

# **WIDe Fonds 7**

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



Geldanlage in deutsche Immobilien

**Jahresbericht 2017**  
**gemäß KAGB**

## INHALTSVERZEICHNIS

A) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017 .....	3
B) BILANZ NACH KAGB ZUM 31. DEZEMBER 2017.....	11
C) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH KAGB FÜR DIE ZEIT VOM 6. FEBRUAR BIS 31. DEZEMBER 2017 .....	12
D) ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017.....	13
E) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER WIDE FONDS 7 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG.....	20
F) BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS.....	21
G) ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB .....	23

## A) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

### 1. Wirtschaftsbericht

#### 1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

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

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

#### 1.2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem kräftigen konjunkturellen Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2017 preisbereinigt um 2,2 Prozent gestiegen. Begünstigend für die deutsche Wirtschaft wirkt das wieder freundlichere weltwirtschaftliche Umfeld. Dies hat zur Belebung des Außenhandels und der Investitionen beigetragen. Die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte bleiben eine solide Grundlage der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die gute gesamtwirtschaftliche Lage zeigt sich insbesondere am Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2017 nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes bei rund 44,3 Millionen und damit auf einem neuen Höchststand.

Zuwanderung und steigende Geburtenzahlen führen zu einem Bevölkerungswachstum. Aufgrund niedriger Kapitalmarktrenditen ist unverändert viel Kapital auf der Suche nach höher rentierlichen Immobilieninvestments, wobei die Suche nach geeigneten Gewerbeflächen und Wohnungen inzwischen immer schwieriger wird. Dies führt zu weiter steigenden Kaufpreisen und Mieten. Ein Ende der Preisspirale auf dem Wohnimmobilienmarkt ist derzeit nicht erkennbar.

#### 1.3. Geschäftsverlauf

Die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG befindet sich seit dem 09.06.2017 in der Platzierungsphase. Der Platzierungsstand beträgt zum 31.12.2017 10,198 Mio. EUR. In 2017 wurden noch keine Immobilieninvestition getätigt.

#### 1.4. Ertragslage

Ertragslage	2017
	TEUR
Erträge	0
Aufwendungen	./ 1.543
Ordentlicher Nettoertrag	./ 1.543
Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 1.543
Zeitwertänderung	./ 5
Nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 5
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>./ 1.548</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2017 ein negatives Ergebnis in Höhe von 1.548 TEUR aus. Davon entfallen 5 TEUR auf nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung sowie 1.543 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis.

Die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat (mittelbar über ihre Objektgesellschaft) noch keine Erträge aus der Vermietung von Immobilien erwirtschaftet.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2017 beinhalten im Wesentlichen die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionskosten und Marketingkosten) in Höhe von 1.286 TEUR. Diese als Aufwanderfassten Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 240 TEUR, Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 11 TEUR sowie weitere Kosten in Höhe von 5 TEUR.

## 1.5. Finanzlage

<b>Kapitalflussrechnung (in TEUR)</b>	<b>2017</b>
Periodenergebnis	./ 1.548
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	219
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge sowie Berichtigung des Periodenergebnisses	5
Veränderungen der Forderungen sowie anderer Aktiva	./ 598
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	357
Zinsaufwendungen / Zinserträge	0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>./ 1.565</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	./ 1.000
Erhaltene Zinsen	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>./ 1.000</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	7.448
Auszahlungen an Gesellschafter	./ 10
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.438</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>4.873</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1.1.</b>	<b>0</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>4.873</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 4.873 TEUR. Die Fondsgesellschaft hat Einlagen in Höhe von 1.000 TEUR in die Objektgesellschaft Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG geleistet.

Kurzfristige Forderungen gegenüber Kommanditisten aus eingeforderten, noch ausstehenden Einlagen bestehen in Höhe von 598 TEUR. Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten und Rückstellungen belaufen sich auf 576 TEUR.

