
WIDE Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

Ebermannstadt

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

DER WIDE WERTIMMOBILIEN DEUTSCHLAND FONDSMANAGEMENT GMBH

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die WIDE Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (auch Kapitalverwaltungsgesellschaft oder 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 Erbringung von Dienstleistungen der individuellen Vermögensverwaltung und Anlageberatung für 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. Die KVG darf ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen (§ 36 KAGB), wovon Sie in Bezug auf die IT, den Informationssicherheitsbeauftragten, die interne Revision und die Buchhaltung bzw. den Jahresabschluss Gebrauch gemacht hat. 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. Dezember 2021 verwaltete die KVG drei geschlossene Publikums-AIF mit Schwerpunkt Bestandswohnmobilien in Deutschland.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Gesamtwirtschaftliches Umfeld¹

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

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

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2022

² Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 074 vom 25. Februar 2022

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

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

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



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

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

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Beschäftigungsgewinne gab es im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+2,2 %), im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe zu Beschäftigungsverlusten (-1,8%). Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger nahm 2021 weiter ab, während mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.

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

Wohnimmobilienmarkt³

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

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

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

Branchenentwicklung

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

Wesentliche Gründe für das weitere Absinken des Angebotsvolumens:

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

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

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

⁴ Quelle: Scope Analysis: Platzierungsvolumen 2021 Geschlossene Publikums-AIF vom 28.01.2022

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

2.1. Geschäftsverlauf

Die KVG kann auch in 2021 erneut auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Die Liquidation der WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDe Fonds 5) und WIDe Fonds 6 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDe Fonds 6) konnte im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich abgeschlossen und die Gesellschaften im Handelsregister gelöscht werden.



Der im Geschäftsjahr 2017 zum Vertrieb zugelassene Publikums-AIF WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDe Fonds 7) konnte bereits in 2020 mit einem Kommanditkapital von 30 Mio. Euro vollplatziert werden und die Investitionsphase ihrer Bestandsobjektgesellschaft Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG mit einem Ankaufovolumen von 42,02 Mio. Euro abschließen. Die Handelsgesellschaft Siebte WIDe Immobilien GmbH hat bisher Objekteinkäufe mit einem Ankaufovolumen von 1,78 Mio. Euro getätigt, wobei ein geplanter Immobilienhandel noch nicht stattgefunden hat. Der Publikums-AIF befindet sich in der laufenden Bewirtschaftung.

Der im Geschäftsjahr 2019 zum Vertrieb zugelassene Publikums-AIF WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDe Fonds 8) konnte am 28.02.2021 mit dem im Gesellschaftsvertrag festgelegten, maximal möglichen Kommanditkapital in Höhe von 40 Mio. Euro geschlossen werden und zahlreiche Immobilieninvestitionen in Höhe von 57,16 Mio. Euro (davon 29,88 Mio. Euro im Berichtsjahr) tätigen. Eine Immobilieninvestition in Höhe von 0,85 Mio. Euro konnte im Berichtsjahr notariell beurkundet werden, der Nutzen-/Lastenübergang ist für 2022 geplant. Die Investitionsphase konnte damit in Bezug auf die Bestands-Objektgesellschaft abgeschlossen werden und diese befindet sich in der laufenden Bewirtschaftung.

Nach dem um mehrere Monate später als ursprünglich geplant erfolgten Vertriebsstart im Dezember 2020 befand sich der Publikums-AIF WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (WIDe Fonds 9) im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen in der Kapitaleinwerbungsphase. Am 31. Dezember 2021 betrug das Kommanditkapital 25,09 Mio. Euro. Bis zum Ende des Geschäftsjahres konnten Immobilien mit einem Ankaufovolumen in Höhe von 15,7 Mio. Euro erworben und übernommen werden. Weitere Immobilien mit einem Ankaufrispreis von 4,4 Mio. Euro konnten im Geschäftsjahr 2021 notariell erworben werden. Der Publikums-AIF befindet sich damit in der Platzierungs-/Bewirtschaftungsphase.

