



Warth & Klein  
Grant Thornton

PUBLITY PERFORMANCE FONDS NR. 7 GMBH & CO. GESCHLOSSENE  
INVESTMENT KG,

LEIPZIG

Jahresbericht

für das Geschäftsjahr vom

1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016



**Inhaltsverzeichnis**

---

	<b>Seite</b>
Bilanz .....	3
Gewinn- und Verlustrechnung .....	4
Anhang.....	5
Lagebericht .....	17
Vermerk des Abschlussprüfers.....	25
Versicherung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit) .....	27

publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG, Leipzig

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016  
Bilanz

**A. AKTIVA**

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>1. Sachanlagen</b>	35.675.000,00	11.335.000,00
<b>2. Anschaffungsnebenkosten</b>	2.496.749,97	1.532.324,97
<b>3. Barmittel und Barmitteläquivalente</b>		
Täglich verfügbare Bankguthaben	4.435.816,93	15.223.853,97
<b>4. Forderungen</b>		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	160.629,71	73.854,09
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	9.454.245,00
<b>5. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	357.811,49	356.659,62
<b>6. Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	1.372,52	5.291,98
	<b>43.127.380,62</b>	<b>37.981.229,63</b>
	<b>43.127.380,62</b>	<b>37.981.229,63</b>

**B. PASSIVA**

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>1. Rückstellungen</b>	306.852,55	226.271,41
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.465.615,01	950.001,70
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	0,00
b) Andere	0,00	0,00
<b>4. Eigenkapital</b>		
a) Kapitalkonto I / Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	41.980.000,00	41.980.000,00
b) Kapitalkonto II / Rücklagenkonto (Agio)	1.729.950,00	1.729.950,00
c) Kapitalkonto III / Gewinn- und Verlustkonto	-6.394.437,19	-6.638.812,74
d) Kapitalkonto IV / Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	-148.170,00	-148.170,00
e) Zeitwertänderung	3.187.570,25	-118.010,74
	<b>43.127.380,62</b>	<b>37.981.229,63</b>
	<b>43.127.380,62</b>	<b>37.981.229,63</b>

**publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**

	2016 Euro	2015 Euro
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	3.015.514,67	719.426,76
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.813,95	3.750,81
Summe der Erträge	3.017.328,62	723.177,57
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Bewirtschaftungskosten	-1.241.851,59	-277.664,96
b) Verwaltungsvergütung	-910.727,95	-1.686.657,76
c) Verwahrstellenvergütung	-33.600,00	-33.600,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-52.748,03	-51.680,99
e) Sonstige Aufwendungen	-1.737.635,71	-3.165.502,31
Summe der Aufwendungen	-3.976.563,28	-5.215.106,02
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	-959.234,66	-4.491.928,45
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierte Gewinne	1.384.605,90	0,00
b) Realisierte Verluste	-180.995,69	-45.633,52
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	1.203.610,21	-45.633,52
<b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	244.375,55	-4.537.561,97
<b>6. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	3.840.000,00	0,00
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-534.419,01	-118.010,74
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	3.305.580,99	-118.010,74
<b>7. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>3.549.956,54</b>	<b>-4.655.572,71</b>

## **publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

**Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

### **Anhang**

#### **I. Allgemeine Angaben**

Die publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Leipzig. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 16961 eingetragen.

Die Gesellschaft ist eine geschlossene inländische Investment Kommanditgesellschaft. Bei der Gesellschaft handelt es sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß § 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die publity Performance GmbH, Leipzig, bestellt. Die publity Performance GmbH ist durch die BaFin als externe Verwaltungsgesellschaft zugelassen und im Handelsregister Leipzig unter HRB 28356 eingetragen. Die publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG erhielt mit Datum vom 6. Februar 2014 von der BaFin die Vertriebszulassung.

Die Gesellschaft legt ihr Vermögen in deutschen Immobilien aus Bankenverwertung an, Anlageobjekte sind ein breites Spektrum gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage – vorzugsweise in Ballungsräumen mit Wachstumspotenzial, wie Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin und München.

Die Gesellschaft ist eine kleine Personengesellschaft i.S.d. § 264a Abs. 1 HGB i.V.m. § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde entsprechend § 264a HGB nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der besonderen Bestimmungen in § 264c HGB sowie der Vorschriften des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) sowie der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden unverändert ausgeübt. Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wendet die Gesellschaft erstmals die durch das Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) geänderten handelsrechtlichen Vorschriften an.

In der Gliederung der Bilanz wird das Kommanditkapital gemäß § 21 Abs. 4 KARBV i. V. m. § 264c HGB mit den im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Kapitalkonten ausgewiesen.

Der Anteilwert wird auf Basis der kleinsten Stückelung für Kommanditanteile in Höhe von EUR 1.000 nominal ohne Berücksichtigung des Agios und eines ggf. gewährten Frühzeichnerbonus ermittelt. Zum Ende des Geschäftsjahres sind 41.890 Anteile gezeichnet. Der Anteilwert zum Ende des Geschäftsjahres beträgt EUR 961,29.

Der Anteilwert hat sich wie folgt entwickelt:

	Wert des Investmentvermögens in EUR		
	Anzahl der Anteile	je Anteil 1.000 EUR	Gesamt
20. November 2013	10	1.000,00	10.000,00
31. Dezember 2013	10	1.000,00	10.000,00
31. Dezember 2014	9.257	799,40	7.400.079,23
31. Dezember 2015	41.980	878,61	36.804.956,52
31. Dezember 2016	41.980	961,29	40.354.913,06

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1. Sachanlagen

Die Sachanlagen sind zum Verkehrswert bewertet. Als Verkehrswert ist für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Kaufpreis der Sachanlage (Immobilien) anzusetzen.