Die Finanzlage der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist solide. Die Fondsgesellschaft konnte im Berichtszeitraum allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

## 1.6. Vermögenslage

Vermögenslage	2017	
	TEUR	%
<b>Aktiva</b>		
Langfristige Vermögenswerte	995	15,4
Kurzfristige Vermögenswerte	5.471	84,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.466</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	576	8,9
Eigenkapital (Kapitalanteile)	5.895	91,2
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	./ 5	./ 0,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.466</b>	<b>100,0</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten und den Forderungen gegenüber Kommanditisten, besteht das Vermögen im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft (1.000 TEUR, Vj. 0 TEUR).

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen für Eigenkapitalbeschaffung, Marketing- und Konzeptionskosten, Abschluss-/Prüfungskosten sowie sonstige Rückstellungen (219 TEUR, Vj. 0 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (357 TEUR, Vj. 0 TEUR) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (5.895 TEUR, Vj. 0 TEUR).

Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen zur Finanzierung der zu erwerbenden Immobilien werden ausschließlich auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen. Das Kommanditkapital (10.198 TEUR) ist noch nicht vollständig eingezahlt. Die Einzahlung der ausstehenden Einlagen erfolgt sukzessive nach Abruf durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 509 TEUR wurde auf den beweglichen Kapitalkonten verbucht. Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von ./ 1.543 TEUR entsteht in Summe ein handelsrechtliches Eigenkapital in Höhe von 5.895 TEUR.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Neubewertung der Beteiligung an der Objektgesellschaft (995 TEUR (Vj. 0 TEUR) beträgt das aufsichtsrechtliche Kommanditkapital 5.891 TEUR (Vj. 0 TEUR).

Im Jahr 2017 wurden 10.198 Anteile zu 1.000 EUR ausgegeben und 6.939.200 EUR eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 5.890.689,63 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 5.890.689,63 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 577,63 EUR je Anteil.

Die vorstehend formale Darstellung der Werte führt, durch die Nichtberücksichtigung der nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen, zu einer wirtschaftlich verzerrten Zahlendarstellung. Bei unterstellter Volleinzahlung der nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von 3.258.800 EUR erhöht sich der Wert auf 848,90 EUR je Anteil.

## 2. Tätigkeitsbericht

### 2.1. Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Mit Vertrag vom 24.03.2017 wurde die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH mit der Portfolioverwaltung, Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten beauftragt.

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

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,76 Prozent der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Abweichend hiervon wurde für das Berichtsjahr 2017 eine Mindestvergütung von 144.100 EUR vereinbart.

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

### 2.2. Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, Immobilien (Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar über Objektgesellschaften in den in den Anlagegrenzen definierten Bundesländern zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu veräußern. Anlageziel ist es, Mieterträge und Erträge aus der späteren Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften zu erzielen.

Der AIF ist zu 100 % an der Objektgesellschaft Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG beteiligt. Die Investitionen in Immobilien werden über Objektgesellschaften getätigt. Im Jahr 2017 sind noch keine Investitionen erfolgt.

## 2.3. Risikobericht

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

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

### 2.3.1. Adressenausfallrisiken

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

### 2.3.2. Liquiditäts- und Kreditrisiken

Unter Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können. Rücknahmeverpflichtungen scheiden regelmäßig bei geschlossenen Fondstrukturen aus. Das Liquiditätsrisiko umfasst das Finanzierungsrisiko (Zwischenfinanzierungs- und Kreditrisiko). Mit dem Erwerb von Immobilien werden voraussichtlich langfristige Kreditverträge abgeschlossen. Mit der Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen/Immobilien durch einen unabhängigen externen Bewerter, einem laufenden Cash-Monitoring (Liquiditätsmanagement) und dem durch das KAGB begrenzten Einsatz von Fremdkapital ist das Liquiditätsrisiko derzeit als gering einzustufen.