Bei der KVG wurde routinemäßig und ohne konkreten Anlass ab September 2020 eine BaFin-Sonderprüfung durchgeführt. Die Prüfung war zwar bis Ende 2020 abgeschlossen, ein schriftlicher Bericht wurde der KVG jedoch erst in 2021 zur Verfügung gestellt. Die KVG hat entsprechende externe Beratungsleistungen im Geschäftsjahr 2021 in Anspruch genommen, um die aus dem Prüfbericht gewonnenen Erkenntnisse entsprechend umzusetzen.

Um den Anforderungen an die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die IT (sog. KAIT) gerecht zu werden, war die KVG wie bereits in 2020 damit beschäftigt die notwendigen Maßnahmen umzusetzen. Hierzu wurde die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten im Oktober 2021 ausgelagert, der seitdem die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die IT entsprechend erfüllt.

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/Umnutzbarkeit, 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 sich für die AIF bzw. deren Anleger ergebende Risiken nach Möglichkeit vermieden werden. Eine umfassende Berücksichtigung der Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgte im Berichtsjahr jedoch noch nicht.

Die KVG hat im Berichtsjahr eine geeignete Beratungsgesellschaft beauftragt, um die Anforderungen an ESG entsprechend gesetzeskonform umzusetzen.

Die Beschäftigtenzahl ist während des Berichtsjahrs gewachsen. Im Vergleich zum Ende des Vorjahrs wurden zwei Mitarbeiter neu eingestellt. Der Personalbestand der KVG belief sich inklusive der drei Geschäftsführer und einem Auszubildenden auf 12 Mitarbeiter.

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. Das im Vorjahr prognostizierte positiv verlaufende Jahresergebnis wurde mit einem über dem Vorjahresniveau von 0,3 Mio. Euro liegenden Jahresergebnis von 1,2 Mio. Euro erreicht.

2.2. Ertragslage

Ergebnisstruktur (in TEUR)	2021	2020	Veränderung
Provisionserträge	3.318	1.749	1.569
Gesamtleistung	3.318	1.749	1.569
+ sonstige betriebliche Erträge	17	21	./ 4
./ Provisionsaufwendungen	./ 552	./ 557	5
./ Personalaufwand	./ 632	./ 621	11
./ Abschreibungen	./ 0	./ 1	./ 1
./Andere Verwaltungsaufwendungen	./ 399	./ 151	./ 248
./ sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 11	./ 2	./ 9
+ Finanzerträge	13	0	13
./ Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	./ 511	./ 128	383
Ergebnis nach Steuern	1.243	310	933

Ergebnisstruktur (in TEUR)	2021	2020	Veränderung
Jahresergebnis	1.243	310	933

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Provisionserträge belaufen sich auf 3.318 TEUR und sind damit um 1.569 TEUR deutlich höher ausgefallen als im Vorjahr. Hintergrund war neben einer Steigerung der Erträge aus der laufenden Fondsverwaltung von 1.076 TEUR auf 1.648 TEUR vor allem ein Anstieg der Transaktionsgebühren von 280 TEUR auf 1.190 TEUR.

Die Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Provisionsaufwendungen (gezahlte Provisionen und Beratungsdienstleistungen) in Höhe von 552 TEUR (Vorjahr 557 TEUR), darin enthalten sind periodenfremde Aufwendungen aus der Erstattung von in Vorjahren zu hoch abgerechneten Liquidationsvergütungen in Höhe von 60 TEUR (Vorjahr 335 TEUR). Daneben ergaben sich Aufwendungen für Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben auf dem Vorjahresniveau in Höhe von 632 TEUR (Vorjahr 621 TEUR), im Wesentlichen aufgrund höherer Beratungskosten gestiegene andere Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 399 TEUR (Vorjahr 151 TEUR) sowie Ertragsteuern in Höhe von 511 TEUR (Vorjahr 128 TEUR).

