

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH**Ebermannstadt****Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020****Bilanz nach Formblatt 1 der RechKredV zum 31. Dezember 2020****(mit Vergleichszahlen 31. Dezember 2019)****A AKTIVA**

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
täglich fällig	1.037.754,79	2.047.410,90
2. Forderungen an Kunden	2.556.145,94	4.755.817,69
3. Sachanlagen	5,00	353,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	100.461,11
5. Rechnungsabgrenzungsposten	20.825,00	0,00
Bilanzsumme	3.614.730,73	6.904.042,70

B PASSIVA

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten	112.733,05	3.422.752,57
2. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	11.102,00	88.380,86
b) andere Rückstellungen	37.370,00	249.792,19
	48.472,00	338.173,05
3. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
b) Bilanzgewinn	3.328.525,68	3.018.117,08



	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Bilanzsumme	3.453.525,68	3.143.117,08
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen	3.614.730,73	6.904.042,70
Anzahl verwaltete Investmentvermögen		56.334.961,02
		5

Gewinn- und Verlustrechnung nach Formblatt 3 der RechKredV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

(mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

	2020	2019
	EURO	EURO
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	38,89	461,11
2. Provisionserträge	1.413.752,19	7.280.396,01
3. Provisionsaufwendungen	221.993,33	402.986,43
4. Sonstige betriebliche Erträge	20.971,19	24.511,87
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	520.097,90	557.179,36
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	100.965,76	76.033,46
darunter für Altersversorgung EUR 0,00 (EUR 0,00)	621.063,66	633.212,82
b) andere Verwaltungsaufwendungen	151.251,43	197.423,23
	772.315,09	830.636,05
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	841,85	1.149,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.601,94	10.526,59
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	438.010,06	6.060.070,92
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	127.601,46	1.765.068,17
10. Jahresüberschuss	310.408,60	4.295.002,75
11. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr nach Verwendung	3.018.117,08	223.114,33

	2020	2019
	EURO	EURO
12. Vorabausschüttung	0,00	1.500.000,00
13. Bilanzgewinn	3.328.525,68	3.018.117,08

Anhang zum 31.12.2020

WIDE Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH Ebermannstadt

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die WIDE Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, ist seit der Erteilung der Erlaubnis durch die BaFin am 20.11.2017 eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für inländisches Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde demzufolge nach den allgemeinen Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den rechtsformspezifischen Vorschriften des § 38 KAGB i.V.m. §§ 340a bis 340o des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Bestimmungen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	WIDE Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH
Firmensitz laut Registergericht:	Ebermannstadt
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Bamberg
Register-Nr.:	HRB 7954

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach den steuerrechtlichen Regelungen abgeschrieben.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit dem Nennwert bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.



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

Angaben zur Bilanz

Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Aufgliederung und Entwicklung der Anlagenwerte ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

Die Sachanlagen umfassen ausschließlich von der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH im Rahmen ihrer Tätigkeit genutzte Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Anlagespiegel nach Handelsrecht zum 31.12.2020

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH Ebermannstadt

	Stand 01.01.2020	Anschaffungs-, Herstellungskosten			Stand 31.12.2020
	Euro	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Euro
		Euro	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.443,19	493,85	493,85	0,00	3.443,19
Summe Sachanlagen	3.443,19	493,85	493,85	0,00	3.443,19
Summe Anlagevermögen	3.443,19	493,85	493,88	0,00	3.443,19
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen			kumulierte Abschreibungen 31.12.2020
	Euro	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Euro
		Euro	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.090,19	841,85	493,85	0,00	3.438,19
Summe Sachanlagen	3.090,19	841,85	493,85	0,00	3.438,19
Summe Anlagevermögen	3.090,19	841,85	493,85	0,00	3.438,19
	Zuschreibung	Buchwerte		Buchwerte	
	Geschäftsjahr	Stand 31.12.2020		Stand 31.12.2019	
	Euro	Euro		Euro	
A. Anlagevermögen					

	Zuschreibung Geschäftsjahr Euro	Buchwerte Stand 31.12.2020 Euro	Buchwerte Stand 31.12.2019 Euro
I. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	5,00	353,00
Summe Sachanlagen	0,00	5,00	353,00
Summe Anlagevermögen	0,00	5,00	353,00

Forderungen an Kreditinstitute

Der Ausweis betrifft das laufende Geschäftskonto.