Die Kaufpreise der Immobilien lagen zum Zeitpunkt des Erwerbs jeweils unter dem ermittelten Verkehrswert, der auf der Grundlagen des Ertragswertes bezogen auf das Gebäude gemäß §§ 17 ff. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und auf den Boden gemäß § 15 ImmoWertV ermittelt wird. Zur Ermittlung des Gebäudewertes im Rahmen der Eingangsbewertung wurde zunächst die Nettomiete aus marktüblich erzielbaren Erträgen abzüglich der Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und des Mietausfallwagnisses berechnet. Sodann wird die berechnete Nettomiete mit einem Bewertungsfaktor multipliziert, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen wertbeeinflussenden Faktoren kann durch Zu- und Abschläge Rechnung getragen werden.

### 2. Anschaffungsnebenkosten

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten betreffen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Sachanlagen, die vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt werden. Die Abschreibungsdauer richtet sich nach der voraussichtlichen Haltedauer der Sachanlagen, die der Laufzeit der Gesellschaft entspricht (bis zum 31. Dezember 2019), längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren.

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt.

### 4. Barmittel und Barmitteläquivalente

Bankguthaben sind zum Nominalwert angesetzt. Zugeflossene Zinsen sind im Bankguthaben enthalten.

## **5. Rückstellungen**

Rückstellungen werden für alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen gebildet. Sie werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

## **6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten sind mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

#### **1. Sachanlagen**

Zum Geschäftsjahresende werden unter den Sachanlagen fünf Immobilien ausgewiesen, welche in der folgenden Vermögensaufstellung enthalten sind.

Vermögensaufstellung des Geschäftsjahres gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

	Bestand zum 31.12.2016				
Immobilieninvestitionen	Bürogebäude Ismaning	Bürogebäude Neu-Isenburg	Bürogebäude Neu-Isenburg	Bürogebäude Holzwickede	Bürogebäude Husum
<b>Grundstücksart</b>	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude
<b>Architektur</b>	Dreigeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage	Viergeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage zzgl. Zwischengeschoss (Empore) und Staffelgeschoss	Fünfgeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage zzgl. Teilweiser Dachterasse und Staffelgeschoss	Viergeschossiges Bürogebäude und Verwaltungsgebäude	Zweigeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage
<b>Lage/Standort</b>	Lise-Meitner-Straße 1 85737 Ismaning	Martin-Behaim-Straße 19-21 63263 Neu-Isenburg	Martin-Behaim-Straße 22 63263 Neu-Isenburg	Robert-Bosch-Straße 2 59439 Holzwickede	Otto-Hahn-Straße 12-16 25813 Husum
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 2.453 m <sup>2</sup>	ca. 6.979 m <sup>2</sup>	ca. 15.516 m <sup>2</sup>	ca. 6.655 m <sup>2</sup>	ca. 5.522 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudenutzfläche</b>	ca. 2.391 m <sup>2</sup>	ca. 7.883 m <sup>2</sup>	ca. 7.548 m <sup>2</sup>	ca. 8.322 m <sup>2</sup>	ca. 9.555 m <sup>2</sup>
<b>Andere Anlagen (Stellplätze etc.)</b>	33 Tiefgaragenstellplätze 16 Außenstellplätze	70 Tiefgaragenstellplätze 75 Außenstellplätze	37 Tiefgaragenstellplätze 142 Außenstellplätze	130 Außenstellplätze	103 Tiefgaragenstellplätze
<b>Baujahr/ Modernisierungsjahr</b>	2001	1993	2002	1999	2000 / 2009
<b>Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)</b>	2015	2015	2016	2016	2016
<b>Kaufpreis der Immobilie und Anschaffungsnebenkosten *)</b>	TEUR 34.984				
<b>Anschaffungsnebenkosten *)</b>	Historische Anschaffungsnebenkosten: 3.149.179,72 EUR in % des Kaufpreises 9,01 % Kumulierte Abschreibungen der Vorjahre: 118.010,74 EUR Abschreibungen des Geschäftsjahres: 534.419,01 EUR Zur Abschreibung verbleibend: 2.496.749,97 EUR Voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum: 3 Jahre				
<b>Leerstandsquote/ Nutzungsausfallentgeltquote</b>	ca. 19,16 %	ca. 9,30 %	ca. 11,20 %	ca. 9,30 %	ca. 9,30 %
<b>durchschnittliche Restlaufzeit der Nutzungsverträge</b>	ca. 3,4 Jahre	ca. 2,1 Jahre	ca. 2,1 Jahre	ca. 2,1 Jahre	ca. 2,1 Jahre
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens</b>	normaler bis guter baulicher Zustand, kein kurzfristig zu beseitigender Instandhaltungsrückstau, Ausbau der Leerstandsfläche im 2.OG notwendig	guter baulicher Zustand	guter baulicher Zustand	guter baulicher Zustand	guter baulicher Zustand
<b>Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen</b>	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine

\*) Objektbezogene Angaben unterbleiben aus strategischen Erwägungen der Geschäftsführung des AIF



Die Angaben zu **Käufen** des Geschäftsjahres gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB sind folgend dargestellt:

<b>Immobilieninvestitionen</b>	<b>Gewerbeobjekt Offenbach</b>
<b>Grundstücksart</b>	Bürogebäude/ Einzelhandel/ Parkhaus
<b>Architektur</b>	sieben- bis achtgeschossiges Park- und Geschäftshaus
<b>Lage/Standort</b>	Berliner Straße 43-47/ Ziegelstraße 27 63065 Offenbach
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 5.600 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudenutzfläche</b>	ca. 8.123 m <sup>2</sup>
<b>Andere Anlagen (Stellplätze etc.)</b>	750 Parkplätze
<b>Baujahr/ Modernisierungsjahr</b>	1972
<b>Erwerbsjahr (Nutzen- Lasten-Wechsel)</b>	2016

Die Informationen zu den Käufen Neu-Isenburg, Holzwickede und Husum sind in der Vermögensaufstellung angegeben.

