

WIDe Fonds 7

GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG
(WKN A2DMV9)



Geldanlage in deutsche Immobilien

Jahresbericht 2025
gemäß KAGB

Inhaltsverzeichnis

A) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	3
B) BILANZ NACH KAGB ZUM 31. DEZEMBER 2025	16
C) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH KAGB FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2025 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2025	17
D) ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2025	18
E) BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	39
F) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	44

A) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (auch Fondsgesellschaft genannt) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft wurde am 06.02.2017 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 27.02.2017 unter HRA 12182 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg eingetragen. Die Laufzeit der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2027 befristet. Diese kann durch Beschluss der Gesellschafter mit qualifizierter Mehrheit um bis zu vier Jahre verkürzt oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Erlanger Consulting GmbH, Erlangen. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal.

Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 04.05.2017 die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth beauftragt und bestellt.

1.2. Allgemeine Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Die Fondsgesellschaft hat mit Vertrag vom 24.03.2017 die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die Übertragung beinhaltet die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten. Die KVG hat am 20.11.2017 die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten, zuvor verfügte die KVG über eine Registrierung nach § 44 KAGB. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen inländischen Spezial-AIF mit Anlageziel Immobilien. Eine Investition in Immobilien ist dabei auch mittelbar über Objektgesellschaften möglich.

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

Die KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden Auslagerungen vorgenommen: Die IT wurde an die WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, Ebermannstadt ausgelagert; diese hat wiederum ihren bestehenden Dienstleistungsvertrag im Jahr 2024 in einen Unterauslagerungsvertrag mit der Wimmer IT GmbH & Co. KG, Eggolsheim umqualifiziert. Ab dem 01.01.2026 erfolgt die Vertragsübernahme von der WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, Ebermannstadt durch die KVG WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt. Das Vertragsverhältnis mit der Wimmer IT GmbH & Co. KG besteht ab diesem Zeitpunkt direkt mit der KVG.

Die Aufgabe der Internen Revision wurde zum 01.09.2024 an die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth ausgelagert. Die Rechnungslegung für die Fondsgesellschaft (Buchhaltung, Erstellung Jahresabschluss) sowie die Erstellung der notwendigen Steuererklärungen wurde an die

Kanzlei Schorr Kasanmascheff PartG mbB, Erlangen ausgelagert. Die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten wurde zum 01.09.2024 an Herrn Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth ausgelagert. Ebenso wurde die Funktion des Datenschutzbeauftragten zum 01.08.2025 an Herrn Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ausgelagert (zuvor interner Datenschutzbeauftragter).

1.3. Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,76 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für das Berichtsjahr erhielt die KVG eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 499.205,36 Euro.

Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % („Höchstbetrag“) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 7 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 2,38 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,785 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Im Berichtsjahr ist keine Transaktionsgebühr für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen angefallen.

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Anlageziele und Anlagepolitik

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

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

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

Anlageziel ist es, Mieterträge und Erträge aus der späteren Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften zu erzielen.

Der AIF ist zu 100 % an den Objektgesellschaften Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie Siebte WIDe Immobilien GmbH beteiligt. Die Investitionen in Immobilien werden über die Objektgesellschaften getätigt.

2.2. Risikobericht

2.2.1. Risikomanagementsystem

Das implementierte Risikomanagementsystem verfolgt das Ziel, sämtliche potenziellen Risiken, denen der AIF sowie seine Beteiligungen ausgesetzt ist oder künftig ausgesetzt sein könnte, unter Einsatz angemessener und ausreichend fortgeschrittener Risikomanagementmethoden systematisch und fortlaufend zu identifizieren. Hierbei kommen sowohl qualitative als auch quantitative Instrumente zum Einsatz, um Risiken frühzeitig zu erkennen und ihre möglichen Auswirkungen realistisch einzuschätzen.

Durch eine regelmäßige Überwachung und Bewertung der Risikofaktoren wird ein aktueller Überblick über das Gesamtrisikoprofil des AIF sichergestellt. Dies umfasst insbesondere die Erfassung sämtlicher Risikoarten, deren sachgerechte Messung anhand von geeigneten Kennzahlen und die laufende Steuerung der Risiken mit der festgelegten Risikostrategie sowie die kontinuierliche Überprüfung der Schwellenwerte.

Darüber hinaus gewährleistet das Risikomanagementsystem, dass identifizierte Risiken angemessen dokumentiert, berichtet und in Entscheidungsprozesse einbezogen werden. Auf diese Weise wird nicht nur eine fundierte Grundlage für unternehmerische und investitionsbezogene Entscheidungen geschaffen, sondern zugleich sichergestellt, dass die einschlägigen gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben jederzeit eingehalten werden.

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

Nahostkonflikt

Der aktuelle Nahostkonflikt wird deutliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche in Deutschland haben. Diese werden vor allem die Bereiche Energie, Zinsen und Marktunsicherheit beeinflussen.

Steigende Energiepreise haben direkte Auswirkung auf die Baukosten, da die steigenden Rohstoffkosten sich direkt auf die Beschaffung von Betriebs- und Baukosten auswirken. Weiterhin wirken sich steigende Energiepreise auch direkt auf die Mietnebenkosten aus.

Die geopolitischen Unsicherheiten treiben ebenfalls die Kapitalmarktzinsen nach oben. Es wird damit gerechnet, dass Finanzierungen in Deutschland auf über 4% steigen können. Dies hat zur Folge, dass Käufer und Bauherren deutlich mehr für Kredite zahlen müssen.