Forderungen an Kunden

In diesem Posten sind Forderungen aus Tätigkeitsvergütungen enthalten. Sämtliche Forderungen sind, wie auch im Vorjahr, innerhalb von drei Monaten fällig.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenständen betragen im Berichtsjahr 0,00 Euro. Die sonstigen Vermögensgegenstände waren im Vorjahr innerhalb von sechs Monaten fällig.

Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.089,16	161.267,28
Ertragsteuern	0,00	2.169.401,95
Löhne, Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben	10.909,15	8.109,92
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	92,53	1.082.931,61
Umsatzsteuer	642,21	1.041,81
	112.733,05	3.422.752,57

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind, wie auch im Vorjahr, innerhalb von 3 Monaten fällig und sind sämtlich unbesichert.

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt 0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro).

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Andere Rückstellungen

	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
Personalkosten (rückständiger Urlaub, Berufsgenossenschaftsbeiträge, Prämien)	5.600,00	138.900,00



	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
Risikomanagement WIDe Fonds 5 + 7	0,00	68.022,19
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	7.560,00	7.560,00
Prüfungskosten	14.870,00	14.870,00
Aufbewahrung	5.690,00	5.690,00
Sonstiges	3.650,00	14.750,00
	37.370,00	249.792,19

Eigenkapital

	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
Bilanzgewinn 01.01.	3.018.117,08	223.114,33
Jahresüberschuss	310.408,60	4.295.002,75
Ausschüttung	0,00	0,00
Vorabausschüttung	0,00	-1.500.000,00
Bilanzgewinn 31.12.	3.328.525,68	3.018.117,08
Eigenkapital	3.453.525,68	3.143.117,08

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen

Die Angabe unter der Bilanz gibt die Nettoinventarwerte der verwalteten Investmentvermögen wieder. Dieses umfassen unter anderem die Immobilienvermögen, welche mit den Marktwerten bewertet sind.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen - wie im Vorjahr - keine Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB.

Aus den am Bilanzstichtag bestehenden Miet- und Leasingverträgen resultieren Gesamtverpflichtungen in Höhe von 9.767,50 Euro (i. V. 30.745,25 Euro) mit folgenden Restlaufzeiten:

	Gesamtverpflichtung	davon mit einer Restlaufzeit		
		von 1 Jahr	2-5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Miet- und Leasingverpflichtungen	9.767,50	8.767,10	1.000,40	0,00
Vorjahr	30.745,25	20.977,75	9.767,50	0,00

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung



Aufgliederung der Provisionserträge	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
Vergütungen für Verwaltungsdienstleistungen:		
Verwaltungsgebühren	1.076.197,05	1.553.714,06
Transaktionsgebühren	280.554,40	2.396.243,50
Konzeptionsgebühren	220.943,70	291.244,20
Erfolgsabhängige Vergütungen	-335.101,24	3.035.830,16
Liquidationsvergütungen	171.158,28	0,00
Auslagerungsvertrag	0,00	3.364,09
	1.413.752,19	7.280.396,01

Die negativen erfolgsabhängigen Vergütungen resultieren aus der Korrektur dieser im Vorjahr zu hoch angesetzten Vergütungen beim WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG i.L. und WIDe Fonds 6 geschlossene Investment GmbH & Co. KG i.L.. Entgegen den Regelungen des § 246 Abs. 2 HGB wurden diese negativen Vergütungen (= periodenfremde Aufwendungen) in der KAGB Gewinn- und Verlustrechnung mit den Provisionserträgen saldiert.

Sonstige betriebliche Erträge	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
Verrechnete Sachbezüge von Mitarbeitern	17.946,78	21.665,19
Erträge Auflösung von Rückstellungen	0,08	0,00
Übrige Erträge	3.024,33	2.846,68
	20.971,19	24.511,87

Provisionsaufwendungen

Unter diesem Posten werden Gebühren für ausgelagerte Funktionsbereiche ausgewiesen.

Andere Verwaltungsaufwendungen	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
Fahrzeugkosten	25.057,80	33.177,85
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	22.864,34	37.303,72
Rechts- und Beratungskosten	41.803,65	34.057,81
Abschluss- und Prüfungskosten	26.727,67	24.750,73
Werbe- und Reisekosten	687,31	3.186,71
Raumkosten	17.384,02	12.316,17
Buchführungskosten	7.157,54	6.527,16
Wartungskosten für Hard- und Software	6.354,74	43.930,28
Übrige Aufwendungen	3.214,36	2.172,80
	151.251,43	197.423,23

Sonstige betriebliche Aufwendungen	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
Übrige Aufwendungen	1.601,94	10.526,59
	1.601,94	10.526,59