Die Angaben zu **Verkäufen** des Geschäftsjahres gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB sind folgend dargestellt.

<b>Immobilieninvestitionen</b>	<b>Gewerbeobjekt Offenbach</b>
<b>Grundstücksart</b>	Bürogebäude/ Einzelhandel/ Parkhaus
<b>Architektur</b>	sieben- bis achtgeschossiges Park- und Geschäftshaus
<b>Lage/Standort</b>	Berliner Straße 43-47/ Ziegelstraße 27 63065 Offenbach
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 5.600 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudenutzfläche</b>	ca. 8.123 m <sup>2</sup>
<b>Andere Anlagen (Stellplätze etc.)</b>	750 Parkplätze
<b>Baujahr/ Modernisierungsjahr</b>	1972
<b>Erwerbsjahr (Nutzen- Lasten-Wechsel)</b>	2016
<b>Verkauf</b>	Jun 16

Sowohl der Kauf als auch der Verkauf des Objektes Offenbach erfolgte im Geschäftsjahr 2016, sodass die Immobilie zum Geschäftsjahresende nicht unter den Sachanlagen ausgewiesen wird.

## **2. Anschaffungsnebenkosten**

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten betreffen Aufwendungen für Verkehrswertgutachten, Due Diligence, Notarkosten und Grunderwerbssteuer.

## **3. Barmittel und Barmitteläquivalente**

Ausgewiesen sind die laufenden Bankkonten der Gesellschaft, die Konten bei der CACEIS Bank Deutschland GmbH (Verwahrstelle) für die laufenden Geschäftsvorfälle, bei der Commerzbank AG für die Auszahlungen an die Gesellschafter/ Treugeber sowie die Hausverwaltungskonten der Immobilien. Zinsen und Spesen sind periodengerecht erfasst.

## **4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die ausgewiesenen Forderungen betreffen Forderungen gegen Mieter, überwiegend aus Betriebskostenabrechnungen (TEUR 161, Vorjahr: TEUR 74) sowie im Vorjahr TEUR 9.454 eingeforderte ausstehende Kommanditeinlagen, die im Jahr 2016 eingezahlt worden sind.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich Umsatzsteuerforderungen (TEUR 358, Vorjahr: TEUR 357).

## **5. Rückstellungen**

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 24, Vorjahr: TEUR 39), ausstehende Rechnungen für Immobilien (TEUR 283, Vorjahr: TEUR 10) und Provisionen für die Vermittlung von Anteilen zum 31. Dezember 2015 (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 169).

## **6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Verbindlichkeiten sind mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt und sämtlich binnen eines Jahres fällig.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen Vergütungsabrechnungen 2016 gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft (TEUR 1.737, Vorjahr: TEUR 767) und sonstige Lieferungen und Leistungen. Gegenüber der Komplementärin bestehen Verbindlichkeiten aus anteiliger Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2).

## **7. Eigenkapital**

Die Gliederung des Kommanditkapitals in der Bilanz entspricht den Bestimmungen gemäß § 21 Abs. 4 KARBV i.V.m. § 264c HGB sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Das Eigenkapital der Kommanditisten (ohne Zeitwertänderung) hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Gründungs- kommanditist	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I/Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	10.000,00	41.970.000,00	41.980.000,00
Kapitalkonto II/Rücklagenkonto (geleistetes Agio)	0,00	1.729.950,00	1.729.950,00
Kapitalkonto III/Gewinn- und Verlustkonto	-3.292,58	-6.391.144,61	-6.394.437,19
Kapitalkonto IV/Kapitalrück- führungs- und Entnahmekonto	0,00	-148.170,00	-148.170,00
Summe Kapitalkonten	6.707,42	37.160.635,39	37.167.342,81

Und hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand	Zunahme	Abnahme	Stand
	01.01.2016			31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I/Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	41.980.000,00	0,00	0,00	41.980.000,00
Kapitalkonto II/Rücklagenkonto (geleistetes Agio)	1.729.950,00	0,00	0,00	1.729.950,00
Kapitalkonto III/Gewinn- und Verlustkonto	-6.638.812,74	244.375,55	0,00	-6.394.437,19
Kapitalkonto IV/Kapitalrück- führungs- und Entnahmekonto	-148.170,00	0,00	0,00	-148.170,00
Summe Kapitalkonten	36.922.967,26	244.375,55	0,00	37.167.342,81

Das Kommanditkapital ist in EUR zu erbringen. Es wurden bis zum 31. Dezember 2016 Anteile in Höhe von TEUR 41.980 gezeichnet. Hiervon ist die Gründungs- und Treuhandkommanditistin mit einer Einlage aus eigenem Recht in Höhe von EUR 10.000,00 im Handelsregister eingetragen. Gemäß § 3 Ziff. 6 des Gesellschaftsvertrags werden die von der Treuhandkommanditistin im Auftrage der Treugeber übernommenen Kommanditanteile mit 10 % ihrer gesellschaftsvertraglich bedingenen Pflichteinlage eingetragen. Die Eintragung der Erhöhung des Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 4.198 (= 10 % der gezeichneten Einlagen zum 31. Dezember 2015) ist zum 21.09.2016 erfolgt.

Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) werden laut Gesellschaftsvertrag die gezeichneten Einlagen der Gesellschafter verbucht.

Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird das Agio geführt.

Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) werden die Anteile an den Gewinnen und Verlusten der Gesellschaft erfasst. Nachfolgende Gewinne werden dem Gewinn- und Verlustvortragskonto so lange gutgeschrieben, bis dieses wieder einen positiven Saldo ausweist.

Auf dem Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden sämtliche Auszahlungen erfasst, die an die Gesellschafter/Treugeber ausgeschüttet oder von diesen entnommen worden sind. Der ausgewiesene Betrag betrifft den Frühzeichnerbonus. Die Auszahlung erfolgt sechs Monate nach Ende der Emissionsphase.

Das nicht realisierte Ergebnis wird nicht den einzelnen Kapitalkonten der Kommanditisten zugeordnet, solange keine Realisierung stattfindet.

#### IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### 1. Erträge aus Sachwerten

Die Erträge aus Sachwerten betreffen Mieteinnahmen und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 3.016 (Vorjahr: TEUR 719).

##### 2. Aufwendungen

Die wesentlichen Aufwendungen sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Gliederung der Aufwendungen erfolgt dabei abweichend von der Gewinn- und Verlustrechnung nach wirtschaftlichen Kriterien. Sämtliche Vergütungen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellt werden, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung als Verwaltungsvergütung ausgewiesen.

	EUR	in % zu Gesamtkosten
Objektbezogene Kosten		
- Bewirtschaftungskosten	1.241.851,59	31,23%
- Vergütung Objektverwaltung (KVG)	174.145,59	4,38%
- Aufwendungen für Erstellung von Immobilien-Exposés	30.000,00	0,75%
Summe objektbezogene Kosten	<b>1.445.997,18</b>	<b>36,36%</b>
Laufende Kosten des Fonds		
- Fondsverwaltung (KVG)	696.582,37	17,52%
- Verwahrstelle	33.600,00	0,84%
- Treuhänder	50.660,00	1,27%
- Komplementär	20.000,00	0,50%
- Buchhaltung (KVG)	39.999,99	1,01%
- Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	52.748,03	1,33%
- Jahresabschlusskosten	0,00	0,00%
- Nicht abziehbare Vorsteuer	19.803,06	0,50%
- übrige sonstige Kosten	451.197,65	11,35%
Summe laufende Kosten des Fonds	<b>1.364.591,10</b>	<b>34,32%</b>
Einmalkosten		
- Eigenkapitalvermittlungsprovision	1.165.975,00	29,32%
Summe Einmalkosten	<b>1.165.975,00</b>	<b>29,32%</b>
Gesamtkosten	<b>3.976.563,28</b>	<b>100,00%</b>

\*) Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) in Rechnung gestellten Kosten sind entsprechend gekennzeichnet.

Die Verwaltungsvergütung betrifft sämtliche Aufwendungen zu Gunsten der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft und beinhaltet laufende Aufwendungen für die Fondsverwaltung (2 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, mindestens jedoch

jährlich TEUR 352 zuzüglich Umsatzsteuer) und die Buchhaltung (jährlich TEUR 40 zuzüglich Umsatzsteuer).

Daneben erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft einmalige Vergütungen bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital des Geschäftsjahres in Höhe von 2 % für die Erstellung der Fonds-Dokumentation sowie in Höhe von 1 % als Marketingvergütung (jeweils zuzüglich Umsatzsteuer).

## **V. Sonstige Pflichtangaben**

### **1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse i.S.v. § 268 Abs. 7 i.V.m. § 251 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

### **2. Fremdkapital**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr kein Fremdkapital aufgenommen. Änderungen zum Einsatz von Fremdkapital haben sich nicht ergeben.

### **3. Geschäftsführung**

Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt alleinvertretungsberechtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB durch die Komplementärin. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der publicity Performance GmbH, Leipzig, wird Alleinvertretungsberechtigung kraft Vollmacht eingeräumt.

Die Komplementärin hat der Kapitalverwaltungsgesellschaft die unwiderrufliche Vollmacht erteilt, die Gesellschaft bei allen nach dem Gesellschaftsvertrag vorzunehmenden Handlungen, Geschäften oder zu ergreifenden Maßnahmen allein zu vertreten.

### **4. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin)**

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist die publicity Emissionshaus GmbH, Leipzig.

Geschäftsführer der Komplementärin waren im Berichtsjahr Herr Thomas Olek, Leipzig (ab 5. Januar 2016), Herr Johannes Kraus, Halle (Saale) und Herr Konrad Mech, Leipzig (bis 15. April 2017). Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt EUR 150.000,00.

Gemäß Gesellschaftsvertrag erhält die Komplementärin eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 20.000,00 zzgl. Umsatzsteuer. Diese Vergütung wird in angemessenen Teilbeträgen monatlich zur Auszahlung fällig.

### **5. Gründungsgesellschafterin**

Gründungskommanditistin ist die HF Treuhand GmbH mit Sitz in Köln. Sie hat als Kommanditistin eine Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von EUR 10.000,00 geleistet.

## 6. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft im Geschäftsjahr war die publicity Performance GmbH, Leipzig. Die publicity Performance GmbH ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

## 7. Ergebnisverteilung

Das realisierte Ergebnis von EUR 244.375,55 (Vorjahr: EUR -4.537.561,97) wird gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag dem Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) zugewiesen.