Die für das Berichtsjahr geplanten Erträge konnten im Wesentlichen erwirtschaftet werden. Die Aufwendungen sind hingegen höher ausgefallen als ursprünglich geplant.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit („Ergebnis vor Steuern“) in Höhe von 1.754 TEUR (Vorjahr 438 TEUR) bzw. mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 1.243 TEUR (Vorjahr 310 TEUR) ab.

2.3. Finanzlage

Kapitalstruktur

Kapitalstruktur (in TEUR)	2021	in %	2020	in %
Passiva				
Sonstige Verbindlichkeiten	200	6,8	113	3,1
Rückstellungen	57	1,9	48	1,3
Eigenkapital	2.696	91,3	3.454	95,5
Gezeichnetes Kapital	125	4,2	125	3,5
Bilanzgewinn	2.571	87,0	3.329	92,1
Summe Passiva	2.954	100,0	3.615	100,0

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Passivseite der Bilanz besteht neben dem Eigenkapital aus sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 200 TEUR (Vorjahr 113 TEUR) und Rückstellungen in Höhe von 57 TEUR (Vorjahr 48 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die KVG ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Das gezeichnete Kapital beträgt 125 TEUR (Vorjahr 125 TEUR). Der Bilanzgewinn beträgt 2.571 TEUR (Vorjahr 3.329 TEUR) nach einer Ausschüttung aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres von 2.000 TEUR. Hieraus ergibt sich insgesamt ein Eigenkapital der KVG zum 31.12.2021 in Höhe 2.696 TEUR (Vorjahr 3.454 TEUR).

Das Eigenkapital beträgt 91,3 % (Vorjahr 95,6 %) der Bilanzsumme.

Liquidität

Die KVG war wie in den Vorjahren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Abschlussstichtag belaufen sich die verfügbaren finanziellen Mittel aus Bankguthaben auf 2.526 TEUR.

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2021 verfügbaren Mittel ist die Gesellschaft nach ihrer Liquiditätsplanung auch im Geschäftsjahr 2022 stets in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen aus eigenen Mittel zu erfüllen.

2.4. Vermögenslage

Vermögenslage (in TEUR)	2021	in %	2020	in %
--------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Aktiva



Vermögenslage (in TEUR)	2021	in%	2020	in %
Forderungen an Kreditinstitute	2.526	85,5	1.038	28,7
Forderungen an Kunden	326	11,0	2.556	70,7
Sachanlagen	0	0,0	0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	102	3,5	0	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	21	0,6
Summe Aktiva	2.954	100,0	3.615	100,0
(Rundungsdifferenzen möglich)				

Die Aktivseite der Bilanz besteht mit 85,5 % der Bilanzsumme im Wesentlichen aus im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Bankguthaben in Höhe von 2.526 TEUR (Vorjahr 1.038 TEUR) sowie Forderungen an die verwalteten Investmentvermögen in Höhe von 326 TEUR mit 11,0 % der Bilanzsumme (Vorjahr 2.556 TEUR). Die hohen Forderungen im Vorjahr resultierten im Wesentlichen aus Forderungen an die von der KVG verwalteten AIF aus Gebühren und erfolgsabhängigen Vergütungen.

3. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und wirtschaftlicher Lage

Die Erträge sind erwartungsgemäß gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Verantwortlich hierfür sind gestiegene Verwaltungsvergütungen und ein deutlich höheres Transaktionsvolumen. Die Gesellschaft war somit zu jederzeit in der Lage ihre finanziellen Verpflichtungen zu bedienen und aufsichtsrechtliche Eigenmittelanforderungen zu erfüllen. 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 des Jahresüberschusses bemessen. Über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit keine Steuerung des Unternehmens.

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: Adressausfallrisiken, Geschäftsrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationelle Risiken.