Sonstige Angaben

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.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die nachfolgenden Arbeitnehmergruppen waren während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigt:

Arbeitnehmergruppen	Zahl
Arbeiter	0,00
Angestellte	8,00
leitende Angestellte	2,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt	10,00
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	8,00
teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter	2,00

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Herr Dieter Lahner	ausgeübter Beruf:	KVG-Geschäftsführer
Herr Johannes Lahner (ab dem 09.11.2020)	ausgeübter Beruf:	KVG-Geschäftsführer, Portfoliomanagement
Herr Simon Pieperit	ausgeübter Beruf:	KVG-Geschäftsführer, Risikomanagement

Die Geschäftsführer sind in keinem Aufsichtsgremium von großen Kapitalgesellschaften tätig.

Vergütungen der Geschäftsführer

Als Vergütung für die geleisteten Tätigkeiten wurden insgesamt 322.701,70 Euro gezahlt, davon entfielen auf das Geschäftsjahr 2020 252.701,70 Euro sowie Prämien für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 70.000,00 Euro.

Namen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Herr Georg Götz	ausgeübter Beruf:	Bankkaufmann
Herr Michael Hübner	ausgeübter Beruf:	Bankkaufmann
Herr Sven Hommel	ausgeübter Beruf:	Unternehmer

Vorsitzender des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Herr Georg Götz.

Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr Herr Michael Hübner.



Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Als Vergütung für die geleisteten Tätigkeiten im Berichtsjahr wurden 0,00 Euro gewährt.

Honorar des Abschlussprüfers

Für Abschlussprüfungsleistungen fielen im Geschäftsjahr 2020 Aufwendungen in Höhe von 14.875,00 Euro an. Weitere Vergütungen an den Abschlussprüfer wurden nicht gewährt.

Vorschlag bzw. Beschluss zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt 310.408,60 Euro.

Einschließlich des zu berücksichtigenden Gewinnvortrags in Höhe von 3.018.117,08 Euro ergibt sich ein Bilanzgewinn von 3.328.525,68 Euro, der zu verwenden ist.

Der Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Unterschrift der Geschäftsführung /

Ebermannstadt, den 26.03.2021

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Pieper

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

DER WIDE WERTIMMOBILIEN DEUTSCHLAND FONDSMANAGEMENT GMBH

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die WIDE Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (auch Kapitalverwaltungsgesellschaft, KVG genannt) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die kollektive Verwaltung von alternativen inländischen Investmentvermögen mit Anlageschwerpunkt Bestandsimmobilien. Daneben verfügt die Gesellschaft über die Erlaubnis zur individuellen Vermögensverwaltung und Anlageberatung auf Gegenstände, die keine Finanzinstrumente im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes sind. Die Registrierung gemäß § 44 KAGB erfolgte am 04. August 2014 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Erlaubnis nach §§ 20,22 KAGB erteilte die BaFin am 20. November 2017 und umfasst die kollektive Vermögensverwaltung von geschlossenen alternativen Investmentvermögen (AIF) mit Anlageziel Immobilien für Privatanleger sowie professionelle und semi-professionelle Anleger.

Die Tätigkeit umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der AIF, insbesondere den An- und Verkauf von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie die allgemeine Verwaltungstätigkeit der AIF. Die Tätigkeit der KVG umfasst somit die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement sowie administrative Aufgaben von AIF. Die KVG darf ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen (§ 36 KAGB). Das Ziel der KVG ist aktuell die Verwaltung von für Anleger attraktive Immobilienfonds und damit die Erwirtschaftung von laufenden Erträgen aus den Vergütungen für die Geschäftsbesorgung der AIF im Interesse der Anleger.

Zum 31.12.2020 verwaltete die KVG einen geschlossenen Spezial AIF und vier geschlossene Publikums-AIF mit Schwerpunkt Bestandswohnimmobilien in Deutschland, wovon sich der Spezial-AIF sowie ein Publikums-AIF in Liquidation befinden.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Gesamtwirtschaftliches Umfeld¹



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

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

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

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

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die starken Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie führten zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe.

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

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

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

Wohnimmobilienmarkt²

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

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

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

Branchenentwicklung

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

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

Aufgrund unverändert niedriger 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. Größere Preiskorrekturen sollten u.a. aufgrund des nach wie vor zu geringen Angebots und der geringen Wahrscheinlichkeit rapide steigender Zinsen eher unwahrscheinlich sein.

2.1.Geschäftsverlauf

Die KVG kann erneut auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.



