

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

Vermerk  
des unabhängigen Abschlussprüfers  
zu dem Jahresabschluss und Lagebericht  
zum 31. Dezember 2020

# Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2020
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2020
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
Anlage 5	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personenhandelsgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss und entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Vorordnungen.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Versicherung der gesetzlichen Vertreter und die übrigen Teile der Information der Anleger, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personenhandelsgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

## **Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der publicity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen

Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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



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

Leipzig, den 11. Mai 2021

Warth & Klein Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Sebastian Koch  
Wirtschaftsprüfer



Kathleen Hennig  
Wirtschaftsprüferin

# **Anlage 1**

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

Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

**Bilanz**

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>	<b>24.245.457,43</b>	<b>40.908.781,46</b>
<b>1. Sachanlagen</b>	23.250.000,00	39.400.000,00
<b>2. Anschaffungsnebenkosten</b>	0,00	0,00
<b>3. Barmittel und Barmitteläquivalente</b>		
Täglich verfügbare Bankguthaben	669.226,75	1.247.593,13
<b>4. Forderungen</b>		
Forderungen aus der Bewirtschaftung	188.559,45	188.427,45
<b>5. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	135.806,43	62.166,77
<b>6. Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	1.864,80	10.594,11
	<b>31.12.2020 EUR</b>	<b>31.12.2019 EUR</b>
<b>B. Passiva</b>	<b>24.245.457,43</b>	<b>40.908.781,46</b>
<b>1. Rückstellungen</b>	154.198,23	245.100,70
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	589.518,94	664.700,21
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	28.740,00	27.739,46
a) gegenüber Gesellschaftern	28.740,00	1.640,00
b) Andere	0,00	26.099,46
<b>4. Passive Rechnungsabgrenzung</b>	2.758,66	1.648,39
<b>5. Eigenkapital</b>	23.470.241,60	39.969.592,70
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	-2.694.558,89	-4.789.876,63
d) Kapitalkonto IV / Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	-17.146.020,00	-3.505.770,00
e) Zeitwertänderung	-399.129,51	4.555.289,33

## **Anlage 2**

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

Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

Gewinn- und Verlustrechnung

	2020 EUR	2019 EUR
<b>Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Erträge aus Sachwerten	2.887.318,94	3.394.980,63
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	6.280,04	11.265,44
Summe der Erträge	2.893.598,98	3.406.246,07
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Bewirtschaftungskosten	-1.558.376,41	-1.214.366,66
b) Verwaltungsvergütung	-930.564,64	-1.031.566,07
c) Verwahrstellenvergütung	-33.600,00	-33.600,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-59.525,90	-46.976,25
e) Sonstige Aufwendungen	-406.633,13	-341.977,24
Summe der Aufwendungen	-2.988.700,08	-2.668.486,22
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	-95.101,10	737.759,85
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierte Gewinne	2.190.418,84	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	2.190.418,84	0,00
<b>5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	2.095.317,74	737.759,85
<b>6. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	1.190.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.450.000,00	-660.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	-913.971,74
d) Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen	-2.504.418,84	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-4.954.418,84	-383.971,74
<b>7. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	-2.859.101,10	353.788,11

# **Anlage 3**

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

**Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

### **Anhang**

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

Die publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Leipzig. Die Gesellschaft 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen und im Handelsregister beim Amtsgericht 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 vornehmlich in Büroimmobilien an.

Die Gesellschaft ist eine kleine Personenhandelsgesellschaft i. S. d. § 264a Abs. 1 HGB i. V. m. § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages war die Dauer des Fonds Nr. 7 befristet bis zum 31. Dezember 2019, sofern nicht die Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit beschließen. Ein solcher Beschluss wurde nicht gefasst. Damit wurde die Liquidation eingeleitet. Mit dem Verkauf der Bestandsimmobilien wurden Dritte beauftragt. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 sind drei Objekte im Bestand.