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, welche die KVG im Berichtsjahr erneut 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:

A. Adressausfallrisiken:

Unter einem Adressausfallrisiko ist zu verstehen, dass Geschäftspartner oder die von ihr verwalteten AIF 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 Adressausfallrisiken hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit von untergeordneter Bedeutung. Die potentielle Schadenshöhe wird hingegen als hoch eingestuft.

B. Geschäftsrisiken:



Die KVG unterliegt grundsätzlich Geschäftsrisiken aus der Verwaltung ihrer AIF. Es bestand während des Berichtsjahres ein Ertragsrisiko, da der Vertriebsstart des von der Gesellschaft verwalteten WIDe Fonds 9 mehrere Monate später als ursprünglich geplant begann. Allerdings konnte dies im 4. Quartal 2021 wieder aufgeholt werden. Im Berichtsjahr bestand ferner ein wesentliches Geschäftsrisiko aus der Übernahme einer Immobilien-Kaufpreisanzahlung für einen verwalteten AIF. Das Risiko des Verlustes aus der Übernahme hat die KVG bis zur erfolgten Rückzahlung durch den AIF getragen. Das potentielle Schadensmaß der gesamten Risikoklasse ist ebenfalls als hoch einzuschätzen, wenngleich die potentielle Eintrittswahrscheinlichkeit zum Ende des Berichtsjahres gering ist.

C. Liquiditätsrisiken:

Im Berichtsjahr haben sich aufgrund der laufenden Verwaltungseinnahmen und der Vergütungen aus der Platzierung der Publikums-AIF sowie den erwirtschafteten Transaktionsgebühren keine Liquiditätsrisiken ergeben. Die KVG verfügt 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 ein Liquiditätsmanagement, das eine aktive Liquiditätsplanung über die kommenden vier Jahre zur Grundlage hat. Aus der Liquiditätsplanung und dem damit verbundenen Stresstest ist ersichtlich, dass die KVG auch unter erschwerten Bedingungen planmäßig zu jeder Zeit in der Lage sein wird, ihre Zahlungsverpflichtungen 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.

D. Marktpreisrisiken:

Das Marktpreisrisiko der KVG besteht darin, dass die tatsächlichen Kosten der Gesellschaft höher ausfallen als ursprünglich kalkuliert. Darüber hinaus berücksichtigen die Marktpreisrisiken der KVG das Negativzinsrisiko, wonach ein zu zahlendes Verwahrentgelt oberhalb der Freigrenze die Liquidität der KVG mindert.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potentielle Schadenshöhe dieses Risikos werden bei normalen Marktverhältnissen als gering eingeschätzt.

E. 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 vakant. Darüber hinaus bestehen operationelle Risiken aufgrund von Auslagerungs-, Compliance-, Datenschutz-, und Geldwäscheverstößen. 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. Des Weiteren bestehen Risiken aufgrund der Nichteinhaltung von aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen, Versäumnissen bei Meldepflichten/-fristen und ein etwaiges Reputations- und Rechtsrisiko aus Rechtsstreitigkeiten. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für operationelle Risiken wird als mittel eingeschätzt. Das potentielle Schadensmaß der gesamten Risikoklasse ist ebenfalls als hoch einzuschätzen, wenngleich die potentiellen Schadenshöhen der Einzelrisikoarten überschaubar sind.

5.1.3. Gesamtbewertung der Risikosituation

Die wesentlichen Risiken bestehen aus dem Schlüsselpersonenrisiko, aus dem Risiko aufgrund von Gesetzesverstößen sowie dem IT-Risiko. Es ist ein Risikomanagementsystem etabliert, das 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 vereinzelt 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