Die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung führt ebenfalls zu einer Zurückhaltung bei Investoren. Transaktionen, Bauprojekte und Fondszeichnungen stehen derzeit auf dem Prüfstand und werden vielfach neu bewertet, verschoben oder weniger gezeichnet.

Wie stark und wie lange diese Effekte andauern, hängt wesentlich von der Dauer und Intensität des Konfliktes ab. Bleibt er begrenzt, dürfte der Effekt vor allem temporär sein; zieht er sich hin, droht eine nachhaltige Belastung des Immobilienmarktes in Deutschland und damit auch deutliche Auswirkungen auf die Risikolage der Gesellschaft.

2.2.2. Adressausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners sowie ein Klumpenrisiko zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden, das Mietausfall- resp. Mietrückstandsrisiko wird ebenfalls unter den Adressausfallrisiken erfasst. Unter dem Klumpenrisiko wird der lokale Schwerpunkt von Mietrückständen innerhalb eines Standortes verstanden.

Adressausfallrisiken bestanden zum Ende des Berichtsjahrs hauptsächlich aus Mietforderungen. Diese führten zu keiner Überschreitung der ermittelten Limits.

2.2.3. Liquiditätsrisiko

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

Liquiditätsrisiken sind zum Ende des Berichtsjahrs auf Ebene des AIF als hoch einzuschätzen. Das Portfoliomanagement hat die Entnahmen ausgesetzt, da der Fonds nicht über ausreichend liquide Mittel für die Ausschüttungen verfügt. Sollten weiterhin keine Einnahmen aus Handelsaktivitäten erzielt werden, kann sich dies weiter negativ auf die vorhandene Liquiditätssituation des AIF auswirken. Nach Ablauf von Zinsbindungen besteht das Risiko, dass eine Prolongation oder Umschuldung nicht bzw. nur in Teilbeträgen möglich ist und sich dies negativ auf die Liquiditätssituation des AIF auswirkt.

Um das hohe Liquiditätsrisiko zu reduzieren, wurde auf Objektebene ein weiteres Bankdarlehen für das bisher unbeliehene Objekt Leipzig Magnusstr. 2, in Höhe von TEUR 900 aufgenommen, das in 2026 ausgezahlt wurde. Objektverkäufe sind derzeit vor Auflösung des Fonds nicht geplant. Sollte die Auflösung sich verzögern, wird sich dies weiter negativ auf die vorhandene Liquiditätssituation des AIF auswirken.

2.2.4. Marktpreisrisiken

Marktpreisrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und der Mieteinnahmen ergeben. Das Marktpreisrisiko schließt ferner das Zinsänderungsrisiko sowie das Kostenrisiko von zu überwachenden Kostenpositionen ein. Die Zinsen aller fest verzinslichen Darlehen sind mindestens bis 06/2027 festgeschrieben. Ein Teil der Darlehen ist variabel verzinst. Es besteht das Risiko, dass die Zinsen steigen und sich dies nachteilig auf den AIF auswirkt. Zudem sind die Instandhaltungs-/Modernisierungskosten höher ausgefallen als ursprünglich kalkuliert. Des Weiteren sind unter Marktpreisrisiken auch Leerstände zu verstehen, die durch geeignete Maßnahmen durch das Portfoliomanagement sukzessive abzubauen sind. Hierbei handelt es sich um eines der wesentlichsten Risiken des AIF.

Es bestehen Ertragsrisiken dahingehend, dass ein Verkauf von Immobilien nicht wie geplant erfolgen kann und dem AIF entsprechende Erträge fehlen. Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines beim Verkauf zu geringen Verkaufspreis, wird durch die externe Bewertung der Immobilien reduziert. Es besteht dennoch das Risiko, dass Immobilien aufgrund der Marktlage nicht zu den geplanten Verkaufspreisen veräußert werden können und dem Fonds entsprechende Erträge und Einnahmen – auch bei Veräußerungen zum Zeitpunkt der Auflösung des Fonds – fehlen. Es besteht das Risiko, dass die Anleger eine geringere als die erwartete Rendite erhalten.

2.2.5. 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.

Operationelle Risiken bestehen zum Ende des Berichtsjahres aufgrund der Nichtberücksichtigung nachteiliger Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Eine umfassende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien erfolgt bei dem Fonds derzeit nicht. Es besteht das Risiko, dass zukünftige oder nicht durchgeführte Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsanforderungen zu einer Verringerung der (Gesamt-)Auszahlungen an die Anleger führen wird.

Zudem besteht das Risiko, dass der Fonds mit Kosten aufgrund eines Rechtsstreits z. B. mit Mietern oder Fondsanlegern belastet wird. Dem Risikomanagement ist derzeit hierzu nichts bekannt, jedoch kann dies für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

2.2.6. Gesamtbewertung der Risikosituation

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

Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag nicht erkennbar.

2.3. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

2.3.1. Portfoliobestand

Die Tochtergesellschaft Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG wurde am 24.11.2017 gegründet, die Siebte WIDe Immobilien GmbH am 12.02.2018. Gegenstand der Gesellschaften ist ausschließlich der Erwerb von Immobilien sowie der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder von Beteiligungen an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände erwerben dürfen.

Der AIF ist an den beiden oben genannten Immobiliengesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 540 Wohn- und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 37.359 m² halten.

Der Investitionsschwerpunkt liegt mit ca. 89,46 % im Bundesland Sachsen und mit ca. 10,54 % im Bundesland Bayern (gemessen an den Verkehrswerten zum 31.12.2025).

2.3.2. Veränderungen im Portfolio

Im Berichtsjahr wurden keine Vermögensgegenstände erworben oder veräußert.