## 8. Nachtragsbericht

Herr Konrad Mech ist am 15. April 2017 aus der Geschäftsführung der publicity Emissionshaus GmbH ausgeschieden.

Im Dezember des Geschäftsjahres 2016 wurde ein Kaufvertrag über den Verkauf des Objekts Ismaning, Lise-Meitner-Straße 1 beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte im I. Quartal 2017. Hieraus resultiert ein niedriger Gewinn.

Die CACEIS Bank Deutschland GmbH wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2016, 24.00 Uhr auf die französische Schwestergesellschaft CACEIS Bank France S.A. mit Sitz in Paris verschmolzen. Das Verwahrstellengeschäft von CACEIS wird ab diesem Zeitpunkt von der deutschen Niederlassung der CACEIS Bank France S.A., die operativ mit der bisherigen CACEIS Bank Deutschland identisch ist, ausgeübt. Sie übt das Verwahrstellengeschäft in Deutschland über ihre deutsche Niederlassung unter der Firma „CACEIS Bank, Germany Branch“ aus.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Ende des Geschäftsjahres nicht eingetreten oder bekannt geworden.

## VI. Verwendungs- und Entwicklungsrechnung

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung beziehen sich jeweils ausschließlich auf die Kommanditisten, da die Komplementärin nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt ist.

### 1. Verwendungsrechnung für die Kommanditisten

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wurde wie folgt verwendet:

	2016 Euro	2015 Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	244.375,55	-4.537.561,97
2. Gutschrift (Vorjahr Belastung) auf Kapitalkonto III: Gewinn- und Verlustkonto	244.375,55	-4.537.561,97
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00	0,00

## 2. Entwicklungsrechnung für die Kommanditisten

	2016 Euro	2015 Euro
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	36.804.956,52	7.400.079,23
1. Zwischenentnahmen	0,00	0,00
2. Mittelzufluss (netto)		
Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	34.060.450,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	244.375,55	-4.537.561,97
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.305.580,99	-118.010,74
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>40.354.913,06</b>	<b>36.804.956,52</b>

## VII. Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

1. Die Vergütung der externen Verwaltungsgesellschaft an ihre Mitarbeiter besteht aus einer festen Vergütungskomponente. Die Höhe der gezahlten Vergütungen entspricht dem branchenüblichen Standard.

Im Geschäftsjahr 2016 waren bei der externen Verwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 5 Mitarbeiter (Vorjahr: 3,5) angestellt, die Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 309 (Vorjahr: TEUR 287).

2. Bezüglich der Informationen, die am Erwerb eines Anteils interessierten Anlegern zur Verfügung zu stellen sind, ergab sich in 2016 keine Änderung.

## VIII. Angaben gemäß § 300 KAGB

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über keine schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die deshalb besondere Regelungen gelten.

Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Gesellschaft erfolgten in 2016 nicht und sind derzeit auch nicht absehbar.

Die Angaben zum Risikoprofil und den von der externen Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme erfolgen im Lagebericht.

## IX. Angaben zur Transparenz und zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote (Total Expense Ratio TER) drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen laufenden Kosten (ohne Transaktionskosten und Zinsen aus Kreditaufnahme) im Verhältnis zum Nettoinventarwert aus.

Im Geschäftsjahr betrug die Gesamtkostenquote 3,9 %. Die Quote der Vergütung für die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere Vergütung für die Objektverwaltung) betrug 4,2 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Eine erfolgsabhängige Vergütung ist im Geschäftsjahr nicht gezahlt worden.

Die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt im Geschäftsjahr keine Rückvergütungen aus an die Verwahrstelle oder Dritte geleistete Vergütungen. Aus der Verwaltungsvergütung wurden keine Zahlungen an Vermittler von Anteilen geleistet.

**X. Unterschrift gemäß § 245 HGB**

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 der publicity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin publicity Emissionshaus GmbH.

Leipzig, 30. Juni 2017

---

Thomas Olek  
Geschäftsführer der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin

---

Johannes Kraus  
Geschäftsführer der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin



# **publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig**

**Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

## **Lagebericht**

### **I. Wirtschaftsbericht**

#### **1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen**

Die publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (kurz Fonds Nr. 7) wurde am 10. Oktober 2013 gegründet und unter HRA 16961 im Handelsregister beim Amtsgericht Leipzig eingetragen. Bei der Gesellschaft handelt es sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Mit Bescheid vom 6. Februar 2014 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Vertriebszulassung erteilt.

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die gemeinsame Anlage des von Anlegern eingezahlten Kommanditkapitals und die Erzielung von Einkünften zum Nutzen der Anleger durch den Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung von Immobilien. Die Anleger beteiligen sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin, die HF Treuhand GmbH mit Sitz in Köln, als Treugeber an der Fondsgesellschaft. Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die publity Emissionshaus GmbH mit Sitz in Leipzig.

#### **2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung**

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich auch im Geschäftsjahr 2016 dynamisch entwickelt. Die Nachfrage nach Immobilien stieg aufgrund niedriger Zinssätze bei Hypothekenkrediten und geringeren Renditen von Alternativenanlagen. Der Gewerbeimmobilienmarkt hat in 2016 von der stabilen Entwicklung der privaten Ausgaben sowie der ansteigenden Erwerbsquote profitiert, welche zu sinkenden Leerstandsquoten sowie stabilen Mieten geführt haben.