Nachdem die KVG mit Wirkung zum 31.12.2019 die Fondsimmobilen der WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDe Fonds 5) und WIDe Fonds 6 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDe Fonds 6) gewinnbringend veräußern konnte, befinden sich die AIF seit dem 31.12.2019 24 Uhr in der Liquidationsphase. Anfang des Jahres 2020 konnte an die Anleger des WIDe Fonds 5 der Ausgabeaufschlag sowie die Kapitalkontonachverzinsung ausgezahlt werden. Die Anleger des WIDe Fonds 6 haben ebenfalls in 2020 die Kapitalkontonachverzinsung sowie einen ersten Gewinnabschlag (ebenso wie die KVG) erhalten.

Der im Geschäftsjahr 2017 zum Vertrieb zugelassene Publikums-AIF WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDe Fonds 7) konnte mit einem Kommanditkapital von 30 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2020 die Investitionsphase ihrer Objektgesellschaft Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG mit einem Ankaufsvolumen von 42,02 Mio. Euro (davon 2,44 Mio. Euro im Berichtsjahr) abschließen. Die Handelsgesellschaft Siebte WIDe Immobilien GmbH hat erste Objekteinkäufe mit einem Ankaufsvolumen von 1,78 Mio. Euro (davon 1,0 Mio. Euro im Berichtsjahr) getätigt. Verkäufe haben noch nicht stattgefunden. Der Publikums-AIF befindet sich in der laufenden Bewirtschaftung.

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

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

Der im Geschäftsjahr 2019 zum Vertrieb zugelassene Publikums-AIF WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDe Fonds 8) konnte bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses über 32,3 Mio. Euro Kommanditkapital einwerben und zahlreiche Immobilieninvestitionen in Höhe von 28,12 Mio. Euro (davon 7,56 Mio. Euro im Berichtsjahr) tätigen. Der Publikums-AIF konnte mit einem Kommanditkapital in Höhe von 40 Mio. Euro am 28.02.2021 die Platzierungsphase abschließen und befindet sich in der Investitions- /Bewirtschaftungsphase.

Im Geschäftsjahr wurde der Publikums-AIF WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDe Fonds 9) neu konzipiert. Die Vertriebsgenehmigung durch die BaFin erfolgte am 02.09.2020. Im Dezember 2020 erfolgte der Platzierungsstart. Aufgrund des vorangeschrittenen Jahres konnte bis Ende 2020 lediglich ein Kommanditkapital von 425 TEUR eingeworben werden. Der Publikums-AIF befindet sich damit noch in der frühen Platzierungsphase.

Bei der KVG wurde routinemäßig und ohne konkreten Anlass ab September 2020 eine BaFin-Sonderprüfung durchgeführt. Die Prüfung war zwar bis Ende des Berichtsjahres abgeschlossen, ein schriftlicher Bericht lag zum Ende des Berichtsjahres allerdings noch nicht vor. Die KVG hat jedoch aus den bereits bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen erste Schritte eingeleitet und die Geschäftsführungsebene im November 2020 erweitert und damit einhergehend die Resortverteilung neu vorgenommen.

Um den Anforderungen an die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die IT (sog. KAIT) gerecht zu werden, war die KVG auch im Geschäftsjahr 2020 damit beschäftigt die notwendigen Maßnahmen umzusetzen, um die IT-Sicherheit weiter zu erhöhen und das IT-Risikobewusstsein zu schärfen. Die Umsetzung der Anforderungen konnten im Geschäftsjahr jedoch noch nicht vollständig umgesetzt und sollen in 2021 abgeschlossen werden.

Die KVG hat im Berichtsjahr diverse immobilienbezogene Nachhaltigkeitseigenschaften identifiziert und wird ihre Tätigkeit für die verwalteten AIF zukünftig danach ausrichten. Die KVG hat hierzu für den WIDe Fonds 9 einen entsprechenden Prospektnachtrag vom 23.02.2021 veröffentlicht. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere folgende immobilienbezogenen Nachhaltigkeitskriterien: Anschluss an ÖPNV, Entfernung zu relevanten Einrichtungen, Immissionsituation, Lage bezüglich Naturgefahren und Umweltrisiken, Versiegelungsgrad eines Grundstücks, Eignung eines Grundstücks für die Nutzung erneuerbarer Energie, Elektromagnetische Felder, Radon, Freiflächengestaltung, Dauerhaftigkeit/Langlebigkeit von Gebäuden, Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Umbaubarkeit/Unnutzbarkeit, Flächeneffizienz, Barrierefreiheit, hindernisfreies Bauen, gestalterische und städtebauliche Qualität, energetische Eigenschaften, Wärmeschutz, Effizienz der Energieversorgung, Art des Energieträgers. Bauphysikalische Eigenschaften (thermischer Komfort, Schallschutz, Raumakustik, Raumluftqualität, Belichtung und Beleuchtung) Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit und Begrünung.

