

WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Ebermannstadt

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Bilanz nach KAGB zum 31. Dezember 2018

(mit Vergleichszahlen 31. Dezember 2017)

A AKTIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		
1. Beteiligungen	17.530.950,86	995.324,54
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	267.227,70	4.872.900,67
3. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	869.250,00	598.100,00
Bilanzsumme	18.667.428,56	6.466.325,21

B PASSIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	344.785,75	218.662,16
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	467.616,67	356.973,42
Aus anderen Verbindlichkeiten	154.797,17	0,00
	622.413,84	356.973,42
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
bb) Kapitalanteile der Kommanditisten	16.489.852,65	5.385.965,09
b) Kapitalrücklage	1.199.750,00	509.400,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	10.626,32	-4.675,46
	17.700.228,97	5.890.689,63
Bilanzsumme	18.667.428,56	6.466.325,21

Gewinn- und Verlustrechnung nach KAGB für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

	2018	2017
	EURO	EURO
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) sonstige betriebliche Erträge	318,03	0,00
Summe der Erträge	318,03	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-208.884,66	-144.600,00
c) Verwahrstellenvergütung	-29.486,82	-53.550,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-29.885,00	-10.950,00
e) sonstige Aufwendungen	-1.779.610,52	-1.334.075,09
Summe der Aufwendungen	-2.047.867,00	-1.543.175,09
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.047.867,00	-1.543.175,09
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.047.548,97	-1.543.175,09
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	80.777,17	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-5.213,68	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-64.937,17	-4.675,46
nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	10.626,32	-4.675,46
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.036.922,65	-1.547.850,55



Anhang zum 31.12.2018

WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, 91320 Ebermannstadt

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

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

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

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

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Barmittel wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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

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

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

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

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr 31.12.2018	Anteil am Fondsvermögen (net-to)
	in Euro	in %

A. Vermögensgegenstände



	Geschäftsjahr 31.12.2018	Anteil am Fondsvermögen (net-to)
	in Euro	in %
I. Immobilien		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	17.530.950,86	99,04
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	267.227,70	1,51
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	869.250,00	4,91
Summe Vermögensgegenstände	18.667.428,56	105,46
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	467.616,67	2,64
5. Sonstige Verbindlichkeiten	154.797,17	0,87
II. Rückstellungen	344.785,75	1,95
Summe Schulden	967.199,59	5,46
C. Fondsvermögen	17.700.228,97	100,00



Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Gesellschaft hält eine 100 %ige Beteiligung an der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie eine 100 %ige Beteiligung an der Siebte WIDe Immobilien GmbH in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligungen beträgt zum 31. Dezember 2018 Euro insgesamt 17.530.950,86.

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

In der Gesellschaft befinden sich 1 Haus in Dresden, 3 Häuser in Chemnitz, 2 Häuser in Nürnberg und 17 Häuser in Zwickau mit insgesamt 210 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten.

Bezeichnung der Gesellschaft:	Siebte WIDe Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
	(100 %iger Gesellschafterin)
Einlage (Stammkapital):	Euro 25.000,00

In der Gesellschaft befinden sich keine Grundstücke.

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf Euro 267.227,70.

Forderungen

In der Position Forderungen werden die Forderungen an Gesellschafter (ausstehende eingeforderte Einlagen) ausgewiesen. Diese betragen zum 31. Dezember 2018 Euro 869.250,00.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2018 auf Euro 467.616,67. Die anderen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2018 Euro 154.797,17.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von Euro 344.785,75 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 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.



Verwendungsrechnung sowie Entwicklungsrechnung über das Vermögen gemäß § 24 KARBV

Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV:		Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-2.047.548,97
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten		0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten		-2.047.548,97
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten		0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:		Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		5.890.689,63
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-392.688,01
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten		14.239.150,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten		0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-2.047.548,97
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		10.626,32
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		17.700.228,97

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

	Komplementär	Kommanditisten	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
1. Kapitalkonto I	0,00	24.005.000,00	24.005.000,00
ausstehende Einlage*	0,00	-3.517.000,00	-3.517.000,00
2. Kapitalkonto II	0,00	1.199.750,00	1.199.750,00
3. Verrechnungskonto	0,00	-402.747,83	-402.747,83
4. Verlustvortragskonto/Kapitalverzinsung handelsrechtlich	0,00	-3.590.724,06	-3.590.724,06
5. handelsrechtliches Eigenkapital	0,00	17.694.278,11	17.694.278,11
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	5.950,86	5.950,86
7. Eigenkapital nach KAGB	0,00	17.700.228,97	17.700.228,97