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 Anteilswert wird auf Basis der kleinsten Stückelung für Kommanditanteile in Höhe von EUR 1.000,00 nominal ohne Berücksichtigung des Agios und eines ggf. gewährten Frühzeichnerbonus ermittelt. Zum Ende des Geschäftsjahres sind 41.980 Anteile gezeichnet. Der Anteilswert zum Ende des Geschäftsjahres beträgt EUR 559,08.

Der Anteilswert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	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	876,73	36.804.956,52
31. Dezember 2016	41.980	961,29	40.354.913,06
31. Dezember 2017	41.980	945,56	39.694.699,83
31. Dezember 2018	41.980	943,68	39.615.804,59
31. Dezember 2019	41.980	952,11	39.969.592,70
31. Dezember 2020	41.980	559,08	23.470.241,60

## 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 Sachanlagen (Immobilien) anzusetzen.

Die Kaufpreise der Immobilien lagen zum Zeitpunkt des Erwerbs jeweils unter dem ermittelten Verkehrswert, der auf der Grundlage 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.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 hat die Geschäftsführung der Gesellschaft einen pauschalen Abschlag auf zwei Immobilien von 10 % aufgrund der aktuellen Markteinschätzung vorgenommen. Die bis zum Aufstellungszeitpunkt veräußerte Immobilie wurde mit dem Verkaufspreis laut Notarvertrag angesetzt.

### 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 bzw. im Veräußerungsfall dem voraussichtlichen Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die verbleibenden drei Objekte wurden im Geschäftsjahr 2019 bereits vollständig abgeschrieben.



### 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 drei Immobilien ausgewiesen.

Die Angaben zum **Bestand** des Geschäftsjahres gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB sind auf der Folgeseite dargestellt. Käufe haben im Geschäftsjahr 2020 nicht stattgefunden.

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

Abgänge 2020	Bürogebäude Holzwickede	Bürogebäude Willhoop
Grundstücksart	Bürogebäude	Bürogebäude
Architektur	Viergeschossiges Bürogebäude und Verwaltungsgebäude	Fünfgeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage
Lage/Standort	Robert-Bosch-Straße 2 59439 Holzwickede	Willhoop 5 22453 Hamburg
Grundstücksgröße	ca. 8.322 m <sup>2</sup>	ca. 1.913 m <sup>2</sup>
Gebäudenutzfläche	ca. 6.669 m <sup>2</sup>	ca. 3.661 m <sup>2</sup>
Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	135 Außenstellplätze	44 Tiefgaragenstellplätze 6 Außenstellplätze
Baujahr/ Modernisierungsjahr	1999	1994
Erwerbsjahr (Nutzen- Lasten-Wechsel)	2016	2017
Verkauf	2020	2020

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

	<b>Bestand zum 31.12.2020</b>		
<b>Immobilieninvestitionen</b>	<b>Bürogebäude Neu-Isenburg</b>	<b>Bürogebäude Neu-Isenburg</b>	<b>Bürogebäude Husum</b>
<b>Grundstücksart</b>	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude
<b>Architektur</b>	Viergeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage zzgl. Zwischengeschoss (Empore) und Staffelgeschoss	Fünfgeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage zzgl. teilweiser Dachterrasse und Staffelgeschoss	Zweigeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage
<b>Lage/Standort</b>	Martin-Behaim-Straße 19-21 63263 Neu-Isenburg	Martin-Behaim-Straße 22 63263 Neu-Isenburg	Otto-Hahn-Straße 12-16 25813 Husum
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 6.979 m <sup>2</sup>	ca. 4.665 m <sup>2</sup>	ca. 9.555 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudenutzfläche</b>	ca. 9.110 m <sup>2</sup>	ca. 7.548 m <sup>2</sup>	ca. 5.522 m <sup>2</sup>
<b>Andere Anlagen (Stellplätze etc.)</b>	68 Tiefgaragenstellplätze 74 Außenstellplätze	104 Tiefgaragenstellplätze 77 Außenstellplätze	103 Tiefgaragenstellplätze
<b>Baujahr/Modernisierungsjahr</b>	1993	2002	2000 / 2009
<b>Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)</b>	2015	2016	2016
<b>Kaufpreis der Immobilie und Anschaffungsnebenkosten</b>	TEUR 8.104	TEUR 9.133	TEUR 6.413
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>			
Historische Anschaffungsnebenkosten:	TEUR 739	TEUR 833	TEUR 613
in % des Kaufpreises	9,10 %	9,10 %	9,50 %
Kumulierte Abschreibungen der Vorjahre:	TEUR 739	TEUR 833	TEUR 613
Abschreibungen des Geschäftsjahres:	TEUR 0	TEUR 0	TEUR 0
Zur Abschreibung verbleibend:	TEUR 0	TEUR 0	TEUR 0
Voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum:	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre
<b>Leerstandsquote/ Nutzungsausfallentgeltquote</b>	ca. 41,00 %	ca. 8,62 %	ca. 0,00 %
<b>Durchschnittliche Restlaufzeit der Nutzungsverträge</b>	ca. 1,9 Jahre	ca. 2,3 Jahre	ca. 6,0 Jahre
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens</b>	guter baulicher Zustand	guter baulicher Zustand	guter baulicher Zustand
<b>Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen</b>	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine

## **2. Anschaffungsnebenkosten**

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Verkehrswertgutachten, Due Diligence, Notarkosten und Grunderwerbssteuer. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für die verbleibenden drei Objekte wurden im Geschäftsjahr 2019 bereits vollständig abgeschrieben.

## **3. Barmittel und Barmitteläquivalente**

Ausgewiesen sind die laufenden Bankkonten der Gesellschaft, die Konten bei der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, als Verwahrstelle für die laufenden Geschäftsvorfälle. Zinsen und Spesen sind periodengerecht erfasst.

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

Die ausgewiesenen Forderungen aus der Bewirtschaftung betreffen Forderungen gegen Mieter (TEUR 189, Vorjahr: TEUR 188), überwiegend aus Betriebskostenabrechnungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich Umsatzsteuerforderungen (TEUR 136, Vorjahr: TEUR 62).

Es bestehen, wie im Vorjahr, keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

## **5. Rückstellungen**

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Gewerbesteuerrückstellung (TEUR 76, Vorjahr: TEUR 158), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 26, Vorjahr: TEUR 58), ausstehende Rechnungen für Immobilien (TEUR 18, Vorjahr: TEUR 29) und sonstige Rückstellungen (TEUR 34, Vorjahr: TEUR 0).

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

Die Verbindlichkeiten sind sämtlich, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Vergütungsabrechnungen 2020 gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft (TEUR 269, Vorjahr: TEUR 584), Gewerbesteuer Vorjahre TEUR 142 (Vorjahr: Ausweis in den Rückstellungen) und sonstige Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 2) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern im Zusammenhang mit der dritten und vierten Auszahlung an die Anleger.

## **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 setzt sich zum Stichtag wie folgt zusammen:

	Gründungs- kommanditist	Treuhand- kommanditist	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	-762,62	-2.693.796,27	-2.694.558,89
Kapitalkonto IV/Kapitalrück- führungs- und Entnahmekonto	0,00	-17.146.020,00	-17.146.020,00
<b>Summe Kapitalkonten</b>	<b>9.237,38</b>	<b>23.860.133,73</b>	<b>23.869.371,11</b>
Zeitwertänderungen (Neubewertung, Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten und Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen)			-399.129,51
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>9.237,38</b>	<b>23.860.133,73</b>	<b>23.470.241,60</b>