Durch die fortlaufende Identifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sollen zukünftig für die AIF bzw. deren Anleger sich ergebende Risiken nach Möglichkeit vermieden werden. Eine umfassende Berücksichtigung der Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgte im Berichtsjahr jedoch noch nicht.

Die Beschäftigtenzahl ist während des Berichtsjahrs gewachsen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden zwei Mitarbeiter eingestellt, wovon einer während des Berichtsjahrs die KVG wieder verlassen hat.

Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs wird von der Geschäftsleitung als günstig beurteilt. Mit dem erzielten Erfolg im Berichtsjahr sieht sich die KVG mit dem beschrittenen Weg bestätigt.

2.2. Ertragslage

Ergebnisstruktur (in TEUR)	2020	2019	Veränderung
Überschuss aus Zinsen	0	0	0
Überschuss aus Provisionen	1.192	6.877	./ 5.685
Sonstige Erträge	21	25	./ 4
Gesamtleistung	1.213	6.902	./ 5.689
Personalaufwand	./ 621	./ 633	12
Abschreibungen	./ 1	./ 1	0
Sonstige Aufwendungen	./ 153	./ 208	55
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	438	6.060	./ 5.622

Ergebnisstruktur (in TEUR)	2020	2019	Veränderung
Steuern	./. 128	./. 1.765	1.637
Jahresüberschuss	310	4.295	./. 3.985

(Rundungsdifferenzen möglich)

Der Überschuss aus Provisionen ergibt sich aus Provisionserträgen in Höhe von 1.414 TEUR und Provisionsaufwendungen in Höhe von 222 TEUR und somit 1.192 TEUR.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit in Höhe von 438 TEUR ab. Die im Vorjahr geplanten Erträge fielen geringer aus als zunächst kalkuliert, da der WIDe Fonds 8 keine Transaktionsgebühren in der geplanten Höhe erwirtschaften konnte und der Platzierungsstart des WIDe Fonds 9 erst im Dezember 2020 erfolgte, nachdem die Platzierungsphase des WIDe Fonds 8 vereinbarungsgemäß bis Ende Februar 2021 verlängert wurde. Aufgrund einer Anpassung der erfolgsabhängigen Vergütung aus den Fondsaufösungen des WIDe Fonds 5 und 6 mussten die Erträge im Geschäftsjahr um 335 TEUR reduziert werden.

Die gegenüber dem Vorjahr stark gesunkenen Überschüsse aus Provisionen resultiert im Vorjahr insbesondere aus den Erlösen aus den erfolgreichen Fondsaufösungen der WIDe Fonds 5 und 6 und den damit verbundenen Transaktionsvergütungen und der erfolgsabhängigen Vergütung.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die Aufwendungen für Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben in Höhe von 621 TEUR sowie sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 153 TEUR.

2.3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2020	2019
Periodenergebnis	310	4.295
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1	1
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	./. 213	176
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	0	9
Veränderungen der Forderungen sowie anderer Aktiva	2.280	./. 4.524
Veränderungen der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	./. 1.141	1.598
Ertragsteueraufwand / -ertrag	128	1.765
Ertragsteuerzahlungen	./. 2.374	./. 131
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	./. 1.009	3.189
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	0	0
Gezahlte Dividenden	0	./. 1.500
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	./. 1.500
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	./. 1.009	1.689
Finanzmittelbestand am 1.1.	2.047	358
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.038	2.047

(Rundungsdifferenzen möglich)

Wie in den Vorjahren konnte die KVG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 jederzeit allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Barmittel belaufen sich auf 1.038 TEUR (Vorjahr 2.047 TEUR).