* nicht Gesellschaftsrechtlich geregelt

Entwicklung der handelsrechtlichen Verlustvortragskonten:

Stand 01.01.	-1.543.175,09
--------------	---------------



Verlust 2018			-2.047.548,97
Stand 31.12.			-3.590.724,06
Angaben zum Nettoinventarwert			
		2018	2017
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	17.700.228,97	5.890.689,63
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	Euro	737,36	577,63
Wert des Anteils (mit ausstehender Einlage)	Euro	863,93	848,90

Im Jahr 2017 wurden 10.198 Anteile und im Jahr 2018 13.807 Anteile zu Euro 1.000,00 ausgegeben und Euro 20.488.000,00 eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von Euro 17.700.228,97 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 17.700.228,97 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt Euro 737,36 je Anteil. Unter Berücksichtigung der noch nicht eingeforderten ausstehenden Einlage in Höhe von Euro 3.517.000,00 erhöht sich der Wert auf Euro 863,93 je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen im Verhältnis zum Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 11,57 Prozent.

Sonstige Angaben

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

Ifd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen-/Lasten- Übergang	Baujahr
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschai-kowskistr. 6, Gellertstr. 12	Wohnhäuser	27.02.18	01.05.18	1909, 1903, 1914
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	Wohnhaus	27.02.18	01.06.18	2000
3	90461 Nürnberg, Allersberger Str. 32	Wohn- und Geschäftshaus	13.07.18		1947
4	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
5	08056 Zwickau, Brunnstr. 31	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
6	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1999
7	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
8	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	Wohn- und Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1909
9	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
10	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1920
11	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1920
12	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
13	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
14	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1995
15	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	Wohn- und Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1900
16	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1920
17	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84	Wohnhau	18.07.18	12.09.18	1900
18	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900



lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen-/Lasten- Übergang	Baujahr
19	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	Wohn- und Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1900
20	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1950
21	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 2, 20 a	Wohnhaus	30.08.18	01.11.18	1961/1949
22	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	Wohnhaus	02.10.18	01.12.18	1957

lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche m ²			Fremdfinanzierungsquote in % Gutachten per 31.12.18	Gutachterlicher Verkehrswert per 31.12.2018
			gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen		
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 6, Gellertstr. 12	1.710	2.990	-	2.990	66	2.470.000
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	946	988	-	988		1.980.000
3	90461 Nürnberg, Allersberger Str. 32	701	946	403	543	0	-
4	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	1.232	758	-	758		610.000
5	08056 Zwickau, Brunnstr. 31	579	722	-	722		550.000
6	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	2.320	599	-	599		510.000
7	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1b	570	480	-	480		485.000
8	08058 Zwickau, Crimmitzschauer Str. 28 b	420	646	80	566		460.000
9	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	710	365	-	365		260.000
10	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	330	318	-	318		290.000
11	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	610	308	-	308		240.000
12	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	510	353	-	353	0	190.000
13	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	480	245	-	245		200.000



Ifd. Nr.	Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche m ²			Fremdfinanzierungsquote in % Gutachten per 31.12.18	Gutachterlicher Verkehrswert per 31.12.2018
			gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen		
14	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	3.572	1.423	1.423	-		930.000
15	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	370	967	260	707		670.000
16	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	320	249	-	249		220.000
17	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84	350	465	-	465		280.000
18	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	350	698	-	698		630.000
19	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	330	566	140	426		490.000
20	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	920	322	-	322		230.000
21	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 2, 20 a	504	708	-	708	0	1.300.000
22	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	305	750	-	750	0	1.670.000

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von Euro 2.047.867,00, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von Euro 1.311.665,00 resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von Euro 207.587,24, für die Konzeption in Höhe von Euro 226.434,80, für das Marketing in Höhe von Euro 205.379,13, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von Euro 29.486,82, für die Treuhandvergütung in Höhe von Euro 22.409,99 sowie für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von Euro 29.885,00 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 31.12.2018 beträgt Euro 0,00. Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

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

Nachtragsbericht

Die IT-Systeme wurden am 21. Januar 2019 Opfer eines Virenbefalls durch den sämtliche Daten der WIDe-Firmengruppe verschlüsselt wurden. Durch den Einsatz von Spezialisten konnten die durch den Angriff verschlüsselten Dateien jedoch wieder hergestellt werden. Da die WIDe-Firmengruppe jedoch eine Vielzahl der betroffenen Daten in Papierform hat, war sie auch in dieser Zeit grundsätzlich handlungsfähig. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.

