

# 1. Nachtrag zum Emissionsprospekt vom 01.11.2018

## **WIDe Fonds 7**

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



Geldanlage in deutsche Immobilien

**1. Nachtrag vom 01.11.2018  
gemäß § 316 Abs. 5 KAGB  
der  
WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH**

**zum bereits veröffentlichten Emissionsprospekt vom 23.05.2017 be-  
treffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditanteilen  
der  
WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

**Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (AIF-KVG) gibt folgende wichtige Umstände gegenüber dem veröffentlichten Emissionsprospekt vom 23.05.2017 bekannt:**

**I. Änderung der Anlagebedingungen**

Die bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (AIF-KVG) gibt hiermit die Änderung der Anlagebedingungen der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (AIF) auf Grundlage des Beschlusses der Gesellschafter vom 31.10.2018 sowie der am 17.07.2018 erteilten Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 267 Abs. 1 KAGB bekannt.

In § 2 Ziff. 1 lit. a) der Anlagebedingungen ist ursprünglich folgende Regelung enthalten:

*„Es wird indirekt in Immobilien, die in den Bundesländern Bayern, Thüringen und Sachsen belegen sind, investiert.“*

Die AIF-KVG hat in den letzten Monaten den Immobilienmarkt in Deutschland intensiv beobachtet. Die Preisentwicklung am Immobilienmarkt hält ununterbrochen an, die Nachfrage nach geeigneten Immobilien ist unverändert hoch.

Diverse interessante Immobilienangebote sind teilweise nur wenige Kilometer hinter dem in den Anlagebedingungen genehmigten Investitionsgebiet Bayern, Thüringen und Sachsen belegen. 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 genannten Standorte waren damit nicht durch die bisherige Regelung als Investitionsstandorte in den Anlagebedingungen gedeckt. Aufgrund der starren Beschränkung auf die in den Anlagegrenzen festgeschriebenen Bundesländer, konnten somit interessante Investments in anderen Bundesländern nicht weiter verfolgt werden. Um die erhöhten Arbeitsanforderungen in gewohnter Art und Weise abdecken zu können, hat sich das Immobilienverwaltungsteam der WIDe-Gruppe bereits personell verstärkt. Die bisherige Betreuungsstrategie der Objekte durch uns bzw. durch unser aufgebautes Netzwerk soll selbstverständlich bestehen bleiben.

Aus diesem Grunde hat sich die AIF-KVG entschieden, den Fondsgesellschaftern eine Änderung der Anlagebedingungen zur Abstimmung vorzulegen. Dies erfolgte am 26.07.2018 im Rahmen eines schriftlichen Umlaufverfahrens. Die Abstimmungsfrist endete am 31.10.2018. Gem. § 267 Abs. 3 KAGB erforderte die Änderung der Anlagebedingungen die Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

Die zur Abstimmung gestellte Änderung betraf die Ausweitung der Anlagegrenzen nach § 2 der Anlagebedingungen auf das gesamte Bundesgebiet. § 2 Ziffer 1 lit. a) lautet nunmehr wie folgt:

*„Es wird indirekt in Immobilien, die in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, investiert.“*

Der Abschnitt „Anlageobjekte“ in Kapitel 2 „Angebot im Überblick“ (Seite 10) wird wie folgt ersetzt:

*„Die WIDe Fonds 7 wird sich mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften an Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beteiligen. Die zu erwerbenden Wohn- und Gewerbeimmobilien werden in der Bundesrepublik Deutschland belegen sein. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Prospektnachtrages hat die WIDe Fonds 7 bereits mittelbar Immobilien in den Bundesländern Bayern und Sachsen erworben.“*

Der 2. Aufzählungspunkt in Kapitel 10.3 „Anlagegrenzen“ (Seite 42) wird wie folgt ersetzt:

*„Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird indirekt in Immobilien (einschließlich der zu ihrer Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände) investiert, die in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind.“*

Der letzte Absatz in Kapitel 10.3 „Anlagegrenzen“ (Seite 42) wird wie folgt ersetzt:

*„Die Fondsgesellschaft hat die Investitionsphase noch nicht vollständig abgeschlossen, es handelt sich somit um einen Semi-Blind-Pool. Für die Tötigung der Anlage wurden für die bereits erworbenen Investitionen Vertragsbeziehungen eingegangen. Die AIF-KVG entscheidet unter Beachtung der Regelungen in den Anlagebedingungen, welche konkreten Vermögensgegenstände erworben werden und in welche Immobilien dadurch indirekt angelegt wird. Die Dauer der Investitionsphase war zunächst bis zum 31.12.2018 befristet und wurde durch Beschluss der AIF-KVG um ein weiteres Jahr verlängert.“*

Kapitel 10.5 „Beschreibung des für die Anlagegegenstände relevanten Marktes“ (Seite 43) wird wie folgt ersetzt:

*„Der geplante mittelbare Immobilienerwerb soll in Regionen und an Standorten abseits der großen Metropolen wie z. B. München, Hamburg, Frankfurt erfolgen, wo sowohl hinsichtlich der Immobilienpreise als auch hinsichtlich der Mieten die Höchststände noch nicht erreicht sind.*

*Die Immobilieninvestition kann vor diesem Hintergrund in den Bundesländern Bayern, Thüringen und Sachsen in den dortigen Oberzentren Nürnberg/Fürth, Erfurt/Jena und Dresden/Leipzig/Chemnitz sowie in weiteren zentralen Lagen im Umfeld dieser Metropolregionen. Beispielhaft genannt sind hier Städte wie Bayreuth, Bamberg, Würzburg, Schweinfurt, Plauen, Meißen oder Weimar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass Immobilieninvestitionen an Standorten innerhalb der ganzen Bundesrepublik Deutschland getätigt werden.“*

Der 3. Satz in Kapitel 21.2.7 „Grunderwerbsteuer“ (Seite 80) wird wie folgt ersetzt:

*„[...] Der Steuersatz weicht je nach Bundesland ab und beträgt derzeit zwischen 3,5% (z.B. in Bayern und Sachsen) und 6,5% (in Thüringen). [...]“*

§ 2 Ziff. 1 lit. a. in Kapitel 23.1 „Anlagebedingungen (AB)“ (Seite 90) wird wie folgt ersetzt:

*„Es wird indirekt in Immobilien, die in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind, investiert.“*

## **II. Blind-Pool Risiko**

Der Abschnitt „Blind-Pool / Mangelnde Diversifikation“ in Kapitel „3.3 Risiken bezüglich der Investition der Fondsgesellschaft“ (Seite 20 f.) wird teilweise wie folgt ersetzt:

*„Zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektnachtrages hat die WIDe Fonds 7 die Investitionsphase noch nicht vollständig abgeschlossen. Es handelt sich dementsprechend um einen Semi-Blind-Pool. Der Anleger kann sich daher noch kein abschließendes Bild über die Anlageobjekte machen und eine eigene Risikoabwägung vornehmen. [...]“*

## **III. Erteilung der Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb i.S.d. § 20 KAGB sowie Bedienung von Vertriebspartnern**

Abschnitt 2 und 3 des „Regulierungsrisiko“ in Kapitel 3.2 „Risiken bezüglich einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft“ (Seite 17) wird wie folgt ersetzt:

*„Die AIF-KVG verfügte zunächst über eine Registrierung nach § 44 KAGB. Die Beantragung der Erlaubnis nach § 20 KAGB erfolgte am 22.06.2017, die Erteilung der Erlaubnis erfolgte am 20.11.2017. Bis zu diesem Zeitpunkt musste die AIF-KVG bestimmte Regelungen des KAGB nicht einhalten.*

*Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die BaFin der AIF-KVG die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb nach § 20 KAGB wieder entzieht. In diesem Fall hat die Verwahrstelle die Fondsgesellschaft abzuwickeln. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft kann nur abgewendet werden, wenn die Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umgestellt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt wird. Beides bedarf der Genehmigung durch die BaFin und wäre mit zusätzlichen Kosten verbunden.“*

Abschnitt 2 und 3 in Kapitel 5 „Die Kapitalverwaltungsgesellschaft“ (Seite 29) wird wie folgt ersetzt:

*„Die AIF-KVG verfügte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über eine Registrierung nach § 44 KAGB. Die Erlaubnis nach § 20 KAGB wurde der AIF-KVG am 20.11.2017 erteilt. Seit diesem Zeitpunkt ist die AIF-KVG verpflichtet bestimmte Regelungen des KAGB einzuhalten und unterliegt vollumfänglich der Regulierung und Überwachung durch die BaFin. Darüber hinaus darf sich die AIF-KVG beim Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft seit Erteilung der Erlaubnis an Vertriebspartner bedienen, die über eine Genehmigung nach § 34f Gewerbeordnung verfügen.“*

Abschnitt 4 in Kapitel 5.4 „Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen“ (Seite 30) wird wie folgt ersetzt:

*„Die AIF-KVG koordiniert seit Erteilung der Erlaubnis nach § 20 KAGB den Vertrieb von Anteilen an der Fondsgesellschaft unter Hinzuziehung freier Vertriebsunternehmen, die über eine Erlaubnis nach § 34f Gewerbeordnung oder § 32 Kreditwesengesetz o.ä. verfügen.“*

#### **IV. Verwaltung von Investmentvermögen**

Kapitel 5.7 „Weitere von der AIF-KVG verwaltete Investmentvermögen“ (Seite 31) wird wie folgt ersetzt:

*„Zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektnachtrages verwaltet die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH folgende Investmentvermögen nach dem KAGB:*

- *WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG*
- *WIDe Fonds 6 geschlossene Investment GmbH & Co. KG“*

Die geänderten Anlagebedingungen hat die AIF-KVG im Bundesanzeiger sowie auf ihrer Webseite unter [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de) veröffentlicht.

#### **Widerrufsrecht gem. § 305 Abs. 8 KAGB**

##### **Widerrufsrecht:**

Sie können gem. § 305 Abs. 8 KAGB eine Willenserklärung, die Sie vor der Veröffentlichung dieses Nachtrages zum Emissionsprospekt abgegeben haben und die auf den Erwerb eines Anteils an der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG gerichtet war, innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Str. 6, 91054 Erlangen, Fax: 09194/7880-80, E-Mail: [info@erlanger-consulting.de](mailto:info@erlanger-consulting.de), zu erklären. Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

##### **Widerrufsfolgen:**

Sofern zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin erfolgt oder die Fondsgesellschaft noch nicht in Vollzug gesetzt worden ist, gilt Folgendes: Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurück zu gewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern Sie vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin erfolgt ist und die Fondsgesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern Sie Ihre Beitrittserklärung widerrufen, haben Sie demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nach § 17 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft zu bestimmen ist.

Wenn Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanziert und später widerrufen, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, sofern beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies

ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs bereits zugeflossen ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der vorliegende Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten (z.B. von Wertpapieren, Devisen oder Derivaten) zum Gegenstand hat.

Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, machen Sie von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch und widerrufen Sie zudem den Darlehensvertrag, wenn Ihnen auch dafür ein Widerrufsrecht zusteht.

Bei Widerruf dieses Vertrages sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem dritten erbracht wird.

#### **Ende der Widerrufsbelehrung**

Dieser Nachtrag ist unter [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de) abrufbar. Er kann auf Wunsch auch in Textform kostenlos bei der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt angefordert werden.

Ebermannstadt, 01.11.2018

  
Dieter Lahner

  
Simon Pieperreit



**WIDe Wertimmobilien Deutschland  
Fondsmanagement GmbH**

An der Wiesent 1  
91320 Ebermannstadt

Tel.: 09194/3 34 33 - 11  
Fax: 09194/3 34 33 - 33  
E-Mail: [info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de)