2.4. Vermögenslage

In der folgenden Übersicht ist die Bilanz zum 31. Dezember nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) geordnet und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Vermögenslage (in TEUR)	2020	in %	2019	in %
Aktiva				
Forderungen an Kreditinstitute	1.038	28,7	2.047	29,6
Forderungen an Kunden	2.556	70,7	4.756	68,9
Sachanlagen	0	0,0	0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0,0	101	1,5
Rechnungsabgrenzungsposten	21	0,6	0	0,0
Summe Aktiva	3.615	100,0	6.904	100,0
Passiva				
Sonstige Verbindlichkeiten	113	3,1	3.423	49,6
Rückstellungen	48	1,3	338	4,9
Eigenkapital	3.454	95,6	3.143	45,5
Gezeichnetes Kapital	125	3,5	125	1,8
Bilanzgewinn	3.329	92,1	3.018	43,7
Summe Passiva	3.615	100,0	6.904	100,0

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Aktivseite der Bilanz besteht mit 70,7 % der Bilanzsumme im Wesentlichen aus Forderungen in Höhe von 2.556 TEUR (Vorjahr 4.756 TEUR) sowie dem Bankguthaben in Höhe von 1.038 TEUR (Vorjahr 2.047 TEUR) mit 28,7 % der Bilanzsumme. Die Forderungen bestehen gegenüber den verwalteten AIFs aus Verwaltungsgebühren und sonstigen Leistungen.

Die Passivseite der Bilanz besteht aus sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 113 TEUR (Vorjahr 3.423 TEUR) und Rückstellungen in Höhe von 48 TEUR (Vorjahr 338 TEUR).

Die KVG ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Das gezeichnete Kapital beträgt 125 TEUR (Vorjahr 125 TEUR), der Bilanzgewinn 3.329 TEUR (Vorjahr 3.018 TEUR). Hieraus ergibt sich ein Eigenkapital der KVG zum 31.12.2020 in Höhe 3.454 TEUR (Vorjahr 3.143 TEUR).

Das Eigenkapital beträgt 95,6 % (Vorjahr 45,5 %) der Bilanzsumme.

3. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und wirtschaftlicher Lage

Der Erwartungen hinsichtlich der Anlage in geeignete Immobilien des im Vorjahr und im Berichtsjahr eingeworbenen Kommanditkapitals konnte nur zum Teil realisiert werden. Die Erträge sind erwartungsgemäß gegenüber dem Vorjahr aufgrund der erfolgreichen Fondsaufösungen niedriger ausgefallen. Dennoch war die Gesellschaft zu jederzeit in der Lage ihre finanziellen Verpflichtungen zu bedienen und aufsichtsrechtliche Eigenmittelanforderungen erfüllen zu können. Die Vermögens- und Ertragslage ist solide und stellt nach Einschätzung der Geschäftsführung eine solide Basis für die weitere geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft dar.

Auf Basis der verfügbaren finanziellen Mittel wird die Gesellschaft bei planmäßigem Geschäftsverlauf auch weiterhin in der Lage sein ihre Zahlungsverpflichtungen und die aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen erfüllen zu können.

4. Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit der KVG wird insbesondere anhand der Vergütungen für die Übernahme der Fondsverwaltung und Immobilieninvestitionen gemessen. Wesentliche Leistungsindikatoren sind damit die die Höhe des eingeworbenen Fondskapitals, der jeweilige Nettoinventarwert sowie die Investitionsaktivitäten der verwalteten AIFs, da sich die Vergütungen hierfür im Wesentlichen an diesen Parametern bemessen.

5. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht



5.1. Risikobericht

5.1.1. Risikomanagementsystem

Die KVG-Geschäftsleitung legt jährlich eine Risikostrategie fest. Aus ihr werden Risikoprofile und -limits abgeleitet. Diese sind laufend zu überwachen. Die Risikostrategie ist darauf ausgerichtet, Risiken zu operationalisieren und zu steuern. Die KVG gewährleistet die frühzeitige Identifikation von Risiken und leitet zeitnahe Gegenmaßnahmen ein. Hierdurch können neben einer Verbesserung des Chancen-Risiko-Verhältnisses auch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gewährleistet werden.

Das implementierte Risikomanagementsystem ist in mehrere Prozesse aufgeteilt: Identifizierung, Bewertung, Steuerung sowie Risikomessung/-überwachung und deren Kommunikation bzw. das Reporting von Risiken. Ferner wird mindestens zwischen den folgenden Risikoarten unterschieden: Marktpreisrisiko, Liquiditätsrisiko, operationelle Risiken sowie Gegenparteirisiken.

