

### WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN FÜR DIE WIDe FONDS 7 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Alternativen Investmentfonds (AIF). Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses AIF und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

### WIDe FONDS 7 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG (WKN A2DMV9)

Bei der WIDe Fonds 7 Geschlossene Investment GmbH & Co. KG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ genannt) handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF. Dieser wird von der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (nachfolgend „AIF-KVG“ genannt) verwaltet. **Die AIF-KVG verfügt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB und muss daher bestimmte Regelungen des KAGB nicht einhalten.** Das Risikomanagement ist an die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH ausgelagert. Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung dar.

### ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, Immobilien (Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar über Objektgesellschaften zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu veräußern. Dabei gelten die in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen.

Anlageziel ist es, Mieterträge sowie Erträge aus der späteren Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften zu erzielen. Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen verwendet. Sofern die Liquidität hierfür ausreicht, sollen sie für monatliche Auszahlungen an den Anleger verwendet werden.

Bei den erwerbzbaren Vermögensgegenständen handelt es sich um Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur in Vermögensgegenstände i. S. d. § 261 Abs. 1 in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien, einschließlich Wald, Forst und Agrarland) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen. Daneben darf die Fondsgesellschaft ausschließlich in Bankguthaben investieren.

Für die Investition in die Vermögensgegenstände sind folgende Anlagegrenzen einzuhalten:

- Die Fondsgesellschaft investiert nur in Vermögensgegenstände mit einem jeweiligen Wert von bis zu 50 Mio. Euro
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird indirekt in Immobilien (einschließlich der zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände) investiert, die in den Bundesländern Bayern, Thüringen und Sachsen belegen sind.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird indirekt in Immobilien (einschließlich der zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände) mit einem jeweiligen Verkehrswert von bis zu 20 Mio. Euro investiert.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird indirekt in Wohnimmobilien (einschließlich der zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände) investiert.
- Maximal 40 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Handwerksbetriebe und Handel, Bewirtungs-

und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Praxen und Kanzleien angelegt.

Die Fondsgesellschaft hat noch keine Vermögensgegenstände erworben. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest. Die AIF-KVG wird im jeweils aktuellen Jahresbericht und in einer sog. Produktinformation über den konkreten Stand der Umsetzung der Anlagepolitik und die Zusammensetzung des Immobilienportfolios berichten.

Die Fondsgesellschaft wird das investierte Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 KAGB anlegen, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist. Die Dauer der Investitionsphase ist befristet bis zum 31.12.2018 und kann mit Beschluss der AIF-KVG um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Der Fondsgesellschaft werden mittelbar die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien, deren Bebauung, Instandhaltung, Umbau, Belastung und/oder Vermietung oder Verpachtung entstehenden Transaktions- und Investitionskosten belastet. Diese entstehen zusätzlich zu den im Abschnitt „Kosten“ genannten Kosten und können die Rendite mindern.

Zur Realisierung der geplanten mittelbaren Immobilieninvestitionen sollen Bankkredite aufgenommen werden. Die Aufnahme von Krediten, die Belastung von Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen ist bis zur Höhe von 150 % des bei der Fondsgesellschaft für Anlagen zur Verfügung stehenden Kapitals (einschließlich des bereits zugesagten aber noch nicht eingebrachten Kapitals) möglich, sofern die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Verwahrstelle zustimmt. Die Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung müssen spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs eingehalten sein.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, darf die Fondsgesellschaft nur zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll für monatliche Auszahlungen an die Anleger verwendet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte bzw. zur Substanzerhaltung der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren, es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die Erlanger Consulting GmbH (nachfolgend „Treuhänderin“ genannt) und erhalten die Möglichkeit, ihre über die Treuhänderin gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft umzuwandeln und sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Der Zeichnungsbetrag beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro zzgl. eines Aufgabaufschlages i. H. v. 5 % auf den Zeichnungsbetrag. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung).

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2027. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 70 % der abgegebenen Stimmen einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Eine Rückgabe von Anteilen und die ordentliche Kündigung sind nicht möglich. Das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.

**EMPFEHLUNG**

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist für Anleger nicht geeignet, die über ihren Zeichnungsbetrag vor Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft vollständig oder teilweise verfügen möchten.

**RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL/WESENTLICHE RISIKEN**

Mit dieser unternehmerischen Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist ein langfristiges Engagement verbunden. Der Anleger partizipiert am Vermögen und Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen. Die nachfolgend aufgeführten Risiken, die einzeln aber auch kumuliert auftreten können, können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit auch das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Bei negativer Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko, dass er einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Dies könnte zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen (Maximalrisiko). Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist daher nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

**Geschäftsrisiko**

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg des Anlegers hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab. Weder die AIF-KVG noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Rückflüssen aus den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft zusichern oder garantieren. Insbesondere die Entwicklung der Immobilienmärkte im Allgemeinen sowie die spezielle Entwicklung der über die Objektgesellschaften erworbenen Immobilien (z.B. Vermietungssituation, Instandhaltungskosten, Altlasten, Standortentwicklung) haben Einfluss auf die Wertentwicklung und die Erträge der Fondsgesellschaft. Auch eine etwaige Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.

**Marktrisiko**

Die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände sind Marktschwankungen ausgesetzt. Dadurch können Wertverluste entstehen. Das Marktrisiko schließt das Zinsänderungsrisiko mit ein. Zinserhöhungen können sich negativ auf den zu leistenden Kapitaldienst der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften auswirken und damit die Rendite der Anleger vermindern.

**Adressenausfallrisiko**

Kommt ein Vertragspartner der Fondsgesellschaft seinen vertraglichen Zahlungs- bzw. Leistungsverpflichtungen nicht oder nur teilweise nach, so tritt ein Adressenausfallrisiko ein, welches sich negativ auf das Ertragsprofil der Fondsgesellschaft auswirken kann.

**Liquiditätsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass die zum Begleichen von fälligen Zahlungen benötigten Zahlungsmittel nicht vorhanden oder nur zu erhöhten Kosten zu beschaffen sind. Dieses Risiko kann z. B. dann entstehen, wenn Immobilien leer stehen oder Mieter keine Miete zahlen und somit keine Rückflüsse aus den Immobilien erzielt werden. Da ein Großteil des vorhandenen Kapitals mittelbar in Immobilien investiert ist und ein zeitnaher Verkauf sich oft schwierig gestaltet, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft bei unvorhersehbaren und nicht kalkulierbaren eintretenden Zahlungsverpflichtungen diesen mangels vorhandener Liquidität nicht nachkommen kann.

**Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung**

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört, kann die daraus folgende Insolvenz der

Fondsgesellschaft zum Verlust des Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag des Anlegers führen.

**Allgemeines Haftungsrisiko**

Anleger, die sich als Kommanditisten im Handelsregister eintragen lassen, haften gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1% der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag). Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften mittelbar gegenüber der Treuhänderin. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe der Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Ein Aufleben der Haftung kann erfolgen, sofern Auszahlungen der Fondsgesellschaft an den Anleger vorgenommen werden und diese nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind. Damit erfolgt eine Einlagenrückgewähr, die unter Umständen dazu führt, dass die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt. Die Haftung bleibt auf die Höhe der Haftsumme begrenzt.

**Blindpoolrisiko**

Die Fondsgesellschaft hat noch keine Vermögensgegenstände erworben und es steht auch noch nicht fest, welche konkreten Vermögensgegenstände sie erwerben wird. Der Anleger kann sich also im Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die Vermögensgegenstände und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen.

**Eingeschränkte Fungibilität**

Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich. Eine Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft darf nur mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin zu dem im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Zeitpunkten erfolgen. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene AIF sind nicht mit anderen Märkten, wie z. B. dem Aktienmarkt, vergleichbar. Es besteht somit das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit, dass aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel 3 „Risiken“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen.

**KOSTEN**

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundenen Kosten und der von der Fondsgesellschaft zu zahlenden Vergütungen ist dem Kapitel 13 „Kosten“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen. Die vom Anleger getragenen Kosten werden auf die Funktionsweise der Fondsgesellschaft sowie den Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft verwendet und beschränken das potentielle Anlagewachstum.

<b>Einmalige Kosten vor und nach der Anlage</b>	
Ausgabeaufschlag	5 % der Kommanditeinlage
Initialkosten	7,63 % der Kommanditeinlage

Bei den Initialkosten handelt es sich um einen Höchstbetrag, der von der Fondsgesellschaft einmalig für Konzeption, Vertrieb und Marketing zu leisten ist.  
Dem Anleger können weitere individuelle Kosten entstehen, z.B. Kosten der Handelsregistereintragung oder Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung des Anteils.