### 2.3.3. Marktpreisrisiken

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

### 2.3.4. Operationelle Risiken

Das operationelle Risiko umfasst die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder in der Folge von externen Ereignissen entstehen können. Das Risikomanagement des Investmentvermögen ist methodisch und prozessual in das in der KVG implementierte Risikomanagementsystem zum Management

und Controlling operationeller Risiken wie beispielsweise dem Auslagerungsrisiko eingebunden. Im Rahmen des KVG-Risikomanagements werden regelmäßig die operationellen Risiken der für das Investmentvermögen relevanten Prozesse identifiziert, bewertet und überwacht. Instrumente hierfür sind u. a. regelmäßige Abfragen bei den Risk ownern, Szenarioanalysen sowie eine in der KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank. Im Berichtszeitraum entstanden keine Schäden aus operationellen Risiken.

## 2.4. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Berichtszeitraum eine Kapitaltransaktion von 1.000 TEUR das Eigenkapital der Objektgesellschaft Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG durchgeführt. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wird auf die Angaben im Anhang verwiesen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 war die Fondsgesellschaft wie nachfolgend dargestellt an der (Objekt-) Gesellschaft beteiligt. Die Darstellung wird um die Vorjahreswerte und Veränderungen, im Berichtsjahr ausschließlich Zugänge, ergänzt.

Gesellschaft	Gesellschaftskapital nominal	Nominalbeteiligung	Anteil nominal	Anschaffungskosten	Buchwert (Verkehrswert)
	TEUR	TEUR	in %	TEUR	TEUR
Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG	1.000	1.000	100,0	1.000	1.000
<i>Vorjahr:</i>	-	-	-	-	-
<i>Veränderung:</i>	1.000	1.000	100	1.000	1.000

Die Gesellschaft wurde am 24.11.2017 gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich der Erwerb von Immobilien sowie der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder von Beteiligungen an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände erwerben dürfen.

## 3. Vergütungsbericht

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH hat als KVG 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 AIFs 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 und Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen. Geschäftsleiter und Prokuristen werden grundsätzlich wie Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil behandelt.

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2017 Gesamtvergütungen in Höhe von 220 TEUR an ihre vier Mitarbeiter und zwei Geschäftsleiter gezahlt. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 163 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.

#### 4. Weitere Anlegerinformationen

<b>Sonstige Angaben</b>		2017
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	5.890.689,63
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	EUR	577,63
Wert des Anteils (mit ausstehender Einlage)	EUR	848,90
Umlaufende Anteile	Stück	10.198
Gesamtkostenquote	in %	26,2

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 5.890.689,63 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der AIF befand sich in der Einwerbung von neuem Kommanditkapital in der Platzierungsphase. Deshalb ist der Wert des Gesellschaftsvermögens im Geschäftsjahr kontinuierlich angestiegen. Bei der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteil aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 5.890.689,63 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2017 befanden sich 10.198 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 577,63 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Zu berücksichtigen ist, dass ausstehende nicht eingeforderte Einlagen in Höhe von 3.258.800 EUR bestehen, die nicht im Gesellschaftsvermögen erfasst sind. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum Nettoinventarwert zum Ende des Jahres aus.

Die vorstehend formale Darstellung der Werte führt, durch die Nichtberücksichtigung der nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen, zu einer wirtschaftlich verzerrten Zahlendarstellung. Bei unterstellter Volleinzahlung der nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von 3.258.800 EUR erhöht sich der Wert auf 848,90 EUR je Anteil.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen.