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

Immobiliengesellschaften	Anzahl Wohnungen zum 31.12.2025	Anzahl Gewerbeeinheiten zum 31.12.2025	Anzahl Einheiten zum 31.12.2025	Anzahl Einheiten zum 31.12.2024
Bestand	489	26	515	515
Handel	51	2	53	53
Summe	540	28	568	568

2.3.3. Instandhaltung / Modernisierung

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

	2025 in TEUR	Entspricht EUR/m ² p.a.	2024 in TEUR	Entspricht EUR/m ² p.a.
Laufende Instandhaltung	217	5,80	185	4,95
Modernisierung	235	6,29	337	9,03
Summe	452	12,09	522	13,98

2.4. Weitere Anlegerinformationen

Sonstige Angaben		2025	2024	2023
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	28.665.281,51	28.062.600,30	27.958.849,89
Wert des Anteils	EUR	955,51	935,42	931,96
Umlaufende Anteile	Stück	30.000	30.000	30.000

Sonstige Angaben		2022	2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	30.291.393,24	27.705.652,71	25.942.558,24
Wert des Anteils	EUR	1.009,71	923,52	864,75
Umlaufende Anteile	Stück	30.000	30.000	30.000

Sonstige Angaben		2019	2018	2017
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	26.300.699,86	17.700.228,98	5.890.689,63
Wert des Anteils	EUR	876,69	737,36	577,63*
Umlaufende Anteile	Stück	30.000	24.005	10.198

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

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 28.665.281,51 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten.

Die Erhöhung des Wertes des Gesellschaftsvermögens gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (1.225 TEUR), reduziert um das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (-622 TEUR).

Bei der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert eines Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 28.665.281,51 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2025 befanden sich 30.000 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 955,51 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 Umfeld¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Kalenderbereinigt lag das BIP um 0,3 % höher.

Nach zwei Jahren Rezession nahm die Wirtschaftsleistung damit wieder leicht zu. Dies lag vor allem daran, dass die privaten Haushalte sich 2025 insgesamt wieder konsumfreudiger zeigten. Auch der Staat weitete seine Konsumausgaben aus, trotz einer vorläufigen Haushaltsführung des Bundes, die sich bis weit in das Jahr hineinzog. Die Ausfuhren nahmen dagegen ab: Die exportorientierte Industrie befindet sich in einer schwierigen Lage, nicht zuletzt wegen der im internationalen Vergleich hohen Arbeits- und Energiekosten sowie bürokratischen Belastungen. Im Jahr 2025 sah sich das Verarbeitende Gewerbe mit zusätzlichen Herausforderungen konfrontiert: So führten die höheren US-Importzölle, aber auch die Aufwertung des Euro gegenüber den Währungen wichtiger Handelspartner zu einer Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsposition deutscher Exporte auf wichtigen internationalen Absatzmärkten. Die sich verändernde Rolle der Volksrepublik China, die immer stärker als Konkurrent für deutsche Industrieprodukte auftritt, kam erschwerend hinzu. In diesem außenwirtschaftlichen Umfeld, das einen hohen Anpassungsdruck auf die deutsche Industrie erzeugte, gingen die Exporte erneut zurück, aber weniger stark als im Vorjahr.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Insgesamt lagen die Bruttoanlageinvestitionen im Jahr 2025 preisbereinigt 0,5 % unter dem Vorjahreswert. Sowohl in Bauten als auch in Ausrüstungen wurde deutlich weniger investiert. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. Die nichtstaatlichen Bauinvestitionen zusammen – sie machen etwa 85 % der gesamten Bauinvestitionen aus – sanken um 1,1 %. Auch die staatlichen Bauinvestitionen gingen leicht um 0,1 % zurück, nachdem sie im Vorjahr noch kräftig gestiegen waren. Die durch das Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität möglich gewordenen Bauvorhaben dürften aufgrund des Vorlaufs vieler Infrastrukturprojekte frühestens ab diesem Jahr in den Investitionen sichtbar werden.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen. Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz am 15.01.2026

eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wohnimmobilienmarkt

Das registrierte Investmentvolumen hat im Schlussquartal gegenüber den beiden Vorquartalen wieder angezogen. Dies wird auch in einer erhöhten Transaktionsfrequenz sichtbar, was als positiver Indikator für den Markt gewertet werden kann. Trotz der anhaltenden Schwäche der Konjunktur und bestehender geopolitischer Risiken wird der deutsche Wohn-Investmentmarkt durch die guten Perspektiven auf der Nutzerseite sowie die verbesserte Kapitalverfügbarkeit gut unterstützt. Dies spiegelt sich in einer umfangreichen Deal-Pipeline wider, welche die Marktdynamik in den kommenden Monaten maßgeblich beeinflussen wird.

Der anhaltende Anstieg der Wohnraumnachfrage in den vergangenen Jahren steht einem rückläufigen Wohnungsneubau gegenüber und resultiert in einer angespannten Angebots- und Nachfrage-Relation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere in den Top Märkten manifestiert sich diese Diskrepanz in einer sehr hohen Mietpreisdynamik, vor allem im Neubausegment. Es ist davon auszugehen, dass der Trend steigender Mieten Bestand haben wird, da das Wohnungsangebot weiterhin nicht ausreicht, um die hohe Nachfrage zu decken. Folglich dürfte der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten sowohl kurz- als auch mittelfristig fortbestehen, was insgesamt für eine dauerhaft hohe und tendenziell weiter zunehmende Investoren-Nachfrage spricht. Vor allem angelsächsische Anleger haben sich im Jahr 2025 bereits wieder verstärkt als Käufer auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt positioniert und zeigen weiterhin ein ausgeprägtes Interesse am deutschen Wohnungsmarkt.²