Und hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2020	Zunahme	Abnahme	Stand 31.12.2020
	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	-4.789.876,63	2.095.317,74	0,00	-2.694.558,89
Kapitalkonto IV/Kapitalrück- führungs- und Entnahmekonto	-3.505.770,00	0,00	-13.640.250,00	-17.146.020,00
<b>Summe Kapitalkonten</b>	<b>35.414.303,37</b>	<b>2.095.317,74</b>	<b>-13.640.250,00</b>	<b>23.869.371,11</b>
Zeitwertänderungen (Neubewertung, Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten und Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen)	4.555.289,33	0,00	-4.954.418,84	-399.129,51
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>39.969.592,70</b>	<b>2.095.317,74</b>	<b>-18.594.668,84</b>	<b>23.470.241,60</b>

Das Kommanditkapital ist in EUR zu erbringen. Es wurden bis zum 31. Dezember 2020 Anteile in Höhe von TEUR 41.980 gezeichnet. Hiervon war die Gründungs- und Treuhandkommanditistin mit einer Einlage aus eigenem Recht in Höhe von EUR 10.000,00 im Handelsregister eingetragen. Gemäß § 3 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrags werden die von der Treuhandkommanditistin im Auftrag der Treugeber übernommenen Kommanditanteile mit 10 % ihrer gesellschaftsvertraglich bedungenen 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. September 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. Darin enthalten sind mit TEUR 148 der Frühzeichnerbonus, mit TEUR 16.998 (=40,5 % des eingezahlten Kommanditkapitals) die Auszahlungen für die Geschäftsjahre 2017 bis 2020.

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 2.887 (Vorjahr: TEUR 3.395).

##### **2. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge des AIF in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 11) betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen des Vorjahres.

##### **3. 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 Vergütung ausgewiesen.

Die Vergütung betrifft sämtliche Aufwendungen zugunsten der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft und beinhaltet laufende Aufwendungen für die Fondsverwaltung (2 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, mindestens jedoch jährlich TEUR 352 zzgl. Umsatzsteuer) und die Buchhaltung (jährlich TEUR 40 zzgl. Umsatzsteuer).

Daneben erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Vergütung für Objektverwaltung in Höhe von 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zzgl. Umsatzsteuer.

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 50 zzgl. Auslagen (Druck- und Portokosten) und Umsatzsteuer.

	EUR	in % zu Gesamtkosten
Objektbezogene Kosten		
- Bewirtschaftungskosten	1.558.376,41	53,14 %
- Vergütung Objektverwaltung (KVG)	170.912,96	5,83 %
<b>Summe objektbezogene Kosten</b>	<b>1.729.289,37</b>	<b>58,97 %</b>
Laufende Kosten des Fonds		
- Fondsverwaltung (KVG)	719.651,68	24,54 %
- Verwahrstelle	33.600,00	1,15 %
- Treuhänder	50.300,00	1,72 %
- Komplementär	20.000,00	0,68 %
- Buchhaltung (KVG)	40.000,00	1,36 %
- Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	59.525,90	2,03 %
- Forderungsbewertung	96.387,99	3,29 %
- Rechts- und Beratungskosten (i.Z.m. Immobilien)	42.489,10	1,45 %
- Externe Bewertungsgutachten	36.368,30	1,24 %
- Nicht abziehbare Vorsteuer	47.843,36	1,63 %
- übrige sonstige Kosten	57.244,38	1,95 %
<b>Summe laufende Kosten des Fonds</b>	<b>1.203.410,71</b>	<b>41,03 %</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>2.932.700,08</b>	<b>100,00 %</b>

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

In den Bewirtschaftungskosten sind periodenfremde Aufwendungen aus korrigierter Nebenkostenabrechnung 2019 in Höhe von TEUR 150 ausgewiesen.

#### 4. Nicht realisiertes Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.190) auf die Sachanlagen vorgenommen. Aus der Neubewertung der Sachanlagen entstanden Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.450 (Vorjahr: TEUR 660). Die Rücknahme von Zeitwertänderungen (TEUR 2.504) betreffen die zwei Veräußerungen des Geschäftsjahres 2020.

## **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.

Die Haftenlagen entsprechen für die Gründungs- und Treuhandkommanditistin (eigene Einlage) den Pflichteinlagen. Die Haftenlagen sind zum Bilanzstichtag vollständig geleistet.