#### **3. Lage der Gesellschaft**

##### **a) Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2016 wurden TEUR 3.016 (Vorjahr: TEUR 719) Erträge aus Sachwerten erzielt, denen Kosten in Höhe von TEUR 3.977 (Vorjahr: TEUR 5.215)

gegenüberstanden, sodass ein negativer ordentlicher Nettoertrag in Höhe von TEUR -961 (Vorjahr: TEUR -4.496) ausgewiesen wurde.

Die entstandenen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Geschäftsjahr (Angaben in TEUR)	2016	2015
Kosten der Eigenmittelbeschaffung	1.166	3.073
Laufende Kosten	2.811	1.140
Kosten der Fondskonzeptionierung	0	1.002

Die Zusammensetzung der angefallenen Kosten im Einzelnen ist im Anhang dargestellt. Die Vergütungsangaben gemäß § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 sowie S. 2 KAGB erfolgen im Anhang.

Im Geschäftsjahr 2016 konnte durch Veräußerung einer Immobilie nach Abzug der Veräußerungskosten ein Gewinn in Höhe von TEUR 1.385 (Vorjahr: TEUR 0) realisiert werden. Durch realisierte Verluste in Höhe von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 46) entstand insgesamt ein Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften in Höhe von TEUR 1.204 (Vorjahr: TEUR -46).

Auf die Anschaffungsnebenkosten der Sachanlagen entfallen für das Geschäftsjahr 2016 insgesamt TEUR 534 (Vorjahr: TEUR 118) Abschreibungen, welche im nicht realisierten Ergebnis ausgewiesen sind.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 3.840 (Vorjahr: TEUR 0) auf die Sachanlagen vorgenommen, welche im nicht realisierten Ergebnis ausgewiesen sind.

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt damit im Geschäftsjahr TEUR 3.306 (Vorjahr: TEUR -118). In Summe ergibt sich ein positives Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 3.550 (Vorjahr: TEUR -4.656).

#### b) Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2016 beträgt das Kommanditkapital wie im Vorjahr TEUR 41.980. Das Kommanditkapital wird von einer Gründungsgesellschafterin, der Treuhandkommanditistin mit der Einlage aus eigenem Recht und 2.150 zum Bilanzstichtag mittelbar über die Treuhänderin beteiligten Kommanditisten gehalten.

Die im Berichtsjahr getätigten Investitionen zu Immobilienerwerben betragen (ohne geleistete Anzahlungen und entstandene Anschaffungsnebenkosten) TEUR 35.675 (Vorjahr: TEUR 11.335). Zum Bilanzstichtag entfallen damit 82,7 % (Vorjahr: 29,8 %) der Bilanzsumme auf Immobilieninvestitionen. Die Anschaffungsnebenkosten

betragen zum Stichtag TEUR 2.497 (Vorjahr: TEUR 1.532) und damit 5,8 % (Vorjahr: 4,0 %).

Zum weiteren Vermögen der Gesellschaft gehören Barmittel, bestehend aus täglichen Bankguthaben (10,3 % [Vorjahr: 40,1 %] der Bilanzsumme), kurzfristige Forderungen (1,2 % [Vorjahr: 1,1 %] der Bilanzsumme) und ausstehenden Pflichteinlagen gegenüber Gesellschaftern (0,0 % [Vorjahr: 24,9 %] der Bilanzsumme).

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 93,6 % (Vorjahr: 96,9 %) der Bilanzsumme und verdeutlicht die vorrangige Finanzierung der Gesellschaft über Eigenkapital. Die Anzahl der umlaufenden Anteile ist im Anhang angegeben.

Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5,7 % (Vorjahr: 2,5 %) der Bilanzsumme sowie Rückstellungen in Höhe von 0,7 % (Vorjahr: 0,6 %).

#### c) Finanzlage

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Für die Gesellschaft darf kein Fremdkapital aufgenommen werden, die Finanzierung erfolgt daher vollständig über Eigenkapital.

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 4.436 (Vorjahr: TEUR 15.224).

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

## **II. Tätigkeitsbericht**

### **1. Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Vertrag vom 14. Oktober 2013 die publicity Performance GmbH, Leipzig, bestellt. Der Vertrag endet grundsätzlich mit der Beendigung der Gesellschaft, sofern er nicht außerordentlich gekündigt wird.

Die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung des AIF, insbesondere Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertrieb sowie administrative Tätigkeiten, wie Fondsbuchhaltung, Jahresabschlusserstellung und Anteilswertermittlung.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und ihre Angestellten, Geschäftsführer, Gremienmitglieder und Beauftragten haften der Gesellschaft und den Investoren für Handeln oder Unterlassen nur, soweit ihnen oder ihren Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird. Bei Verletzung wesentlicher Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsvertrag sowie für Pflichtverletzungen mit Schadenfolgen für Leben, Körper oder Gesundheit haften sie auch für Fahrlässigkeit.

Die dem AIF von der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft berechneten Gebühren sind im Anhang sowie im Verkaufsprospekt unter Abschnitt 8.2 dargestellt. Die im Geschäftsjahr angefallenen Gebühren sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten Verwaltungsvergütung ausgewiesen.