Generelle Einschätzungen zum Immobilienmarkt haben durch die heterogene Entwicklung innerhalb der Assetklassen an Aussagekraft eingebüßt. Nur der Wohnungsmarkt kann einigermaßen treffsicher mit wenigen Sätzen charakterisiert werden. Mit niedrigen Leerständen und kräftig steigenden Mieten lässt sich das Bild in vielen Städten gut umreißen. Lange Zeit haben die Wohnungsmärkte der Topstandorte die Mietentwicklung angeführt. Doch das dafür ursächliche knappe Wohnungsangebot ist inzwischen ein flächendeckendes Problem am deutschen Wohnungsmarkt. Während die Wohnungsmieten außerhalb der Topstandorte spürbar zulegen, hat sich die Mietdynamik 2025 in den sieben größten Städten sichtbar verlangsamt. Der Grund ist aber nicht ein nachlassender Bedarf, sondern in erster Linie das enorm hohe Mietniveau. Im Durchschnitt der Topstandorte sind die Erstbezugsmieten 2025 auf gut 20 Euro je Quadratmeter geklettert. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen müssen im Durchschnitt etwas mehr als 15 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Die von steigenden Lebensmittelpreisen, Sozialabgaben und Energiekosten belasteten privaten Haushalte sind mit den hohen Mieten zunehmend finanziell überfordert. Deutlich stärker als die Neuvertragsmieten zogen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen an. Trotz der Preiskorrektur am Immobilienmarkt verteuerten sich Bestands-Eigentumswohnungen seit 2015 um nicht ganz 70 Prozent. Gegenüber 2010 weiteten sich die Preise sogar um 155 Prozent aus. Im Durchschnitt der sieben Topstandorte kostete eine bestehende Eigentumswohnung 2025 rund 5.400 Euro je Quadratmeter. Mit den gegenwärtigen Bauzinsen von gut 4 Prozent resultieren aus den nach wie vor recht hohen Kaufpreisen Kreditraten, die die

² Quelle: BNP Paribas – Review Wohninvestmentmarkt Deutschland Q4 2025

Mieten weit übersteigen und die nur wenige private Haushalte finanzieren können. Damit fokussiert sich die Nachfrage für Wohnraum weiterhin primär auf Mietwohnungen.³

Branchenentwicklung⁴

Nach Auswertungen der Ratingagentur Scope lag das prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF mit 369 Mio. Euro im Jahr 2025 um 62% niedriger als 2024 mit 962 Mio. Euro und erreichte damit nicht mal mehr eine halbe Milliarde Euro. Insgesamt wurden zehn Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen – zehn Fonds weniger als 2024.

Insgesamt investierten Anleger 2025 rund 438 Mio. Euro in 38 geschlossene Publikums AIF. Damit sank das platzierte Eigenkapitalvolumen, kommend von 1,2 Mrd. Euro im Jahr 2022 und 683 Mio. Euro im Jahr 2023, weiter um 134 Mio. Euro (23%) gegenüber dem Jahr 2024 (572 Mio. Euro, 39 AIF).

Hauptgrund für den weiteren Rückgang des Platzierungsvolumens ist die anhaltende Zurückhaltung von privaten Anlegern aufgrund der relativ hohen Attraktivität festverzinslicher Anlageformen. Dazu kommt die schwierige Situation an den Immobilienmärkten, die dieses, bislang dominierende Segment schwächt. Auch stand den Anlegern ein immer größer werdendes Angebot an ELTIFs zu Verfügung. Negative Meldungen zu Insolvenzen und schlechte Nachrichten im Markt der geschlossenen Fonds in den vergangenen Monaten und Jahren trugen zusätzlich zur Verunsicherung der Anleger bei. Allerdings sind geschlossene Publikums-AIF – anders als offene Immobilienfonds – durch ihre geschlossene Struktur aktuell nicht dem Rückgabedruck seitens der Anleger ausgesetzt, was sie im aktuellen Marktumfeld nicht zu Verkäufen zwingt.

3.2. Geschäftsverlauf

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

³ Quelle: DZ Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2026 von März 2026

⁴ Quelle: Scope Fund Analysis: Angebots- und Platzierungszahlen Geschlossene Publikums-AIF vom 24.02.2026

3.3. Ertragslage

Ertragslage	2025	2024	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge	54	51	3
Aufwendungen	./ 676	./ 667	./ 9
Ordentlicher Nettoertrag	./ 622	./ 616	./ 6
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 622	./ 616	./ 6
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.225	1.019	205
Ergebnis des Geschäftsjahres	603	404	199

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2025 ein Jahresergebnis in Höhe von 603 TEUR (Vorjahr 404 TEUR) aus. Davon entfallen 1.225 TEUR (Vorjahr 1.019 TEUR) auf das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung sowie -622 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis (Vorjahr Verluste von -616 TEUR).

Die Gesellschaft realisierte im Vergleich zum Vorjahr höhere Erträge in Höhe von 54 TEUR aus Zinsen von Tochtergesellschaften (Vorjahr 51 TEUR). Aus der Neubewertung der Beteiligung an der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG ergab sich ein Gewinn in Höhe von 1.319 TEUR. Aus der Neubewertung der Handelsgesellschaft Siebte WIDe Immobilien GmbH ein Aufwand in Höhe von 95 TEUR.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2025 liegen auf dem Niveau des Vorjahres und beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 624 TEUR (Vorjahr 616 TEUR), Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 42 TEUR (Vorjahr 41 TEUR) sowie weitere Kosten in Höhe von 9 TEUR (Vorjahr 9 TEUR).