Der Sachverständigenrat der Bundesregierung sieht die wirtschaftliche Entwicklung aufgrund der Ukraine-situation drastisch verschlechtert und revidiert seine Prognosen deutlich nach unten. Erwartet wird für 2022 ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,8 % und für das Jahr 2023 von 3,6 %. Das Vorkrisenniveau wird voraussichtlich erst im 3. Quartal 2022 wieder erreicht. Die stark steigenden Energiekosten werden die Verbraucherpreise in 2022 weiter steigen lassen und führen zu einer Inflation von 6,1 % im Jahr 2022 und einer zurückgehenden Inflationsrate von 3,4 % in 2023.⁵

Experten rechnen auch in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg der Immobilienpreise, allerdings mit abflachender Dynamik aufgrund des erreichten Preis- und Mietniveaus sowie sukzessive steigender Zinsen.⁶

Aufgrund unverändert niedriger Kapitalmarktrenditen ist nach wie vor viel Kapital auf der Suche nach höher rentierlichen Immobilieninvestments. Die Suche nach geeigneten Immobilien gestaltet sich jedoch immer schwieriger. Auch aus Sicht der KVG ist mit größeren Preiskorrekturen an den Investitionsstandorten der WIDe-Fonds aufgrund des nach wie vor zu geringen Wohnungsangebots und trotz der zuletzt steigenden Finanzierungszinsen nicht zu rechnen.

Die KVG plant im Jahr 2022 den Publikums-AIF WIDe Fonds 9 erfolgreich weiter zu platzieren und in Abhängigkeit vom Platzierungsverlauf geeignete Fondsimmobilen zu erwerben.

Darüber hinaus plant das Portfoliomanagement Handelsaktivitäten für die WIDe Fonds 7, 8 und 9 durchzuführen und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien zu erzielen. Hierdurch soll die Liquiditätssituation auf Fondsebene weiter verbessert werden. Die KVG rechnet hieraus mit entsprechenden Transaktionsvergütungen.



Die KVG wird voraussichtlich im 2. Halbjahr 2022 mit der Neukonzeption des WIDe Fonds 10 beginnen. Es besteht die Möglichkeit, dass der Vertriebsstart erst im Jahr 2023 erfolgt.

Durch die verwalteten Publikums-AIF erzielt die KVG stabile Einnahmen. Es wird mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Corona- oder die Ukraine-Krise gerechnet.

Die KVG rechnet auf Basis dieser Annahmen mit einem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 der voraussichtlich in etwa vergleichbar mit dem im Geschäftsjahr 2021 erzielten Jahresüberschuss sein wird.

Die KVG plant die im Berichtsjahr in Anspruch genommenen Beratungsdienstleistungen im Bereich ESG („Nachhaltigkeit“) im 2. Halbjahr 2022 erfolgreich abzuschließen. Das Risikomanagement sieht vor, dass im Jahr 2022 das Liquiditätsmanagement überarbeitet wird.

⁵ Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Konjunkturprognose März 2022

⁶ Quelle vdp - Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Pressemitteilung von 10.05.2022

Die KVG hat diverse Nachhaltigkeitskriterien identifiziert. 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.

Ebermannstadt, den 31.05.2022

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	2.526.073,55	1.037.754,79
2. Forderungen an Kunden	325.737,24	2.556.145,94
3. Sachanlagen	5,00	5,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	102.102,96	0,00
5. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	20.825,00
Summe der Aktiva	2.953.918,75	3.614.730,73

PASSIVSEITE

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten	200.291,08	112.733,05



	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
2. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	0,00		11.102,00
b) andere Rückstellungen	57.130,00		37.370,00
		57.130,00	48.472,00
3. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	125.000,00		125.000,00
b) Bilanzgewinn	2.571.497,67		3.328.525,68
		2.696.497,67	3.453.525,68
Summe der Passiva		2.953.918,75	3.614.730,73
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen		85.290.631,91	56.334.961,02
Anzahl verwaltete Investmentvermögen		3	5