<b>Kosten, die die Fondsgesellschaft im Laufe des Jahres leistet</b>	
Laufende Kosten	bis zu 5,80% der Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Da die Fondsgesellschaft erst in 2017 gegründet wurde, ist die Angabe einer auf Vorjahreswerten basierenden Zahl nicht möglich. Die laufenden Kosten wurden daher auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt. In den laufenden Kosten sind sämtliche im Laufe des Jahres anfallenden Kosten enthalten, die von der Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat, sind hierin nicht enthalten. Die Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den tatsächlich berechneten Kosten. Bis Ende 2017 erhält die AIF-KVG eine Mindestvergütung von 144.100 Euro, die Verwahrstelle eine Mindestvergütung von 53.550 Euro und die Treuhänderin eine Mindestvergütung i. H. v. 42.840 Euro. Der prozentuale Anteil der laufenden Kosten bezogen auf den Nettoinventarwert kann daher insbesondere in 2017 über dem angegebenen Prozentsatz liegen.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft zu erwerbenden Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

**Kosten, die die Fondsgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen hat**

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen 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 Ausgabe-preises 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 der Fondsgesellschaft als AIF und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

**Transaktions- und Investitionskosten**

Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes im Sinne der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr i. H. v. bis zu 2,38 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr i. H. v. 1,875 % des Verkaufspreises. Der Fondsgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. In diesem Fall ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung eines Anteils an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen vom Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

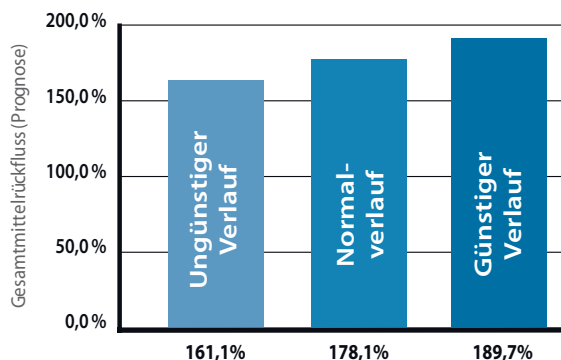
**AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE**

Da die Fondsgesellschaft erst in 2017 gegründet wurde, sind Angaben über die Wertentwicklung in der Vergangenheit nicht möglich. Nachfolgend wird daher die potentielle Wertentwicklung der Fondsgesellschaft

vor Steuern unter verschiedenen Marktbedingungen dargestellt. Die drei gewählten Szenarien stellen dabei weder den besten noch den ungünstigsten denkbaren Fall dar. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit der einzelnen Szenarien sind nicht möglich. Es ist mit abweichenden Ergebnissen zu rechnen.

Bezogen auf einen Kommanditanteil i. H. v. 100.000 Euro zzgl. des Ausgabeaufschlages i. H. v. 5 % (Bezugsbetrag in Summe somit der Ausgabepreis von 105.000 Euro) stellt sich die potentielle Wertentwicklung der Fondsgesellschaft wie folgt dar:

**Kapital- und Ertragsrückzahlung in % vom eingesetzten Kapital (Prognose)**



	Abweichung vom Normalverlauf Ungünstiger Verlauf	Abweichung vom Normalverlauf Günstiger Verlauf
Fremdkapitalzinsen	+1 Prozentpunkt	-0,5 Prozentpunkte
Ankaufsfaktor	+0,5fach	-0,5fach
Verkaufsfaktor	-0,5fach	+0,5fach
Mietausfall	+3 Prozentpunkte	-1 Prozentpunkt

**Praktische Informationen**

- Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft GmbH, Erlangen.
- Der Verkaufsprospekt für Anteile an dieser Fondsgesellschaft (einschließlich des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhandvertrages) einschließlich etwaiger Nachträge, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Jahresberichte sind in deutscher Sprache verfasst und können zu den üblichen Geschäftszeiten kostenlos bei der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt, angefordert oder auf der Internetseite der AIF-KVG unter [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de) eingesehen und heruntergeladen werden.
- Konzeptionsgemäß erzielen die Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die dem Anleger anteilig zuzurechnenden steuerlichen Einkünfte unterliegen der individuellen Besteuerung beim Anleger. Die steuerlichen Rahmenbedingungen werden ausführlich im Verkaufsprospekte im Kapitel 21, „Steuerliche Grundlagen“ beschrieben. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater einschalten.
- Erklärung über den Haftungsumfang: Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.
- Die Fondsgesellschaft ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.
- Diese wesentlichen Anlegerinformationen sind zutreffend und entsprechen dem **Stand vom 23.05.2017**.