderung	984	11
Nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	984	11
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>./ 323</b>	<b>./ 2.037</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2019 ein Jahresergebnis in Höhe von -323 TEUR aus. Davon entfallen 984 TEUR auf nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung sowie 1.307 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2019 beinhalten im Wesentlichen die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionskosten und Marketingkosten) in Höhe von 757 TEUR. Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 484 TEUR, Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 39 TEUR sowie weitere Kosten in Höhe von 27 TEUR.

Die Höhe der Aufwendungen entspricht somit im Wesentlichen der Planungsrechnung.

#### 1.5. Finanzlage

Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2019	2018
Periodenergebnis	./ 323	./ 2.037
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	./ 187	126
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge sowie Berichtigung des Periodenergebnisses	./ 984	./ 11
Veränderungen der Forderungen sowie anderer Aktiva	./ 2.309	./ 271
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	213	265
Zinsaufwendungen / Zinserträge	0	0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>./ 3.590</b>	<b>./ 1.928</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	./ 5.500	./ 16.525
Erhaltene Zinsen	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>./ 5.500</b>	<b>./ 16.525</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	9.811	14.240
Auszahlungen an Gesellschafter	./ 888	./ 393
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.923</b>	<b>13.847</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>./ 167</b>	<b>./ 4.606</b>
<b>Finanzmittelbestand am 01.01.</b>	<b>267</b>	<b>4.873</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>101</b>	<b>267</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)



Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 101 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	2019		2018	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
Langfristige Vermögenswerte	24.015	88,0	17.531	93,9
Kurzfristige Vermögenswerte	3.279	12,0	1.136	6,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>27.294</b>	<b>100,0</b>	<b>18.667</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	993	3,7	967	5,1
Eigenkapital (Kapitalanteile)	25.311	92,7	17.689	94,8
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	990	3,6	11	0,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>27.294</b>	<b>100,0</b>	<b>18.667</b>	<b>100,0</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten und den Forderungen gegenüber Kommanditisten, besteht das Vermögen im Wesentlichen aus der Beteiligung an zwei Objektgesellschaften (23.903 TEUR sowie 112 TEUR).

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen für Eigenkapitalbeschaffung, Marketing- und Konzeptionskosten, Abschluss-/Prüfungskosten sowie sonstige Rückstellungen (158 TEUR, Vj. 345 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (56 TEUR, Vj. 468 TEUR) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (26.301 TEUR, Vj. 17.700).

Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen zur Finanzierung der zu erwerbenden Immobilien werden ausschließlich auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen. Das Kommanditkapital (30.000 TEUR) ist noch nicht vollständig eingezahlt. Die Einzahlung der ausstehenden Einlagen erfolgt sukzessive nach Abruf durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.500 TEUR wurde auf den beweglichen Kapitalkonten verbucht. Durch das handelsrechtliche Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.307 TEUR entsteht in Summe ein handelsrechtliches Eigenkapital in Höhe von 25.311 TEUR (inkl. Rücklagen).

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Neubewertung der Beteiligung an den Objektgesellschaften 24.015 TEUR (Vj. 17.531 TEUR) beträgt das aufsichtsrechtliche Kommanditkapital 26.301 TEUR (Vj. 17.700 TEUR).

Im Jahr 2019 wurden 5.995 Anteile zu 1.000 EUR ausgegeben und die gesamten Kommanditeinlagen eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 26.300.699,86 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 26.300.699,86 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und 876,69 EUR je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (=Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 2,50 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. Die Auslagerung des Risikomanagements an die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH wurde mit Wirkung zum 31.12.2019 planmäßig beendet und fortan durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH selbst übernommen.

Der Vertrag mit der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH 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 Prozent 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 besteht 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 ab 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**

Die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat das Risikomanagement im Rahmen eines Auslagerungsvertrages bis zum 31.12.2019 auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (HTB) übertragen. Der AIF wurde im Berichtsjahr in das Risikomanagementsystem der HTB eingebunden. Das Risikomanagementsystem dient dem Zweck, potentielle Risiken unter Verwendung von hinreichend fortgeschrittenen Risikomanagementtechniken fortlaufend zu identifizieren, zu erfassen, zu messen und zu steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

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

#### **2.3.1. Adressenausfallrisiken**

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

#### **2.3.2. Liquiditäts- und Kreditrisiken**

Unter Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können. Rücknahmeverpflichtungen scheiden regelmäßig bei geschlossenen Fondsstrukturen aus. Das Liquiditätsrisiko umfasst das Finanzierungsrisiko (Zwischenfinanzierungs- und Kreditrisiko). Mit dem Erwerb von Immobilien 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**