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	12.901,39	38,89
2. Provisionserträge	3.318.363,04	1.748.853,43
3. Provisionsaufwendungen	(552.436,40)	(557.094,57)
4. Sonstige betriebliche Erträge	16.490,33	20.971,19
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	(543.190,56)	(520.097,90)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(88.856,84)	(100.965,76)
- darunter für Altersversorgung Euro 480,00 (Euro 480,00)		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	(398.578,86)	(151.251,43)
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	0,00	(841,85)
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10.925,10)	(1.601,94)
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	1.753.767,00	438.010,06

	2021	Vorjahr
	EUR	EUR
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(510.795,01)	(127.601,46)
10. Jahresüberschuss	1.242.971,99	310.408,60
11. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.328.525,68	3.018.117,08
12. Bilanzgewinn	2.571.497,67	3.328.525,68

Anhang zum 31.12.2021

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 2021 wurde demzufolge nach den allgemeinen Vorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften 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.

Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt entsprechend den Gliederungsvorschriften der Rech-KredV unter Verwendung des Formblattes 1 (Jahresbilanz) und Formblatt 3 (GuV, Staffelform).

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

Forderungen an Kreditinstitute, Forderungen an Kunden und sonstige Vermögensgegenstände werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit dem Nennwert abzüglich gegebenenfalls erforderlicher Wertberichtigungen bewertet.

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.

Die Bemessung der Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Geschäftsausstattung

3 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden nach den steuerrechtlichen Regelungen abgeschrieben.

Sonstige Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Angaben zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

Der Ausweis betrifft Bankguthaben.

Forderungen an Kunden

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

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 31.12.2021

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH 91320 Ebermannstadt

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
I. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.443,19				3.443,19
Summe Sachanlagen	3.443,19				3.443,19
	3.443,19				3.443,19
	kumulierte Abschreibung 01.01.2021	Abschreibung Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibung 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					

	kumulierte Abschreibung 01.01.2021	Abschreibung Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibung 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.438,19				3.438,19
Summe Sachanlagen	3.438,19				3.438,19
	3.438,19				3.438,19
	Zuschreibung Geschäftsjahr	Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2021	Buchwert Vorjahr 31.12.2020		
	Euro	Euro	Euro		
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		5,00	5,00		
Summe Sachanlagen		5,00	5,00		
		5,00	5,00		

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen i.H.v. insgesamt 102.102,96 Euro werden unter anderem Körperschaftsteuerrückforderungen i.H.v. 54.786,14 Euro sowie Forderungen aus Gewerbesteuerüberzahlungen des laufenden Geschäftsjahres i.H.v. 46.045,00 Euro ausgewiesen. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb von sechs Monaten fällig.

Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188.627,05	101.089,16
Löhne, Lohn- und Kirchensteuer, Sozialabgaben	10.717,86	10.909,15
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	92,53
Umsatzsteuer	595,18	642,21
Übrige	350,99	0,00
	200.291,08	112.733,05

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

Steuerrückstellungen

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

Andere Rückstellungen



	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Personalkosten (rückständiger Urlaub, Berufsgenossenschaftsbeiträge)	11.210,00	5.600,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	9.120,00	7.560,00
Prüfungskosten	26.180,00	14.870,00
Aufbewahrung	8.530,00	5.690,00
Sonstiges	2.090,00	3.650,00
	57.130,00	37.370,00

Eigenkapital

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
Bilanzgewinn 01.01.	3.328.525,68	3.018.117,08
Jahresüberschuss	1.242.971,99	310.408,60
Ausschüttung	-2.000.000,00	0,00
Bilanzgewinn 31.12.	2.571.497,67	3.328.525,68
Eigenkapital	2.696.497,67	3.453.525,68

Der Bilanzgewinn enthält einen Gewinnvortrag von 1.328.525,68 Euro (Vorjahr 3.018.117,08 Euro).