### **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, Vorstand und Frau Siglinde Heiche, Leiterin Finanzen. Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt TEUR 150.

Gemäß Gesellschaftsvertrag erhält die Komplementärin eine jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 20 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 TEUR 10 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 in Höhe von EUR 2.095.317,74 (Vorjahr: EUR 737.759,85) wird gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag dem Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) zugewiesen.

## VI. Nachtragsbericht

Mit Besitz-Nutzen-Lasten Übergang zum 1. März 2021 wurde die Immobilie Martin-Beheim-Straße veräußert.

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

## VII. 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:

	2020 EUR	2019 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.095.317,74	737.759,85
2. Belastung auf Kapitalkonto III: Gewinn- und Verlustkonto	2.095.317,74	737.759,85
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

### 2. Entwicklungsrechnung für die Kommanditisten

	2020 EUR	2019 EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	39.969.592,70	39.615.804,59
1. Zwischenentnahmen	-13.640.250,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	2.095.317,74	737.759,85
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.954.418,84	-383.971,74
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	23.470.241,60	39.969.592,70



## **VIII. Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

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

Im Geschäftsjahr 2020 waren bei der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 5 Mitarbeiter (Vorjahr: 5) angestellt, die Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 494 (Vorjahr: TEUR 371).

Bezüglich der Informationen, die am Erwerb eines Anteils interessierten Anlegern zur Verfügung zu stellen sind, ergab sich in 2020 keine Änderung.

## **IX. 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 2020 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.

## **X. Angaben zur Transparenz und zur Gesamtkostenquote**

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

Im Geschäftsjahr betrug die Gesamtkostenquote 3,3 %. Die Quote der Vergütung für die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere Vergütung für die Objektverwaltung) betrug 4,8 % 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 geleisteten Vergütungen. Aus der Verwaltungsvergütung wurden keine Zahlungen an Vermittler von Anteilen geleistet.

## **XI. Unterschrift gemäß § 245 HGB**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 der publicity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin publicity Emissionshaus GmbH, Leipzig.

Leipzig, 11. Mai 2021



---

Thomas Olek  
Geschäftsführer der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin



---

Siglinde Heiche  
Geschäftsführerin der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin

# **Anlage 4**

## **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 Rahmenbedingungen**

Laut Herbstgutachten Immobilienwirtschaft 2020 startete die deutsche Volkswirtschaft gut in das Jahr 2020, die Corona-Pandemie und die Einschränkungen zur Eindämmung der Infektionen haben das Wirtschaftsgeschehen jedoch stark beeinträchtigt und die wirtschaftliche Lage zum Ende des 1. Quartals grundlegend erschüttert. Die Bau- und Immobilienwirtschaft bleibt dabei nicht von der Krise verschont, wenngleich die Auswirkungen hier bislang weniger schwerwiegend als in anderen Wirtschaftszweigen ausfallen. Die steigenden Risiken, wirkten sich beispielsweise auf die Renditespreizung aus. Besonders betroffen sind Büros in Premiumlagen. B-Lagen verzeichnen dagegen eine relativ konstante Spreizung von 1,1 % bis 3,8 %. Die nicht abschätzbaren Auswirkungen von Homeoffice auf die zukünftigen Büroflächennachfrage haben Investoren verunsichert.<sup>1</sup> Im ersten Halbjahr 2020 wurden mit 1,13 Mio. m<sup>2</sup> umgesetzter Bürofläche lediglich 66 % des