Namen der Geschäftsführer



Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt Euro 1.297,42.

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

Gesellschafter

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

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

Vorschlag über die Verwendung des Ergebnisses

Der handelsrechtliche Jahresfehlbetrag in Höhe von Euro 2.047.548,97 wurde den Kapitalkonten der Kommanditisten belastet.

Unterschrift der Geschäftsführung

Ebermannstadt, den 29.03.2019

**WIDe Wertimmobilien
Deutschland
Komplementär GmbH**

Dieter Lahner

Simon Piepereit

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

DER WIDe FONDS 7 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

1. Wirtschaftsbericht

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

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

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

1.2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung



Das Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2018 preisbereinigt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,5 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft konnte damit zum neunten Mal in Folge wachsen, wenngleich das Wachstum an Schwung verloren hat und unter dem europäischen Durchschnitt lag. Grundsätzlich zeigte sich die deutsche Wirtschaft jedoch in einer soliden Verfassung. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2018 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei rund 44,8 Millionen und damit erneut auf einem neuen Höchststand.

Zuwanderung und steigende Geburtenzahlen führten zu einem Bevölkerungswachstum von rund 0,3 Prozent. Aufgrund unverändert niedriger Kapitalmarktzinsen ist nach wie vor viel Kapital auf der Suche nach höher rentierlichen Immobilieninvestments, wobei die Suche nach geeigneten Gewerbeflächen und Wohnungen inzwischen immer schwieriger wird. Höchststände bei den Immobilienpreisen scheinen erreicht zu sein; in Großstädten zeichnet sich bereits eine Konsolidierung bzw. keine weitere Preissteigerung ab.

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 31.12.2018 24,005 Mio. EUR. In 2018 wurden verschiedene Immobilieninvestitionen an den Standorten Chemnitz, Dresden, Nürnberg und Zwickau getätigt.

Die Anleger der Fondsgesellschaft haben im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 26.07.2018 der Neufassung der Anlagebedingungen zur Schaffung einer erweiterten Investitionsmöglichkeit in der gesamten Bundesrepublik Deutschland anstatt einer Begrenzung auf die Bundesländer Bayern, Thüringen und Sachsen zugestimmt. Die Regelung wurde geändert, um potentielle Immobilienangebote, die teilweise nur wenige Kilometer hinter dem bisher in den Anlagebedingungen genehmigten Investitionsgebiet, tätigen zu können. Als Beispiel kann das in Baden-Württemberg gelegene Ulm genannt werden, das direkt an der bayrischen Landesgrenze liegt. Das niedersächsische Göttingen liegt nur rund 15 km hinter der Landesgrenze von Thüringen. Ebenfalls nur 15 km von der Sachsen entfernt liegt die Stadt Halle in unmittelbarer Nachbarschaft zu Leipzig.

Die erforderliche Zustimmung der Änderung der Anlagebedingungen unter Auflagen wurde durch die BaFin am 17.07.2018.

Die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2018 sowohl die Platzierungs- als auch die Investitionsphase (mittelbar über ihre Objektgesellschaft) noch nicht vollständig abgeschlossen.

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

1.4. Ertragslage

Ertragslage	2018	2017
	TEUR	TEUR
Erträge		0
Aufwendungen	./ 2.048	./ 1.543
Ordentlicher Nettoertrag	./ 2.048	./ 1.543
Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 2.048	./ 1.543
Zeitwertänderung	11	.1. 5
Nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	11	./ 5
Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 2.037	./ 1.548

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2018 ein Jahresergebnis in Höhe von -2.037 TEUR aus. Davon entfallen 11 TEUR auf nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung sowie 2.048 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2018 beinhalten im Wesentlichen die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionskosten und Marketingkosten) in Höhe von 1.743 TEUR. Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 259 TEUR, Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 30 TEUR sowie weitere Kosten in Höhe von 15 TEUR.

Die Höhe der Aufwendungen entspricht somit im Wesentlichen der Planungsrechnung.

1.5. Finanzlage

Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2018	2017
Periodenergebnis	./ 2.037	./ 1.548



Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2018	2017
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	126	219
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge sowie Berichtigung des Periodenergebnisses	./. 11	5
Veränderungen der Forderungen sowie anderer Aktiva	./. 271	./. 598
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	265	357
Zinsaufwendungen/Zinserträge	0	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	./. 1.928	./. 1.565
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	./. 16.525	./. 1.000
Erhaltene Zinsen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./. 16.525	./. 1.000
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	14.240	7.448
Auszahlungen an Gesellschafter	./. 393	./. 10
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.847	7.438
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	./. 4.606	4.873
Finanzmittelbestand am 1.1.	4.873	0
Finanzmittelbestand am 31.12.	267	4 571

(Rundungsdifferenzen möglich)

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 267 TEUR. Die Fondsgesellschaft hat Einlagen in Höhe von 17.500 TEUR in die Objektgesellschaft Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie 25 TEUR in die Objektgesellschaft Siebte WIDe Immobilien GmbH geleistet.

Kurzfristige Forderungen gegenüber Kommanditisten aus eingeforderten, noch ausstehenden Einlagen bestehen in Höhe von 869 TEUR. Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten und Rückstellungen belaufen sich auf 967 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	2018		2017	
Aktiva	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Vermögenswerte	17.531	93,9	995	15,4
Kurzfristige Vermögenswerte	1.136	6,1	5.471	84,6
Bilanzsumme	18.667	100,0	6.466	100,0
Passiva				
Kurzfristige Verbindlichkeiten	967	5,2	576	8,9
Eigenkapital (Kapitalanteile)	17.689	94,7	5.895	91,2
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	11	0,1	./. 5	./. 0,1
Bilanzsumme	18.667	100,0	6.466	100,0



(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten und den Forderungen gegenüber Kommanditisten, besteht das Vermögen im Wesentlichen aus der Beteiligung an zwei Objektgesellschaften (17.500 TEUR, Vj. 1.000 TEUR sowie 25 TEUR).

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen für Eigenkapitalbeschaffung, Marketing- und Konzeptionskosten, Abschluss-/Prüfungskosten sowie sonstige Rückstellungen (345 TEUR, Vj. 219 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (468 TEUR, Vj. 357 TEUR) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (17.659 TEUR, Vj. 5.895 TEUR).

Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen zur Finanzierung der zu erwerbenden Immobilien werden ausschließlich auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen. Das Kommanditkapital (24.005 TEUR) ist noch nicht vollständig eingezahlt. Die Einzahlung der ausstehenden Einlagen erfolgt sukzessive nach Abruf durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.200 TEUR wurde auf den beweglichen Kapitalkonten verbucht. Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -2.048 TEUR entsteht in Summe ein handelsrechtliches Eigenkapital in Höhe von 17.694 TEUR.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Neubewertung der Beteiligung an der Objektgesellschaft (17.531 TEUR (Vj. 995 TEUR) beträgt das aufsichtsrechtliche Kommanditkapital 17.700 TEUR (Vj. 5.891 TEUR).

Im Jahr 2018 wurden 13.807 Anteile zu 1.000 EUR ausgegeben und 10.290 EUR eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 17.700.228,97 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 17.700.228,97 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 737,36 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 3.517.000 EUR erhöht sich der Wert auf 863,93 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.

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

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

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

2.3. Risiko- und Chancenbericht

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 Fondsstrukturen aus. Das Liquiditätsrisiko umfasst das Finanzierungsrisiko (Zwischenfinanzierungs- und Kreditrisiko). Mit dem Erwerb von Immobilien werden sollen mittel-/langfristige Kreditverträge abgeschlossen. Mit der Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen/Immobilien durch einen unabhängigen externen Bewerter, einem laufenden Cash-Monitoring (Liquiditätsmanagement) und dem durch das KAGB begrenzten Einsatz von Fremdkapital ist das Liquiditätsrisiko derzeit als gering einzustufen.

2.3.3. Marktpreisrisiken

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

2.3.4. Operationelle Risiken

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

2.3.5. Gesamtbewertung der Risikosituation

Die KVG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, das die Geschäftsleitung in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das folgende Geschäftsjahr nicht erkennbar.