Das von der KVG genutzte Risikomanagementsystem erlaubt es der Geschäftsleitung einen kurzfristigen Überblick über die wesentlichen Risiken zu verschaffen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

5.1.2. Risikolage

Unabhängig von den Auswirkungen der Corona-Krise, die die KVG im Berichtsjahr nur in untergeordnetem Maße belastet hat, wurden von der KVG folgende Risiken aufgrund ihrer Wesentlichkeit als bedeutend für die Geschäftstätigkeit und die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KVG identifiziert:

Marktrisiken:

Das Marktrisiko der KVG besteht darin, dass durch die KVG für die von ihr verwalteten AIF keine oder nicht ausreichend Immobilien akquiriert werden können. Aufgrund des sich nach wie vor auf hohem Niveau befindlichen Immobilienmarktes übersteigt die Nachfrage teilweise das Angebot. Das Marktrisiko ist für die KVG von höchster Bedeutung und stellt für die KVG ein wesentliches Risiko dar. Die Steuerung des Risikos ist Aufgabe der Unternehmensleitung im Rahmen ihrer Geschäfts- und Risikostrategie. Diese ist u.a. darauf ausgerichtet geeignete (Wohn-)Immobilien für die verwalteten AIF zu identifizieren und den Unternehmenserfolg der KVG langfristig zu sichern. Die KVG konnte im Berichtsjahr für ihre AIF geeignete Immobilien erwerben, so dass dieses Risiko derzeit von untergeordneter Stelle ist, wengleich die Suche nach geeigneten Immobilien mit einem höheren Aufwand verbunden ist. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos bei normalen Marktverhältnissen als gering, die potentielle Schadenshöhe hingegen als hoch eingeschätzt wird.

Liquiditätsrisiken:

Im Berichtsjahr haben sich aufgrund der laufenden Verwaltungseinnahmen und der Vergütungen aus der Platzierung der Publikums-AIF sowie der Abrechnung eines Gewinnabschlages auf die erfolgsabhängige Vergütung keine Liquiditätsrisiken ergeben. Weitere Gewinnabschlüsse können aufgrund der vorhandenen Liquiditätssituation der sich in Liquidation befindlichen AIF bedient werden. Darüber hinaus verfügt die KVG derzeit über ausreichende Barmittel, um ihre Verbindlichkeiten bedienen zu können. Andernfalls könnten zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden. Um dieses Risiko weiter zu minimieren verfügt die KVG über Liquiditätsmanagement, dass eine aktive Liquiditätsplanung über die kommenden vier Jahre zur Grundlage hat. Aus der Liquiditätsplanung und dem damit verbundenen Stresstest ist ersichtlich, dass auch unter erschwerten Bedingungen die KVG planmäßig zu jeder Zeit in der Lage sein wird, ihre Zahlungsverpflichtungen stets erfüllen zu können. Die aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen können ebenfalls planmäßig zu jeder Zeit erfüllt werden, so dass die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos als gering, die potentielle Schadenshöhe hingegen als hoch eingeschätzt wird.

Operationelle Risiken:

Aufgrund der Unternehmensgröße der KVG ist der Erfolg von einer begrenzten Anzahl von Schlüsselpersonen abhängig. Damit die Unternehmensziele erreicht werden können, benötigt die KVG qualifizierte Mitarbeiter und muss diese langfristig an das Unternehmen binden. Im Berichtszeitraum konnte sich die KVG zwar personell verstärken, dennoch sind weitere Positionen insbesondere im Risikomanagement vakant. Darüber hinaus bestehen operationelle Risiken aufgrund von Geldwäsche-, Compliance-, und Datenschutzverstößen. Ferner bestehen IT-Risiken. Sie können zu Ausfallzeiten führen und den Verlust von Daten zur Folge haben. Daten, die nicht in Papierform vorhanden sind, können dadurch verloren gehen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für operationelle Risiken wird als mittel eingeschätzt. Das potentielle Schadensmaß der gesamten Risikoklasse ist ebenfalls als hoch einzuschätzen, wengleich die potentiellen Schadenshöhen der Einzelrisikoklassen überschaubar sind.

Adressausfall-/Gegenparteirisiken:

Unter einem Adressausfall-/Gegenparteirisiko ist zu verstehen, dass Geschäftspartner, AIF, Mieter, Käufer oder Verkäufer etc. ihre geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen. Die für die KVG aus Risikosicht wesentlichen Geschäftspartner sind die AIF und beauftragten Auslagerungspartner und Dienstleister der KVG. Die KVG analysiert und überwacht ihre wesentlichen Vertragspartner. Kommen Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nach, so kann dies mit finanziellen Nachteilen für die KVG verbunden sein. Im Berichtsjahr waren Adressausfall-/Gegenparteirisiken hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit von untergeordneter Bedeutung. Bzgl. der Auslagerungsunternehmen ist ein erhöhtes Risiko vorhanden. Die KVG hat bis zur Erstellung des Lageberichts für diesen Fall jedoch ein Eskalationsverfahren implementiert mit der Folge, dass als Folgemaßnahme die Aufhebung des Vertrages mit dem Auslagerungsunternehmen und Einschaltung eines neuen Auslagerungspartners erfolgt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos ist insbesondere hinsichtlich der verwalteten AIF als gering einzuschätzen. Die potentielle Schadenshöhe wird hingegen als hoch eingestuft werden.