---

<sup>1</sup> Quelle: Immobilien Zeitung 26.02.2021

Vorjahresniveaus erreicht, da Anmietungsentscheidungen vorerst eingestellt bzw. deutlich in die Zukunft verschoben wurden.<sup>2</sup> Gemäß dem IW-Kurzbericht 06/2021 traf der wirtschaftliche Einbruch im Jahr 2020 den Büromarkt trotzdem insgesamt weniger stark als erwartet. Zwar sind die Umsätze im Markt insgesamt rückläufig, die Mieten sind aber sogar weiter gestiegen. Grund dafür könnten die zahlreichen Konjunkturlösungen sein, welche eine größere Insolvenzwelle und somit einen Nachfragerückgang bislang verhinderten. Fraglich bleibt die strukturelle Entwicklung des Marktes. Umfragen zufolge planen lediglich 6,4 % der Unternehmen mit einer Reduzierung ihrer Büroflächen. Daher sind durch Homeoffice und Digitalisierungspotenziale eher geringe Effekte auf die Nachfrage zu erwarten. Vielmehr bietet die relativ hohe Zahl an geplanten Anpassungen durch Unternehmen Chancen für innovative Eigentümer in einem ansonsten eher stagnierenden Markt.<sup>3</sup>

### 3. Lage der Gesellschaft

#### a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurden TEUR 2.887 (Vorjahr: TEUR 3.395) Erträge aus Sachwerten erzielt, denen Kosten in Höhe von TEUR 2.989 (Vorjahr: TEUR 2.668) gegenüberstanden. Insgesamt wurde ein ordentlicher Nettoaufwand in Höhe von TEUR 95 (Vorjahr: Nettoertrag TEUR 738) ausgewiesen. Periodenfremde Aufwendungen aus korrigierter Nebenkostenabrechnung betragen TEUR 150 und wurden in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesen. Im Zusammenhang mit Instandhaltungen entstanden Aufwendungen in Höhe von TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 2). Für Mieterausbauten wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt TEUR 520 (Vorjahr: TEUR 197) aufgewendet.

Die entstandenen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Geschäftsjahr (Angaben in TEUR)	2020	2019
Objektbezogene und laufende Kosten	2.933	2.503
Gewerbesteuer	56	165

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Immobilien Holzwickede und Willhoop veräußert.

<sup>2</sup> Quelle: Herbstgutachten Immobilienwirtschaft 2020

<sup>3</sup> Quelle: IW-Kurzbericht 6/2021, 05.02.2021

Das realisierte Ergebnis beträgt TEUR 2.095 (Vorjahr: TEUR 738).

Die Anschaffungsnebenkosten der übrigen drei Objekte wurden im Geschäftsjahr 2019 bereits vollständig abgeschrieben. Somit gab es im Jahr 2020 keine Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Zuschreibungen (Vorjahr: TEUR 1.190) auf die Sachanlagen vorgenommen. Aus der Neubewertung der Sachanlagen entstanden Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.450 (Vorjahr: TEUR 660).

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt damit im Geschäftsjahr TEUR -4.954 (Vorjahr: TEUR -384). In Summe ergibt sich ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 2.859 (Vorjahr: positives Ergebnis TEUR 354).

#### b) Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2020 beträgt das Kommanditkapital wie im Vorjahr TEUR 41.980. Das Kommanditkapital wird von der Gründungs- und Treuhandkommanditistin zu TEUR 10 und 41.970 Anteilen je TEUR 1 zum Bilanzstichtag mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Kommanditisten gehalten.

Zum Bilanzstichtag entfallen 95,9 % (Vorjahr: 96,3 %) der Bilanzsumme auf Sachanlagen.

Zum weiteren Vermögen der Gesellschaft gehören Barmittel, bestehend aus täglich verfügbarem Bankguthaben (2,8 % [Vorjahr: 3,0 %] der Bilanzsumme), kurzfristige Forderungen (0,8 % [Vorjahr: 0,5 %] der Bilanzsumme) sowie sonstigen Vermögensgegenständen (0,6 % [Vorjahr: 0,2 %] der Bilanzsumme).

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 96,8 % (Vorjahr: 97,7 %) der Bilanzsumme. Die Anzahl der umlaufenden Anteile ist im Anhang angegeben.

Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,5 % (Vorjahr: 1,7 %) sowie Rückstellungen in Höhe von 0,6 % (Vorjahr: 0,6 %) der Bilanzsumme.