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

### **2.3.4. Operationelle Risiken**

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

### **2.3.5. Gesamtbewertung der Risikosituation**

Die KVG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, dass die Geschäftsleitung in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das 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. 5,4 Mio. EUR in das Eigenkapital der Objektgesellschaft Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie in Höhe von 1 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 2019 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	22.900	22.900	100,0	22.900	22.900 (23.902)
<i>Vorjahr:</i>	17.500	17.500	100,0	17.500	17.500
<i>Veränderung:</i>	5.400	5.400		5.400	5.400 (6.402)
Siebte WIDe Immobilien GmbH	125	125	100,0	125	125 (112)
<i>Vorjahr:</i>	25	25	100,0	25	25
<i>Veränderung:</i>	100	100		100	100

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 den Erwerb von weiteren geeigneten Fondsimmobilen vor, dass eine Mietsteigerung in Höhe von 3% p.a. im Geschäftsjahr 2020 erfolgen soll. Im Berichtsjahr 2019 wurden die geplanten Mietsteigerungen hingegen noch nicht erreicht. Für das Geschäftsjahr 2020 sind unverändert Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 4% p.a. des jeweils einbezahlten Kommanditkapitals ab dem 4. Monatsersten geplant. Die Auszahlungen sind monatlich geplant.

## 4. Vergütungsbericht

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

Geschäftsleiter, Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie Mitarbeiter, deren Gesamtvergütung mit der eines Geschäftsleiters oder Risikoträgers vergleichbar ist.

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2019 Gesamtvergütungen in Höhe von 461 TEUR an ihre sieben Mitarbeiter und zwei Geschäftsleiter gezahlt. Den Geschäftsleitern sowie drei Mitarbeitern wurden im Geschäftsjahr 2019 eine variable Vergütungskomponente für das Geschäftsjahr 2018 ausgezahlt. Für das Geschäftsjahr 2019 haben alle Mitarbeiter einen Anspruch auf eine nachträglich fällige variable Vergütungskomponente aufgrund des guten Geschäftsjahres. Von der Gesamtvergütung im Geschäftsjahr 2019 entfällt ein Teilbetrag von 306 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		2019
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	26.300.699,86
Wert des Anteils	EUR	876,69
Umlaufende Anteile	Stück	30.000
Gesamtkostenquote	in %	2,50

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 26.300.699,86 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der AIF befand sich bis April 2019 in der Platzierungsphase. Deshalb ist der Wert des Gesellschaftsvermögens im Geschäftsjahr kontinuierlich angestiegen.

Bei der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteil aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 26.300.699,86 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2019 befanden sich 30.000 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 876,69 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.

Ebermannstadt, den 26.03.2020

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 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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.

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

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.

Dülmen, den 6. April 2020



HAHNE  
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Diplom-Kauffrau  
Dr. Gabriele Hahne  
Wirtschaftsprüferin

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 2019 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 26. März 2020

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



## **G) Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB**

### **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%.

§ 1 Absatz 5 AIFM-VO besagt, dass sich besondere Regelungen auf illiquide Vermögensgegenstände des AIF beziehen müssen und dass sich diese auch auf die Anleger des AIF auswirken müssen. Solche Regelungen sind nicht vorhanden. Bei den Vermögensgegenständen des AIF handelt es sich um Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Für solche Beteiligungen besteht zwar kein organisierter Markt, sodass die Vorbereitung eines Verkaufs längere Zeit in Anspruch nehmen kann, Marktstörungen weist der Markt für Wohnimmobilien jedoch derzeit nicht auf.

### **Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement**

Das von der KVG für den AIF eingerichtete Liquiditätsmanagementsystem dient der Liquiditätsüberwachung und -steuerung sowie der Identifizierung und Bewertung von Liquiditätsrisiken. Das Liquiditätsmanagement wird monatlich bzw. bei entsprechender Notwendigkeit ad hoc durchgeführt.

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs von Vermögensgegenständen prüft die KVG die Auswirkungen des Erwerbs auf die liquiden Mittel des AIF.

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, dass die bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten des AIF stets zeitnah aus liquiden Mitteln bedient werden können. Durch ständige strukturierte Überwachung und Steuerung der Geldströme werden Liquiditätsengpässe vermieden.

### **Aktuelles Risikoprofil und eingesetzte Risikomanagementsysteme**

Das aktuelle Risikoprofil und die eingesetzten Risikomanagementsysteme der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sind im Lagebericht unter 2.3.1.-2.3.5. des vorliegenden Jahresberichts beschrieben.

### **Änderungen in Bezug auf Leverage, Sicherheiten und Garantien**

Im Berichtsjahr gab es keine Änderung des maximalen Umfangs des möglichen Leverage. Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, bestanden zum 31.12.2019 nicht.

### **Gesamthöhe des Leverage**

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt sich für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 1,034 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,038.