Das Gesamtergebnis hat sich insbesondere aufgrund der nicht realisierten Erträge aus der Neubewertung der Beteiligung an der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG verbessert.

3.4. Finanzlage

Kapitalstruktur

Kapitalstruktur (in TEUR)	2025		2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Passiva					
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.423	26,7	9.900	26,1	523
Eigenkapital (Kapitalanteile und Rücklagen)	17.758	45,4	18.379	48,4	-622
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	10.908	27,9	9.683	25,5	1.225
Summe Passiva	39.088	100,0	37.963	100,0	1.126

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Passivseite der Bilanz besteht neben dem Eigenkapital aus sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 10.201 TEUR (Vorjahr 9.666 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 112 TEUR (Vorjahr 128 TEUR) und Rückstellungen in Höhe von 111 TEUR (Vorjahr 106 TEUR). Die sonstigen

Verbindlichkeiten umfassen wie im Vorjahr Verbindlichkeiten gegenüber der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG aus Liquiditätsüberträgen, die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen sind (10.201 TEUR; Vorjahr 9.666 TEUR).

Die Gesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital und Verbindlichkeiten gegenüber der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG finanziert. Bankfinanzierungen wurden zur Finanzierung der erworbenen Immobilien auf der Ebene der Objektgesellschaften aufgenommen. Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten beträgt die Eigenkapitalquote (bezogen auf die Bilanzsumme von 39.088 TEUR) 73,3 % (Vorjahr 73,9 %).

Der Nettoinventarwert (NIW) der Investmentgesellschaft zum 31.12.2025 beträgt 28.655 TEUR bzw. 955,51 EUR je Anteil und ist aufgrund des positiven Gesamtergebnisses des Geschäftsjahres um 603 TEUR gestiegen.

Liquidität

Die Gesellschaft war wie in den Vorjahren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Abschlussstichtag belaufen sich die verfügbaren finanziellen Mittel aus Bankguthaben auf 6 TEUR. Die Tochtergesellschaften verfügen über liquide Mittel in Höhe von 118 TEUR. Die Ausschüttungen an die Anleger waren im Berichtsjahr ausgesetzt.

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2025 innerhalb des Gesamtfonds verfügbaren liquiden Mittel, der Auszahlung eines neu aufgenommenen Darlehens in Höhe von 900 TEUR in 2026, der Annahme, dass auslaufende Darlehen verlängert werden können sowie der Aussetzung der Ausschüttungen ist die Gesellschaft nach der aktuellen Liquiditätsplanung derzeit in der Lage, ihre bestehenden finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

3.5. Vermögenslage

Vermögenslage	2025		2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Langfristige Vermögenswerte	37.078	94,9	35.853	94,4	1.225
Kurzfristige Vermögenswerte	2.011	5,1	2.110	5,6	./.
Summe Aktiva	39.088	100,0	37.963	100,0	1.126

(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten in Höhe von 6 TEUR (Vorjahr 15 TEUR) besteht das Vermögen im Wesentlichen aus der Beteiligung an den Objektgesellschaften Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG (Beteiligungswert 34.594 TEUR, Vorjahr 33.275 TEUR) und Siebte WIDe Immobilien GmbH (Beteiligungswert 2.483 TEUR, Vorjahr 2.578 TEUR). Daneben bestehen Darlehensforderungen gegenüber der Handelsgesellschaft Siebte WIDe Immobilien GmbH in Höhe von 1.288 TEUR (Vorjahr 1.377 TEUR) und Forderungen gegenüber der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG aus aktivierten Gewinnansprüchen aus Vorjahren (717 TEUR). Im Rahmen der Kreditaufnahme für das Objekt Leipzig Magnusstr. 2 (900 TEUR) wurde für die Darlehen an die Siebte WIDe Immobilien GmbH

eine Rangrücktritts- bzw. Darlehensbelassungserklärung abgegeben. Die Wertänderung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften ergibt sich aus dem Ergebnis aus der Neubewertung von 1.225 TEUR.

3.6. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit keine Steuerung der Gesellschaft.

3.7. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz und Ertragslage

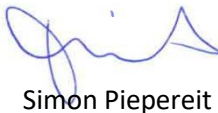
Die Vermögenslage ist geordnet. Die Gesellschaft verfügt unter Berücksichtigung der Auszahlung eines neu aufgenommenen Darlehens in Höhe von 900 TEUR in 2026, der Annahme, dass auslaufende Darlehen verlängert werden können sowie der Aussetzung der Ausschüttungen nach der aktuellen Liquiditätsplanung über ausreichende liquide Mittel, um ihren bestehenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

Ebermannstadt, den 23.06.2026

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH


Dieter Lahner


Johannes Lahner


Simon Piepereit

B) Bilanz nach KAGB zum 31. Dezember 2025

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	37.077.568,73	35.852.967,49
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	5.819,41	15.466,17
3. Forderungen		
Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.005.049,63	2.094.299,63
	39.088.437,77	37.962.733,29
B. Passiva		
1. Rückstellungen	111.056,45	106.460,91
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.541,69	128.113,96
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
Andere	10.200.558,12	9.665.558,12
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	16.258.035,75	16.879.955,78
b) Rücklagen	1.499.500,00	1.499.500,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	10.907.745,76	9.683.144,52
	39.088.437,77	37.962.733,29