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 42.768,60 Euro (i. V. 9.767,50 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	42.768,60	30.338,60	12.430,00	0,00
Vorjahr	9.767,50	8.767,10	1.000,40	0,00

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung



Aufgliederung der Provisionserträge	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Vergütungen für Verwaltungsdienstleistungen:		
Verwaltungsgebühren	1.648.049,12	1.076.197,05
Transaktionsgebühren	1.189.762,00	280.554,40
Konzeptionsgebühren	398.709,50	220.943,70
Liquidationsvergütungen	81.842,42	171.158,28
	3.318.363,04	1.748.853,43
Sonstige betriebliche Erträge	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Verrechnete Sachbezüge von Mitarbeitern	11.964,10	17.946,78
Erträge Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,08
Übrige Erträge	4.526,23	3.024,33
	16.490,33	20.971,19
Aufgliederung der Provisionsaufwendungen	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Korrektur erfolgsabhängige Vergütungen für Vorjahre	60.528,28	335.101,24
Bestandsprovisionen	184.902,03	87.131,99
Beratung Konzeption	197.877,31	112.837,20
Eigenkapitalvermittlung	105.148,40	2.975,00
Sonstige Fremdleistungen	3.980,38	19.049,14
	552.436,40	557.094,57

Die Aufwendungen für die Korrektur der erfolgsabhängigen Vergütungen resultieren aus der Korrektur dieser in Vorjahren 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.. Im Vorjahr wurden diese negativen Vergütungen (= periodenfremde Aufwendungen) in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Provisionserträgen saldiert. Der Vorjahresausweis wurde im Berichtsjahr angepasst.

Andere Verwaltungsaufwendungen	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Fahrzeugkosten	19.109,60	25.057,80
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	76.045,07	22.864,34
Rechts- und Beratungskosten	211.287,18	41.803,65
Abschluss- und Prüfungskosten	50.678,51	26.727,67
Werbe- und Reisekosten	663,00	687,31
Raumkosten	21.845,47	17.384,02
Buchführungskosten	8.931,55	7.157,54



Andere Verwaltungsaufwendungen	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Wartungskosten für Hard- und Software	6.426,00	6.354,74
Übrige Aufwendungen	3.592,48	3.214,36
	398.578,86	151.251,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
Übrige Aufwendungen	10.925,10	1.601,94
	10.925,10	1.601,94

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	7,00
leitende Angestellte	0,00
Die Gesamtzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt damit	7,00
vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter	5,00
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	ausgeübter Beruf:	KVG-Geschäftsführer, Portfoliomanagement
Herr Simon Piepereit	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 320.066,40 Euro gezahlt.

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 2021 Aufwendungen in Höhe von 22.000,00 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 1.242.971,99 Euro.

Einschließlich des zu berücksichtigenden Gewinnvortrags in Höhe von 1.328.525,68 Euro ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2.571.497,67 Euro, der zu verwenden ist.

Der Bilanzgewinn soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Unterschrift der Geschäftsführung

Ebermannstadt, den 31.05.2022

Dieter Lahner

Johannes Lahner

Simon Piepereit

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und 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 Aufsichtsrats 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 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 der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei 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.

Nürnberg, den 31. Mai 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz, Wirtschaftsprüfer

gez. Luce, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 11.07.2022 festgestellt.

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat ließ sich während des Geschäftsjahres 2021 in Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben insbesondere in zwei Sitzungen von der Geschäftsleitung über die allgemeine Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und die personelle Entwicklung berichten. Ereignisse und Maßnahmen von besonderer Bedeutung wurden vor allem im Rahmen der turnusmäßigen Sitzungen behandelt.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss und den Lagebericht aufgestellt und dem Abschlussprüfer zur Prüfung vorgelegt.

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14.10.2021 war die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH, Nürnberg zum Abschlussprüfer gewählt und anschließend vom Aufsichtsrat mit der Prüfung beauftragt worden. Diese Gesellschaft hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft. Es ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung den vorgelegten Jahresabschluss festzustellen.

Kirchheurnbach, festgestellt am 15.06.2022

gez. Georg Götz, Vorsitzender des Aufsichtsrates der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 11. Juli 2022.