5.1.3. Gesamtbewertung der Risikosituation

Die wesentlichen Risiken bestehen neben dem Liquiditätsrisiko aus hohen Gewinnabschlüssen, aus dem Schlüsselpersonenrisiko, aus dem Risiko aufgrund von Gesetzesverstößen sowie dem IT-Risiko. Es ist ein Risikomanagementsystem etabliert, dass die Geschäftsführung in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Eintrittswahrscheinlichkeiten der dargestellten Risikoklassen wird insgesamt als gering bis mittel eingeschätzt. Das potentielle Schadensmaß wird hingegen als hoch eingestuft.

Insgesamt wird aus den beschriebenen Risikoklassen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erwartet. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das folgende Geschäftsjahr nicht erkennbar.



5.2. Chancenbericht

Eine geringe Anzahl von Wettbewerbsprodukten und eine anhaltende Nachfrage nach alternativen Investmentfonds mangels niedrig rentierlicher Alternativprodukte bzw. volatile Wertpapiermärkte können dazu führen, dass die verwalteten AIF gegenüber der Planung einen höheren Zuspruch und Zeichnungsvolumen verzeichnen können. Dies kann bei der KVG, auch vor dem Hintergrund der Corona-Krise, zu weiterhin guten Chancen und einer positiven Entwicklung führen.

5.3. Prognosebericht

Zum 28.02.2021 konnte die KVG die Platzierung des Publikums-AIF WIDe Fonds 8 abschließen. Darüber hinaus plant die KVG den neu aufgelegten Publikums-AIF WIDe Fonds 9 erfolgreich zu platzieren.

Weitere geeignete Fondsimmobilien sollen durch die KVG für den Publikums-AIF WIDe Fonds 8 erworben und die Investitionsphase in 2021 abgeschlossen werden. Für den WIDe Fonds 9 sollen in Abhängigkeit vom Platzierungsverlauf ebenfalls geeignete Fondsimmobilien erworben werden.

Die von den Fondsanlegern beschlossene Liquidation der WIDe Fonds 5 und 6 soll nach einer abschließenden Betriebsprüfung und der anschließende Löschung der Gesellschaften im Handelsregister abgeschlossen werden.

Die KVG kalkuliert für das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiv verlaufenden Jahresergebnis, das insbesondere in Abhängigkeit des Platzierungserfolgs des neu aufgelegten WIDe Fonds 9 und den damit verbundenen geplanten Immobilienankäufen verlaufen wird. Durch die verwalteten Investmentvermögen erzielt die KVG stabile Einnahmen. Es wird mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Corona-Krise gerechnet.

Der zwischenzeitlich vorliegende Prüfungsbericht der Sonderprüfung der BaFin hat dazu geführt, dass die KVG Beratungsaufträge bzgl. einer Überarbeitung des Risikomanagementsystems sowie der Implementierung bzw. Anpassung der IT an die Vorgaben aus KAIT vergeben hat. Der damit verbundene Beratungsaufwand wird das Ergebnis der KVG beeinträchtigen. Die überarbeitete Planung sieht für das Geschäftsjahr 2021 hierdurch ein reduziertes Ergebnis um 80.000 Euro vor.

Die KVG hat im Berichtsjahr diverse Nachhaltigkeitskriterien identifiziert. Siehe hierzu die Ausführungen unter 2.1 Geschäftsverlauf. Das Portfoliomanagement wird spätestens ab dem 30. Dezember 2022 Informationen darüber bereitstellen, ob und wie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden.

6. Vergütungsbericht

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

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

Ebermannstadt, den 26.03.2021

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Pieperit

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

Dülmen, am 17. Mai 2021

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.

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 26. März 2021

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 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 § 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 dem Unternehmen 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 und des Aufsichtsrates als Aufsichtsorgan für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat als Aufsichtsorgan ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, 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 § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 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 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



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

Dülmen, am 17. Mai 2021

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.

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 23. Juni 2021.