Ebermannstadt, den 13.03.2018

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

gez. Dieter Lahner

gez. Simon Pieperreit

## B) BILANZ NACH KAGB ZUM 31. DEZEMBER 2017

	31.12.2017	06.02.2017
	EUR	EUR
<b>Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	995.324,54	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	4.872.900,67	0,00
3. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	598.100,00	10.000,00
	6.466.325,21	10.000,00
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	218.662,16	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	356.973,42	0,00
Aus anderen Verbindlichkeiten	0,00	0,00
	356.973,42	0,00
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden		
Gesellschafterin	0,00	0,00
bb) Kapitalanteile der Kommanditisten	5.385.965,09	10.000,00
b) Kapitalrücklage	509.400,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste		
aus der Neubewertung	-4.675,46	0,00
	5.890.689,63	10.000,00
	6.466.325,21	10.000,00

## C) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH KAGB FÜR DIE ZEIT VOM 6. FEBRUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	2017
	EUR
<b>Investmenttätigkeit</b>	
1. Erträge	
a) sonstige betriebliche Erträge	0,00
Summe der Erträge	0,00
2. Aufwendungen	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-144.600,00
c) Verwahrstellenvergütung	-53.550,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-10.950,00
e) Sonstige Aufwendungen	-1.334.075,09
Summe der Aufwendungen	-1.543.175,09
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.543.175,09
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.543.175,09
5. Zeitwertänderung	
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-4.675,46
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.675,46
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.547.850,55

## **D) ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017**

### **Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages auf gestellt.

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

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

Firmenname laut Registergericht:	WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Ebermannstadt
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Bamberg
Register-Nr.:	HRA 12182

### **Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf der Grundlage sonstiger von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellter Informationen. Grundlage für den Verkehrswert der Objektgesellschaft ist deren Nettoinventarwert. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG. Die Objektgesellschaft erwirbt Wohn- und Geschäftsimmobilien. Auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird.

Barmittel wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Die Forderungen sind zu Verkehrswerten angesetzt. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr. Am Bilanzstichtag entsprechen diese dem Nennwert.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

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

### **Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV**

	Geschäftsjahr 31.12.2017 in Euro	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
<b>I. Immobilien</b>		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		
1. Mehrheitsbeteiligungen	995.324,54	16,90
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	4.872.900,67	82,72
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	598.100,00	10,15
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>6.466.325,21</b>	<b>109,77</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	356.973,42	6,06
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>218.662,16</b>	<b>3,71</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>575.635,58</b>	<b>9,77</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>5.890.689,63</b>	<b>100,00</b>

## **Erläuterungen zur Vermögensaufstellung**

### **Immobilien**

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

### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Die Gesellschaft hält eine 100%ige Beteiligung an der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligung beträgt zum 31. Dezember 2017 Euro 995.324,54.

Bezeichnung der Gesellschaft:	Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Kommanditist) WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Haft einlage):	Euro 10.000,00

In der Gesellschaft befinden sich per 31.12.2017 noch keine Immobilien.

### **Liquiditätsanlagen**

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf Euro 4.872.900,67.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

In der Position „Andere Sonstige Vermögensgegenstände“ werden die Forderungen an Gesellschafter (ausstehende eingeforderte Einlagen) ausgewiesen. Diese betragen zum 31. Dezember 2017 Euro 598.100,00.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2017 auf Euro 356.973,42.

### **Rückstellungen**

Die „Rückstellungen“ in Höhe von Euro 218.662,16 wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie betreffen im Wesentlichen Eigenkapitalbeschaffungs- und Marketingkosten sowie Konzeptionsgebühren. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

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

Im Berichtszeitraum 06. Februar 2017 bis 31. Dezember 2017 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

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

<u>Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV:</u>	Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.543.175,09
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-1.543.175,09
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u>0,00</u>

<u>Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:</u>	Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-10.059,82
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	7.448.600,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-1.543.175,09
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.675,46
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	<u>5.890.689,63</u>