2.3.6. Chancenbericht

Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach (Wohn-) Immobilien und der herrschenden Wohnraumknappheit sieht die Fondsgeschäftsführung nach wie vor gute Ertragschancen für den AIF.

2.4. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Die WIDE Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Berichtszeitraum sechs Kapitaltransaktionen von insg. 16,5 Mio. EUR in das Eigenkapital der Objektgesellschaft Siebte WIDE WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie in Höhe von 25 TEUR (Stammkapital) in das Eigenkapital der Objektgesellschaft Siebte WIDE Immobilien GmbH durchgeführt. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wird auf die Angaben im Anhang verwiesen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 war die Fondsgesellschaft wie nachfolgend dargestellt an den (Objekt-) Gesellschaften beteiligt. Die Darstellung wird um die Vorjahreswerte und Veränderungen, im Berichtsjahr ausschließlich Zugänge, ergänzt.

Gesellschaft	Gesellschaftskapital nominal	Nominalbeteiligung	Anteil nominal	Anschaffungskosten	Buchwert (Verkehrswert)
	TEUR	TEUR	in %	TEUR	TEUR
Siebte WIDE WuG Vermietungs GmbH & Co. KG	17.500	17.500	100,0	17.500	17.500
Vorjahr:	1.000	1.000	100,0	1.000	1.000
Veränderung:	16.500	16.500	0,0	16.500	16.500
Siebte WIDE Immobilien GmbH	25	25	100,0	25	25
Vorjahr:	-	-	-	-	-
Veränderung:	25	25	100,0	25	25



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

3. Prognosebericht

Die Planungsrechnung sieht neben den Erwerb von weiteren geeigneten Fondsimmobilen vor, dass eine Mietsteigerung in Höhe von 3% p.a. erfolgen soll. Für das Geschäftsjahr 2019 sind unverändert Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 4% p.a. des Kommanditkapital geplant. Die Auszahlungen sind monatlich geplant.

4. Vergütungsbericht

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

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2018 Gesamtvergütungen in Höhe von 361 TEUR an ihre sieben Mitarbeiter und zwei Geschäftsleiter gezahlt. Einem Geschäftsleiter sowie einem Mitarbeiter wurde im Geschäftsjahr 2018 eine variable Vergütungskomponente ausgezahlt. Für das Geschäftsjahr 2018 haben zwei Geschäftsleiter sowie drei Mitarbeiter einen Anspruch auf eine nachträglich fällige variable Vergütungskomponente. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 241 TEUR auf Personen mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG bezieht sich auf die gesamte Geschäftstätigkeit aus der kollektiven Vermögensverwaltung. Eine Zurechnung der Vergütung zu einzelnen verwalteten AIF erfolgt daher nicht.

5. Weitere Anlegerinformationen

Sonstige Angaben		2018
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	17.700.228,97
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	EUR	737,36
Wert des Anteils (mit ausstehender Einlage)	EUR	863,93
Umlaufende Anteile	Stück	13.807
Gesamtkostenquote	in %	11,57

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 17.700.228,97 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der AIF befand sich in der Einwerbung von neuer Kommanditkapital in der Platzierungsphase. Deshalb ist der Wert des Gesellschaftsvermögens im Geschäftsjahr kontinuierlich angestiegen. Bei der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. K (ergibt sich der Wert des Anteil aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 17.700.228,97 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2018 befanden sich 13.807 Anteile an de Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 737,36 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht der Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Zu berücksichtigen ist, dass ausstehend nicht eingeforderte Einlagen in Höhe von 3.517.000,00 EUR bestehen, die nicht im Gesellschaftsvermögè erfasst sind. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftig 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 3.517.000,00 EUR erhöht sich der Wert auf 863,93 EUR je Anteil.

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

Ebermannstadt, den 29.03.2019

**WIDe Wertimmobilien
Deutschland
Komplementär GmbH**

Dieter Lahner

Simon Pieperèit



Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie den Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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



Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2018 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich



angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Dülmen, den 15. Mai 2019

HAHNE
Revision- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Diplom-Kauffrau Dr. Gabriele Halme, Wirtschaftsprüferin

Eine Verwendung des vorstehenden Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form, bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 29. März 2019

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

Dieter Lahner

Simon Piepreit