C) Gewinn- und Verlustrechnung nach KAGB für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	52.450,00	50.904,44
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.283,60	242,04
Summe der Erträge	53.733,60	51.146,48
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	0,00	-5,80
b) Verwaltungsvergütung	-502.325,39	-496.069,94
c) Verwahrstellenvergütung	-70.909,85	-70.026,81
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-42.411,95	-40.522,53
e) Sonstige Aufwendungen	-60.006,44	-60.262,28
Summe der Aufwendungen	-675.653,63	-666.887,36
3. Ordentlicher Nettoertrag	-621.920,03	-615.740,88
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-621.920,03	-615.740,88
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.224.601,24	1.019.480,97
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.224.601,24	1.019.480,97
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	602.681,21	403.740,09

D) Anhang zum 31. Dezember 2025

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2025 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 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Ebermannstadt
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Bamberg
Register-Nr.:	HRA 12182

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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

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

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr 31.12.2025 in Euro	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	37.077.568,73	129,35
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	5.819,41	0,02
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	2.005.049,63	6,99
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	0,00	0,00
Summe Vermögensgegenstände	39.088.437,77	136,36
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	111.541,69	0,39
5. Sonstige Verbindlichkeiten	10.200.558,12	35,59
II. Rückstellungen	111.056,45	0,39
Summe Schulden	10.423.156,26	36,36
C. Fondsvermögen	28.665.281,51	100,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Gesellschaft hält seit dem 24.11.2017 eine 100 %ige Beteiligung an der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie seit dem 12.02.2018 eine 100 %ige Beteiligung an der Siebte WIDe Immobilien GmbH in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligungen beträgt zum 31. Dezember 2025 insgesamt 37.077.568,73 Euro.

Bezeichnung der Gesellschaft:	Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Kommanditist) WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Hafteinlage):	10.000,00 Euro
Einlage (Kommanditeinlage):	1.000.000,00 Euro
Einlage (Rücklage):	22.600.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2025:	24.143.370,20 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	199.992,37 Euro
Wert der Beteiligung:	34.594.146,69 Euro
Bezeichnung der Gesellschaft:	Siebte WIDe Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Gesellschafterin)
Einlage (Stammkapital):	25.000,00 Euro
Einlage (Kapitalrücklage):	2.550.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2025:	2.401.310,04 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	- 6.533,15 Euro
Wert der Beteiligung:	2.483.422,04 Euro

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 5.819,41 Euro.

Forderungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Forderungen bestehen aus Darlehensforderungen gegenüber der Siebte WIDe Immobilien GmbH in Höhe von 1.287.750,00 Euro (Vj. 1.377.000,00 Euro) sowie aus aktivierten Gewinnansprüchen aus Vorjahren gegenüber der Siebten WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von 717.299,63 Euro (Vorjahr: 717.299,63 Euro). Die Darlehensforderungen gegenüber der Siebte WIDe Immobilien GmbH haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr, die übrigen Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Für die Darlehen gegenüber der Siebte WIDe Immobilien GmbH wurde im Rahmen der Kreditaufnahme für das Objekt Leipzig, Magnusstraße gegenüber der Volksbank eine Rangrücktritts-/ Darlehensbelastungserklärung abgegeben

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 111.056,45 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
KVG-Vergütung	54.693,77
Komplementärsvergütung	341,83
Treuhandvergütung	6.081,85
Vergütung Verwahrstelle	7.769,00
Prüfungskosten	16.170,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	26.000,00
Gesamt	<u>111.056,45</u>

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 10.200.558,12 Euro (Vj. 9.665.558,12 Euro) handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 111.541,69 Euro (Vj. 128.113,96 Euro). Sie sind unverzinst. Die Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 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	-621.920,03
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	621.920,03
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:	Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	28.062.600,30
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-621.920,03
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.224.601,24
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	28.665.281,51

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	9.080.972,62	9.080.972,62
4. Verlustvortragskonto	0,00	-22.822.936,87	-22.822.936,87
5. Kapitalanteile und Rücklagen	0,00	17.757.535,75	17.757.535,75
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	10.907.745,76	10.907.745,76
7. Eigenkapital	0,00	28.665.281,51	28.665.281,51

* nicht Gesellschaftsrechtlich geregelt

Angaben zum Nettoinventarwert		2025	2024	2023
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	28.665.281,51	28.062.600,30	27.958.849,89
Wert des Anteils	Euro	955,51	935,42	931,96

Angaben zum Nettoinventarwert		2022	2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	30.291.393,24	27.705.652,71	25.942.558,24
Wert des Anteils	Euro	1.009,71	923,52	876,69

Angaben zum Nettoinventarwert		2019	2018
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	26.300.699,86	17.700.228,98
Wert des Anteils	Euro	876,69	737,36*

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

Im Jahr 2017 wurden 10.198 Anteile, im Jahr 2018 13.807 Anteile und im Jahr 2019 5.995 Anteile zu 1.000,00 Euro, also insgesamt 30.000 Anteile ausgegeben und 30.000.000,00 Euro eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 28.665.281,51 Euro umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 28.665.281,51 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 955,51 Euro je Anteil.

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

Geschäfte nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 KAGB

Der AIF darf nach § 4 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

Angaben zur Vergütung nach § 101 Abs. 2 Nr.1 HS. 2 KAGB

Im Berichtsjahr ist keine zusätzliche Verwaltungsvergütung (Transaktionsvergütung) für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen angefallen.

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

Im Berichtsjahr ist keine Pauschalvergütung angefallen.

Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB

Der KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und 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

Im Geschäftsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen.