Die Mitarbeiter der externen Verwaltungsgesellschaft erhalten eine feste Vergütung in branchenüblicher Höhe. Im Geschäftsjahr 2016 waren bei der externen Verwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 5 Mitarbeiter angestellt (Vorjahr: 3,5 Mitarbeiter), die Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 309 (Vorjahr: TEUR 287). Auf Führungskräfte entfällt kein Anteil an der Gesamtsumme. Im Rahmen einer Geschäftsleiterumlage erfolgt die Berechnung der Geschäftsleitervergütung durch die publicity AG an die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## **2. Anlagestrategie und Anlageziele**

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht im Wesentlichen im Erwerb, der Bewirtschaftung, der Wertsteigerung und schließlich der Weiterveräußerung von Immobilien. Dazu investiert die Fondsgesellschaft mittelbar und unmittelbar in den Erwerb eines breiten Spektrums gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage – vorzugsweise in Ballungsräumen mit Wachstumspotenzial, wie Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin, Stuttgart und München. Die Investitionsstrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, Immobilien aus den Verwertungsbeständen von Banken und anderen institutionellen Finanzinvestoren unterhalb des Verkehrswertes auf Kalkulationsbasis der tatsächlich erzielten Mieten zu erwerben, die Immobilien weiterzuentwickeln und zu vermieten und möglichst schnell wieder zu veräußern. Hierbei wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die publicity Performance GmbH, im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft lediglich solche Anlageobjekte erwerben, die zu einem Investitionspreis von weniger als 90 % des Verkehrswertes zu erwerben sind. Investitionen werden jedoch nur

getätigt, wenn gemäß den Anlagerichtlinien Qualität, Standort und Renditeerwartung stimmen.

Das Wertschöpfungspotenzial ergibt sich aus dem Zusammenwirken von günstigen Einkaufspreisen von Immobilien in Verbindung mit einer Aufwertung sowie einer anschließenden Neupositionierung der Immobilienobjekte, die einerseits laufende Einnahmen stabilisieren und erhöhen und andererseits Wertsteigerungen erzielen. Solche Potenziale für eine positive Entwicklung von erworbenen Immobilien können sich beispielsweise aus bestehenden Leerständen, Sanierungsstau, auslaufenden Mietverträgen oder einer bislang ineffizienten Objektverwaltung ergeben. Der Fonds Nr. 7 profitiert dabei von den Erfahrungen der publicly Finanzgruppe und ihres Managements.

Investitionen in qualitativ hochwertige Immobilien an Standorten mit Entwicklungspotenzial bieten nach wie vor mit einem ausgearbeiteten Vermarktungskonzept die Chance, regelmäßig nachhaltige Gewinne zu erzielen. Das niedrige Zinsumfeld ermöglicht bei Verkauf der Immobilien, höhere Erträge zu erwirtschaften, da Investoren höhere Kaufpreise für Wohnungen oder gut vermietete Gewerbeimmobilien zu zahlen bereit sind.

Zusammengefasst beruht die Investitionsstrategie der Fondsgesellschaft auf dem Zugang zu den jeweiligen Entscheidungsträgern der Banken aufgrund einer langjährigen vertrauensvollen Zusammenarbeit, kurzen Entscheidungswegen, schnell verfügbarem Kapital, sorgfältigen Ankaufsprüfungen, langjährigen Erfahrungen im Vermietungsmanagement von Immobilien, Erfahrungen hinsichtlich des Verkaufs von Immobilien sowie der Kreativität in der Konzeption intelligenter Exit-Lösungen, um neue Zielgruppen zu erschließen.

Der Markt bietet nach unserer Auffassung mittelfristig auch weiterhin ein ausreichendes Volumen an Gewerbeimmobilien aus notleidenden Finanzierungen bzw. aus Sondersituationen, die zum Kauf angeboten werden.

Es ergaben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

### **3. Anlagepolitik im Geschäftsjahr**

Mit Vertriebsgenehmigung der BaFin vom 6. Februar 2014 und der Caceis Bank Deutschland GmbH als Verwahrstelle wurde im März 2014 mit der Einwerbung des Eigenkapitals für den Fonds Nr. 7 begonnen und am 31. Dezember 2015 beendet.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Fondsgesellschaft in vier weitere Immobilien investiert sowie eine Immobilie veräußert. Damit hält der Fonds Nr. 7 zum Jahresende insgesamt fünf Immobilien.

Dem Wettbewerb um geeignete Immobilien am Markt begegnen wir mit Erfahrung, Zuverlässigkeit, Netzwerkoptimierung und einer stetigen Qualitätssteigerung der Ankaufs- und Bewirtschaftungsprozesse.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde die Anlagepolitik nicht geändert.

#### **4. Risikoprofil**

##### **Risikomanagementsystem**

Aufgabe des Risikomanagements der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es, dass das Risikoprofil des Fonds seinen Anlagestrategien und -zielen entspricht. Hierzu hat die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft Risikomanagementverfahren implementiert, die die relevanten Risiken des Fonds berücksichtigen.

Das Risikomanagement ist in sämtliche Erwerbe von Immobilien involviert und nimmt vor Erwerb eine Risikoanalyse des Objektes vor. Die Risikoanalyse umfasst die Auswertung externer Gutachten sowie Wirtschaftlichkeitsanalysen. Die erworbenen Objekte werden im Rahmen von Plan-Ist-Analysen laufend durch das Risikomanagement überwacht.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagementsystems werden Verfahren eingesetzt, die es der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermöglichen, eine Deckung des Liquiditätsprofils des AIF mit den bestehenden Verbindlichkeiten zu erzielen. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können sowie Informationen in Bezug auf die Entwicklung der Immobilienpreise und der Kapitalmarktzinsen, der aus den Anlageobjekten erzielbaren Erlöse und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im AIF sowie atypische Rücknahmeforderungen.

##### **Wesentliche Risiken**

Die wesentlichen Risiken des Fonds Nr. 7 sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

Folgende Risiken wurden identifiziert:

- Ertragsrisiken
- Liquiditätsrisiken
- Mietausfallrisiken
- Marktpreisrisiken
- Objektrisiken
- Operationelle Risiken

**Ertragsrisiken** bestehen darin, dass die tatsächliche zukünftige Entwicklung von den in den Prognoserechnungen zugrunde gelegten Annahmen abweicht.