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

	Komplementär	Kommanditisten	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
1. Kapitalkonto I	0,00	10.198.000,00	10.198.000,00
ausstehende Einlage*	0,00	-3.258.800,00	-3.258.800,00
2. Kapitalkonto II	0,00	509.400,00	509.400,00
3. Verrechnungskonto	0,00	-10.059,82	-10.059,82
Verlustvortragskonto/Kapitalverzinsung			
4. handelsrechtlich	0,00	-1.543.175,09	-1.543.175,09
5. handelsrechtliches Eigenkapital	0,00	5.895.365,09	5.895.365,09
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-4.675,46	-4.675,46
7. Eigenkapital nach KAGB	0,00	5.890.689,63	5.890.689,63

\* nicht Gesellschaftsrechtlich geregelt

### Entwicklung der handelsrechtlichen Verlustvortragskonten:

Stand 01.01.	0,00
Gewinn 2017	-1.543.175,09
Stand 31.12.	-1.543.175,09

### Angaben zum Nettoinventarwert

		2017
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	5.890.689,63
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	Euro	577,63
Wert des Anteils (mit ausstehender Einlage)	Euro	848,90

Im Jahr 2017 wurden 10.198 Anteile zu Euro 1.000,00 ausgegeben und Euro 6.939.200,00 eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von Euro 5.890.689,63 umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von Euro 5.890.689,63 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt Euro 577,63 je Anteil. Unter Berücksichtigung der noch nicht eingeforderten ausstehenden Einlage in Höhe von Euro 3.258.800,00 erhöht sich der Wert auf Euro 848,90 je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen im Verhältnis zum Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 26,2 Prozent.

## **Sonstige Angaben**

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

Zum 31.12.2017 hatte die Objekt-Gesellschaft noch keine Immobilien erworben.

### **Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft**

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von Euro 1.543.175,09, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von Euro 967.860,00 resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von Euro 144.100,00, für die Konzeption in Höhe von 167.083,20 und für das Marketing in Höhe von Euro 151.546,50 angefallen.

### **Rückvergütungen**

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

### **Gewinnvortrag**

Der Gewinnvortrag zum 31.12.2017 beträgt Euro 0,00. Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

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

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

### **Nachtragsbericht**

Die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat bis zum Aufstellungsdatum des Jahresabschlusses weitere Investitionen in die Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von 5 Mio. EUR auf insgesamt 6 Mio. EUR getätigt. Die Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG hat damit im Februar 2018 vier Immobilieninvestitionen in Dresden und Chemnitz getätigt. Darüber hinaus hat die Fondsgesellschaft eine weitere Objektgesellschaft, die Siebte WIDe Immobilien GmbH mit einem Stammkapital von 25.000 EUR gegründet. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

### **Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt Euro 500,00.

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

### **Gesellschafter**

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftender Gesellschafter:

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

### **Vorschlag über die Verwendung des Ergebnisses**

Der handelsrechtliche Jahresfehlbetrag in Höhe von Euro 1.543.175,09 wurde den Kapitalkonten der Kommanditisten belastet.

### **Unterschrift der Geschäftsführung**

Ebermannstadt, den 13.03.2018

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

gez. Dieter Lahner

gez. Simon Piepereit



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

## **E) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER WIDE FONDS 7 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 13. März 2018

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

gez. Dieter Lahner

gez. Simon Pieperleit

## F) BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 6. Februar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlage und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und Lagebericht nach den deutschen handels-rechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 KAGB i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens insgesamt und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 6. Februar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild der Lage der Gesellschaft.

Dülmen, den 27. März 2018

HAHNE  
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Diplom-Kauffrau  
Dr. Gabriele Hahne  
Wirtschaftsprüferin

## **G) ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB**

### **Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände**

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

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

### **Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement**

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

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

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

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

Das aktuelle Risikoprofil und die eingesetzten Risikomanagementsysteme der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sind im Lagebericht auf den Seiten 8 und 9 des vorliegenden Jahresberichts beschrieben.

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

Im Berichtsjahr gab es keine Änderung des maximalen Umfangs des möglichen Leverage. Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, bestanden zum 31.12.2017 nicht.

### **Gesamthöhe des Leverage**

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt sich für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 0,270 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,098.