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

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	1.159.764,50 Euro
davon feste Vergütungen	1.159.764,50 Euro
davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	22
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 ausge- wirkt hat	854.060,62 Euro
davon an Führungskräfte	472.872,84 Euro
davon an übrige Mitarbeiter	381.187,78 Euro

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

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details
Gesellschaftsvertrag	keine	
Anlagebedingungen	keine	
Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
Verwahrstelle	keine	
Abschlussprüfer	Keine	
Auslagerungen	Funktion des DSB ab 01.08.2025 sowie der IT, Vertrag ab 01.01.2026	Die Funktion des DSB wurde im Geschäftsjahr durch die Asservandum Rechtsanwalts- gesellschaft mbH, Bubenreuth übernommen. Neuer Daten- schutzbeauftragter ist Herr Joachim Hecht von der Asser- vandum Rechtsanwaltsge- sellschaft mbH, Bubenreuth. Die IT wird mit Vertrag vom 30.12.2025 zum 01.01.2026 durch die Wimmer IT GmbH & Co. KG übernommen. Der bis- herige IT-Dienstleister, die WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, scheidet zum 31.12.2025 aus.
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 Nettoinventar- werten entnommen werden. Diese werden im Anhang des Jahresabschlusses der Fonds- gesellschaft 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 erfolgt eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung.

Aktuelles Risikoprofil

Adressausfallrisiken bestanden zum Ende des Berichtsjahrs hauptsächlich aus Mietforderungen. Diese führten zu keiner Überschreitung der ermittelten Limits.

Liquiditätsrisiken sind zum Ende des Berichtsjahrs auf Ebene des AIF als hoch einzuschätzen. Die tatsächliche Liquidität zum Ende des Berichtszeitraums ist deutlich niedriger als kalkuliert. Grund hierfür ist, dass ursprünglich mit Einnahmen aus dem Immobilienverkauf gerechnet wurde. Das Portfoliomanagement hat die Entnahmen ausgesetzt, da der Fonds nicht über ausreichend liquide Mittel für die Ausschüttungen verfügt. Sollten weiterhin keine Einnahmen aus Handelsaktivitäten erzielt werden, kann sich dies weiter negativ auf die vorhandene Liquiditätssituation des AIF auswirken. Nach Ablauf von Zinsbindungen besteht das Risiko, dass eine Prolongation oder Umschuldung nicht bzw. nur in Teilbeträgen möglich ist und sich dies negativ auf die Liquiditätssituation des AIF auswirkt.

Um das hohe kurzfristige Liquiditätsrisiko zu reduzieren, wurde auf Objektebene ein weiteres Bankdarlehen für das bisher unbeliehene Objekt Leipzig Magnusstr. 2, in Höhe von TEUR 900 aufgenommen, das in 2026 ausgezahlt wurde. Objektverkäufe sind derzeit vor Auflösung des Fonds nicht geplant. Sollte die Auflösung sich verzögern, wird sich dies weiter negativ auf die vorhandene Liquiditätssituation des AIF auswirken.

Die Zinsen aller fest verzinslichen Darlehen sind mindestens bis 06/2027 festgeschrieben. Ein Teil der Darlehen ist variabel verzinst. Es besteht das Risiko, dass die Zinsen steigen und sich dies nachteilig auf den AIF auswirkt. Zudem sind die Instandhaltungs-/Modernisierungskosten höher ausgefallen als ursprünglich kalkuliert. Des Weiteren sind unter Marktpreisrisiken auch Leerstände zu verstehen, die durch geeignete Maßnahmen durch das Portfoliomanagement sukzessive abzubauen sind. Hierbei handelt es sich um eines der wesentlichsten Risiken des AIF.

Es bestehen Ertragsrisiken dahingehend, dass ein Verkauf von Immobilien nicht wie geplant erfolgen kann und dem AIF entsprechende Erträge fehlen. Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines beim Verkauf zu geringem Verkaufspreis, wird durch die externe Bewertung der Immobilien reduziert. Es besteht dennoch das Risiko, dass Immobilien aufgrund der Marktlage nicht zu den geplanten Verkaufspreisen veräußert werden können und dem Fonds entsprechende Erträge und Einnahmen – auch bei Veräußerungen zum Zeitpunkt der Auflösung des Fonds – fehlen. Es besteht das Risiko, dass die Anleger eine geringere als die erwartete Rendite erhalten.

Operationelle Risiken sind zum Ende des Berichtsjahrs aufgrund der Nichtberücksichtigung nachteiliger Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Eine umfassende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien erfolgt bei dem Fonds derzeit nicht. Es besteht das Risiko, dass zukünftige oder nicht durchgeführte Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsanforderungen zu einer Verringerung der (Gesamt-)Auszahlungen an die Anleger führen wird.

d) Angaben zum Leverage

Änderungen des maximalen Umfangs, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 1,363 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,364.

Sonstige Angaben

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Käufe oder Verkäufe.

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

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Grundstücksgröße m²	Nutzfläche m²		
			gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	1.710	2.990	-	2.990
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	946	988	-	988
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	9.820	7.295	-	7.295
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d	700	632	62	570
5	09130 Chemnitz, Gießerstr. 38	380	1.172	446	726
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	1.750	1.145	584	561
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	1.434	1.582	1.404	178
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	920	954	232	722
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	2.010	1.641	-	1.641
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	424	771	131	640
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	1.590	2.280	-	2.280
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	570	1.198	-	1.198
13	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	504	708	-	708
14	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	305	750	-	750
15	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	1.232	758	-	758
16	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31	579	722	-	722
17	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	2.320	559	-	559
18	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	570	480	-	480
19	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	420	646	80	566
20	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	710	365	-	365
21	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	330	318	-	318