Abweichungen mehrerer Eckdaten wie geplanter Ausgaben, Mieteinnahmen und Veräußerungspreise können zu einer deutlichen Verschlechterung der Ertragslage der Investmentvermögen führen. Ertragsrisiken ergeben sich regelmäßig, wenn andere der genannten Risiken schlagend werden.

Das Ertragsrisiko der Gesellschaft ist gleichzeitig verbunden mit dem Risiko nicht über ausreichend **Liquidität** zu verfügen. Liquiditätsrisiken können sich bei negativer Entwicklung des Immobilienmarktes oder einzelner Objekte ergeben. Bei steigenden Ausgaben oder fehlenden Einnahmen kann es dazu kommen, dass dem Fonds nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel zur Verfügung stehen, um fällige Verbindlichkeiten zu erfüllen. Dieses kann dazu führen, dass Objekte auch zu ungünstigen Konditionen veräußert werden müssen. Mindestens quartalsweise erfolgt eine Überprüfung des Liquiditätsplanes. Durch eine wöchentliche Übersicht über die Liquiditätslage werden potenzielle Risiken frühzeitig identifiziert. Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Fondsgesellschaften sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

**Mietausfallrisiken** können sich aus dem Zahlungsausfall von Mietern ergeben. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko durch regionale sowie mieterseitige Streuung zu minimieren. Durch eine sorgfältige Auswahl von Mietern und eine laufende Überwachung von deren Bonität wird das Risiko von Mietausfällen gering gehalten.

**Marktpreisrisiken** bestehen hinsichtlich der Entwicklung der Mietzinsen und der Preisentwicklung bezüglich Gewerbeimmobilien am deutschen Immobilienmarkt. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren wie Zinssätzen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. Da lediglich Immobilien in Deutschland erworben werden, bestehen keine Fremdwährungsrisiken.

**Objektrisiken** bestehen darin, dass bei einzelnen Immobilienobjekten unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Immobilienmärkte die angestrebten Mieteinnahmen nicht erzielen lassen oder dass diese Objekte nur zu schlechten Bedingungen weiterverkauft werden können. Objektrisiken können sich beispielsweise ergeben durch Altlasten, versteckte Baumängel, Verschlechterungen des Umfelds der Immobilie oder größere Ausfälle von Mietern. Die Gesellschaft versucht Objektrisiken durch eine umfassende kaufmännische, rechtliche und technische Due-Diligence vor dem Erwerb von Objekten zu minimieren.

**Operationelle Risiken** für die Fonds ergeben sich zum einen aus deren Verwaltung durch die Gesellschaft. Die diesbezüglichen Risiken entsprechen den bereits dargestellten operationellen Risiken auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Dem Vertragspartnerrisiko wird dabei durch eine vorherige Due-Diligence und eine laufende Überwachung von deren Leistung entgegnet. Daneben bestehen steuerliche und rechtliche Risiken. Die verwalteten Fonds unterliegen der Gewerbesteuer, die Vermietung erfolgt überwiegend umsatzsteuerpflichtig. Bei der steuerlichen Konzeption der Investmentvermögen wurden die aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die veröffentlichte Auffassung der Finanzverwaltung sowie die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze berücksichtigt. Auch können sich die Steuergesetze (ggf. auch rückwirkend) ändern oder sich Auffassungen in der Rechtsprechung und/oder der Finanzverwaltung ändern. Die Gesellschaft lässt vor Erwerb von Objekten eine umfassende rechtliche Due-Diligence durch renommierte Rechtsanwaltskanzleien durchführen. Durch die laufende Zusammenarbeit mit Rechtsanwälten und Steuerberatern ist zudem gewährleistet, dass auf rechtliche und steuerliche Änderungen schnell reagiert werden kann.

### **Gesamtrisikolage**

Die **Gesamtrisikolage** des Fonds Nr. 7, die sich aus den o.g. Einzelrisiken zusammensetzt, hat sich nach unserer Einschätzung und entsprechender Analyse und Bewertung im Laufe des Geschäftsjahres nicht feststellbar verändert. Insgesamt wird die Risikolage als gering eingestuft, da eine regionale sowie mieterseitige Streuung eine Risikomischung sicherstellen.

Leipzig, 30. Juni 2017

---

Thomas Olek  
Geschäftsführer der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin

---

Johannes Kraus  
Geschäftsführer der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin



## **Vermerk des Abschlussprüfers**

### *An die pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG*

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkoten.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

### *Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf

Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

### *Prüfungsurteil*

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Entgegen § 25 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 i) und j) KARBV wurden im Anhang der jeweilige Kaufpreis und die jeweiligen Anschaffungsnebenkosten der zum Investmentvermögen gehörenden Immobilien nicht objektbezogen aufgenommen.

Mit dieser Einschränkung entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Leipzig, 30. Juni 2017

Warth & Klein Grant Thornton  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Hennig  
Wirtschaftsprüferin

gez. Koch  
Wirtschaftsprüfer

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)**

**(Erklärung gem. § 158 S. 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB**

**i. V. m. § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB**

**zum Jahresabschluss und dem Lagebericht**

**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016)**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage der geschlossenen Investment KG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der geschlossenen Investment KG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der geschlossenen Investment KG vermittelt wird.

Leipzig, 30. Juni 2017

---

Thomas Olek  
Geschäftsführer der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin

---

Johannes Kraus  
Geschäftsführer der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin