

# 1. Nachtrag zum Emissionsprospekt vom 23.02.2021

## **WIDe Fonds 9**

**GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG**  
(WKN A2QDA9 | ISIN DE000A2QDA90)



Geldanlage in deutsche Immobilien

**1. Nachtrag vom 23.02.2021  
gemäß § 316 Abs. 4 KAGB  
der  
WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH**

**zum bereits veröffentlichten Emissionsprospekt vom 10.11.2020  
betreffend das Angebot zum Erwerb von Kommanditanteilen  
der  
WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG  
(nachfolgend auch „WIDe 9“ oder „Fondsgesellschaft“ genannt)**

**Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (AIF-KVG) gibt folgende wichtige Umstände gegenüber dem veröffentlichten Emissionsprospekt vom 10.11.2020 bekannt:**

### **I. Änderung des Kapitels 3. Risiken**

#### **Nachhaltigkeitsrisiken**

*Seite 27 – Der Risikoteil wird um das nachstehende neue Kapitel „3.5 Nachhaltigkeitsrisiken“ ergänzt. Das bisherige Kapitel 3.5 erhält die Nummerierung „3.6 Keine bekannten weiteren Risiken“.*

#### ***Nachhaltigkeitsrisiken***

*Das Eintreten eines Ereignisses oder einer Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, im Folgenden „ESG“), dessen beziehungsweise deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition und damit auf die Wertentwicklung des AIF haben könnte, wird als Nachhaltigkeitsrisiko betrachtet. Nachhaltigkeitsrisiken können erheblich auf andere Risikoarten wie z.B. Marktrisiken oder Operationelle Risiken einwirken und das Risiko innerhalb dieser Risikoarten wesentlich beeinflussen.*

#### ***Risiko aus fehlender Nachhaltigkeit***

*Nachhaltigkeitsrelevante Eigenschaften (z.B. Anschluss an ÖPNV, Entfernung zu relevanten Einrichtungen, Immissionssituation, Lage bezüglich Naturgefahren und Umweltrisiken, Versiegelungsgrad eines Grundstücks, Eignung eines Grundstücks für die Nutzung erneuerbarer Energie, Elektromagnetische Felder, Radon, Freiflächengestaltung, Dauerhaftigkeit/Langlebigkeit von Gebäuden, Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Umbaubarkeit/Umnutzbarkeit, Flächeneffizienz, Barrierefreiheit, hindernisfreies Bauen, gestalterische und städtebauliche Qualität, energetische Eigenschaften, Wärmeschutz, Effizienz der Energieversorgung, Art des Energieträgers. Bauphysikalische Eigenschaften (thermischer Komfort, Schallschutz, Raumakustik, Raumluftqualität, Belichtung und Beleuchtung) Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit und Begrünung) sind zu entscheidungserheblichen Kriterien auf dem Immobilienmarkt geworden. Mieter und Immobilienkäufer suchen zunehmend nach Immobilien, die verschiedenste Nachhaltigkeitseigenschaften erfüllen. Stellen sich die von dem AIF erworbenen Immobilien als nicht oder nicht ausreichend nachhaltig dar, wird sich dies negativ auf die Nachfrage nach gerade solchen Immobilien auswirken. Die in solchen Immobilien belegten Mietflächen werden schwieriger an gute und zuverlässige Mieter vermietbar sein und potentielle Immobilienkäufer werden die Kosten einer nachhaltigen Nachrüstung der Immobilien bei ihren Kaufpreisangeboten zu Lasten des AIF einpreisen. Dies könnte jeweils zu einer Reduzierung bis zu einem vollständigen Wegfall der Auszahlungen an die Anleger führen*

#### ***Risiken in Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsanforderungen***

*Nachhaltigkeit hat sich in allen Lebensbereichen zu einem zentralen Kriterium entwickelt. Dies betrifft auch den Immobilienmarkt. Nachhaltiges Leben ist insbesondere auch politisch gewollt. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die Begründung bestimmter Nachhaltigkeitseigenschaften für Immobilieneigentümer zur gesetzlichen Pflicht werden. Die dann ggf. notwendige*

*Nachrüstung von Immobilien unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wird mit Kosten verbunden sein, die der AIF tragen muss. Gleiches gilt, wenn eine nachhaltigkeitsorientierte Immobiliennachrüstung zwar nicht gesetzlich angeordnet, aber zur Beseitigung von Gefahren oder zur Herstellung einer vertretbaren Wohnqualität notwendig ist. Ebenso kann eine Immobiliennachrüstung geboten sein, um negative Presse, Rufschädigung und public shaming zu vermeiden. Die mit der Immobiliennachrüstung zusammenhängende Kostenbelastung (z.B. CO2-Steuer) könnte zu einer Verringerung der Auszahlung an die Anleger führen.*

## **II. Änderung des Kapitels 10. Vermögensgegenstände**

### **Nachhaltigkeitskriterien**

*Seite 46 – Kapitel 10.8 „Techniken und Instrumente von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht wird“ wird wie folgt ergänzt:*

*In Bezug auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Verwaltung des Investmentvermögens hat die AIF-KVG verschiedene immobilienbezogene Nachhaltigkeitseigenschaften identifiziert und die mit diesen Nachhaltigkeitseigenschaften in Zusammenhang stehenden Risiken ermittelt. Die von der AIF-KVG insoweit ermittelten Risiken sind in Kapitel 3.5 („Nachhaltigkeitsrisiken“) ausführlich beschrieben. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang insbesondere folgende immobilienbezogenen Nachhaltigkeitskriterien: Anschluss an ÖPNV, Entfernung zu relevanten Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten), Immissionsituation, Lage bezüglich Naturgefahren und Umweltrisiken, Versiegelungsgrad eines Grundstücks, Eignung eines Grundstücks für die Nutzung erneuerbarer Energie, Elektromagnetische Felder, Radon, Freiflächengestaltung, Dauerhaftigkeit/Langlebigkeit von Gebäuden, Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Umbaubarkeit/Umnutzbarkeit, Flächeneffizienz, Barrierefreiheit, hindernisfreies Bauen, gestalterische und städtebauliche Qualität, energetische Eigenschaften, Wärmeschutz, Effizienz der Energieversorgung, Art des Energieträgers, bauphysikalische Eigenschaften (thermischer Komfort, Schallschutz, Raumakustik, Raumluftqualität, Belichtung und Beleuchtung) Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit und Begrünung.*

*Die AIF-KVG wird ihre Verwaltungstätigkeit zwar danach ausrichten, sich aus Nachhaltigkeitskriterien für die Fondsgesellschaft bzw. deren Anleger ergebende Risiken nach Möglichkeit zu vermeiden – die Strategien der AIF-KVG zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken können unter [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de) eingesehen werden – eine umfassende Berücksichtigung der Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf die oben genannten oder auf anderweitige Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgt für den vorliegenden AIF jedoch nicht. Im Markt liegen aktuell die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen herangezogen werden müssen, nicht in ausreichendem Umfang vor.*

*Spätestens ab dem 30. Dezember 2022 wird das Portfoliomanagement Informationen darüber bereitstellen, ob und wie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden.*

## **Widerrufsrecht gemäß § 305 Absatz 8 KAGB**

### **Widerrufsrecht:**

Sie können gemäß § 305 Absatz 8 KAGB eine Willenserklärung, die Sie vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt abgegeben haben und die auf den Erwerb eines Anteils an der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (AIF) 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 Straße 6, 91054 Erlangen, Fax: 0 91 31/78 80 80, E-Mail: 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 den Treuhänder 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 bis 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 bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder 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 finanzieren und ihn 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 Vertrags 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 sowie im Internet unter [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de) angefordert werden.

Ebermannstadt, 23.02.2021

  
Dieter Lahner

  
Johannes Lahner

  
Simon Pieperit



**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)