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2025	Verkehrswert in EUR	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2025
			per 31.12.2025	
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	47,4%	3.020.000 €	74,97%
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16		2.450.000 €	86,79%
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	48,2%	8.940.000 €	87,65%
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d			
5	09130 Chemnitz, Gießelerstr. 38	n.v.	905.000 €	63,48%
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	61,0%	2.110.000 €	95,02%
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	37,8%	2.880.000 €	100,00%
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	48,1%	2.160.000 €	100,00%
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	63,6%	3.710.000 €	89,61%
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	37,9%	1.620.000 €	61,13%
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	34,2%	4.580.000 €	92,65%
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	44,8%	2.480.000 €	83,26%
13	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	41,6%	2.060.000 €	67,74%
14	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	64,1%	1.830.000 €	86,27%
15	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	56,8%	660.000 €	86,27%
16	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31		640.000 €	80,04%
17	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51		605.000 €	76,10%
18	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b		460.000 €	100,00%
19	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b		490.000 €	80,19%
20	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22		280.000 €	67,67%
21	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26		315.000 €	100,00%
22	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31		270.000 €	100,00%
23	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9		220.000 €	100,00%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2025	Verkehrswert in EUR	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2025
24	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7		240.000 €	100,00%
25	08060 Zwickau, Herschelstr. 27		880.000 €	84,09%
26	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54		690.000 €	74,82%
27	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9		225.000 €	77,61%
28	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84		230.000 €	0,00%
29	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a		765.000 €	100,00%
30	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a		670.000 €	78,11%
31	08056 Zwickau, Uhdestr. 19		245.000 €	100,00%
32	09130 Chemnitz, Tschaikowskistr. 72	n.v.	665.000 €	75,15%
33	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52	n.v.	495.000 €	26,04%
34	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1	60,0%	2.770.000 €	100,00%
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3			100,00%
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7			100,00%
37	04129 Leipzig, Magnusstr. 2	52,9%	1.700.000 €	100,00%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2025	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	25,03%	-	277.774 €	14,32%
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	13,21%	-	216.213 €	6,91%
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	12,35%	-	246.246 €	10,22%
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d				
5	09130 Chemnitz, Gießerstr. 38	36,52%	-	112.193 €	25,48%
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	4,98%	-	56.060 €	0,98%
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	0,00%	31.01.2028	76.479 €	0,00%
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	0,00%	-	55.596 €	0,69%
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	10,39%	-	461.384 €	9,13%
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	38,87%	31.12.2030	46.837 €	36,06%
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	7,35%	-	206.682 €	3,74%
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	16,74%	-	50.342 €	20,01%
13	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	32,26%	-	147.090 €	44,29%
14	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	13,73%	-	194.189 €	10,23%
15	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	13,73%	-	71.310 €	9,31%
16	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31	19,96%	-	67.264 €	14,69%
17	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	23,90%	-	61.472 €	9,04%
18	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	0,00%	-	43.805 €	0,00%
19	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	19,81%	-	43.504 €	15,98%
20	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	32,33%	-	27.747 €	21,43%
21	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	0,00%	-	31.140 €	0,00%
22	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	0,00%	-	27.657 €	17,53%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2025	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote
23	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	0,00%	-	19.379 €	12,55%
24	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	0,00%	-	22.457 €	0,00%
25	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	15,91%	-	115.956 €	7,22%
26	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	25,18%	-	64.758 €	22,27%
27	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	22,39%	-	22.432 €	1,87%
28	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84	100,00%	-	30.913 €	26,74%
29	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	0,00%	-	59.856 €	1,92%
30	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	21,89%	-	51.775 €	20,28%
31	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	0,00%	-	35.324 €	3,88%
32	09130 Chemnitz, Tschaikowskistr. 72	24,85%	-	75.695 €	7,76%
33	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52	73,96%	-	66.036 €	56,75%
34	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1	0,00%	-	344.689 €	0,81%
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3	0,00%	-		
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7	0,00%	-		
37	04129 Leipzig, Magnusstr. 2	0,00%	-	234.946 €	3,11%

Die Verkehrswertgutachten haben als wesentliche Ergebnisse die angegebenen Verkehrswerte ermittelt. Die Wertgutachten haben darüber hinaus keine wesentlichen Feststellungen getroffen.

Wesentliche Projekt- oder Bestandsentwicklungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

Angaben zu den Erträgen und Aufwendungen der Gesellschaft

Die Erträge in Höhe von 53.733,60 Euro resultieren aus Zinserträgen in Höhe von 52.450,00 Euro aus Darlehen an die Siebte WIDe Immobilien GmbH sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.283,60 Euro. Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 675.503,63 Euro, die im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 499.205,36 Euro resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 70.909,85 Euro, für die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Treuhandvergütung in Höhe von 53.891,50 Euro sowie für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 42.411,95 Euro angefallen.

Aus der Neubewertung der Beteiligung ergab sich ein nicht realisiertes Ergebnis von 1.224.601,24 Euro.

Ergebnisverwendung

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

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

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

Nachtragsbericht

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

Angabe gem. Art 7 der Taxonomie-Verordnung

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

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 3.120,03 Euro brutto.

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

Gesellschafter

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

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

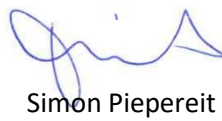
Unterschrift der Geschäftsführung

Ebermannstadt, den 23.06.2026

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH


Dieter Lahner


Johannes Lahner


Simon Piepereit

E) Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss und zum Lagebericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852
- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Bestätigungsvermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der 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 Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2025 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022))* angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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

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

der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Nürnberg, den 23. Juni 2026

Rödl Audit GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Difflipp
Wirtschaftsprüfer

gez.
Luce
Wirtschaftsprüfer

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

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 23. Juni 2026

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH


Dieter Lahner


Johannes Lahner


Simon Piepereit