#### 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.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Auszahlungen in Höhe von TEUR 13.640 an die Anleger (Vorjahr: TEUR 0). Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 669 (Vorjahr: TEUR 1.248).

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 2020 waren bei der externen Verwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 5 Mitarbeiter angestellt (Vorjahr: 5 Mitarbeiter). Die Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 494 (Vorjahr: TEUR 371). Auf Führungskräfte entfällt TEUR 60 an der Gesamtsumme. Im Rahmen einer Geschäftsleiterumlage erfolgt die Berechnung der übrigen Geschäftsleitervergütung durch die publicity AG an die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## **2. Anlagestrategie und Anlageziele**

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft bestand bis zum planmäßigen Ende der Fondslaufzeit 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. Investitionen wurden nur getätigt, wenn gemäß den Anlagerichtlinien Qualität, Standort und Renditeerwartung stimmten.

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.

Es ergaben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Anlagestrategie und der Anlageziele.

## **3. Anlagepolitik im Geschäftsjahr**

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Fondsgesellschaft in keine weiteren Immobilien investiert und zwei Immobilien veräußert. Damit hält der Fonds Nr. 7 zum Jahresende nunmehr drei Immobilien.

Die für 2020 prognostizierte Veräußerung der Vermögensgegenstände konnte nicht vollumfänglich realisiert werden. Die Veräußerung zweier Immobilien zeigt die Bemühungen der mit der Vermarktung beauftragten Makler. Zudem erfolgte mit Besitz-Nutzen-Lasten Übergang zum 1. März 2021 die Veräußerung der Immobilie Martin-Behaim-Straße 22.

Die Geschäftsführung verfolgt weiter das Ziel einer kurzfristigen Veräußerung.

Im Geschäftsjahr 2020 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 der 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. Dies 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 Leerstand bzw. 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. Die Covid-19 Auswirkungen auf den Fonds Nr. 7 sind im Rahmen von Stundungen (nicht ergebniswirksam) und einer Reduzierung einer Miete in einem zwischenzeitlich verkauften Objekt in geringem Umfang ergebniswirksam. Dennoch wurde das Mietausfallrisiko aus Vorsichtsgründen höher bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Mietverhältnisse fortbestehen.

**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. Der Fonds Nr. 7 befindet sich in der Liquidations- und Verwertungsphase. Die Bestandsimmobilien werden über Bieterverfahren am Markt platziert. Aus der andauernden Pandemie und der schlechten allgemeinen Wirtschaftslage resultieren höhere Verwertungsrisiken im Fonds Nr. 7. Daher hat die Geschäftsführung der Gesellschaft zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 einen pauschalen Abschlag auf zwei Immobilien von 10 % vorgenommen. Die dritte Immobilie wurde im Geschäftsjahr 2021 bereits veräußert und ist daher mit dem Veräußerungspreis angesetzt.

**Objektrisiken** bestehen darin, dass sich 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 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**

Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft ihre werbende Tätigkeit eingestellt und befindet sich seitdem in Liquidation.

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 auch unter Berücksichtigung von Covid-19 nicht wesentlich verändert. Die Geschäftsführung hat entsprechend der Einschätzung der Marktlage bilanzielle Abschläge vorgenommen und stuft insgesamt die Risikolage des Fonds Nr. 7 als gering ein.

Mit Hinblick auf das kommende Geschäftsjahr und die oben beschriebene Liquidation ergeben sich Verwertungsrisiken bzgl. der Bestandsimmobilien. Mit der Veräußerung der Bestandsimmobilien sind verschiedene Makler beauftragt.

Leipzig, 11. Mai 2021



Thomas Olek  
Geschäftsführer der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin



Siglinde Heiche  
Geschäftsführerin der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin

**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 zum Lagebericht**

**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020)**

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, 11. Mai 2021



---

Thomas Olek  
Geschäftsführer der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin



---

Siglinde Heiche  
Geschäftsführerin der  
persönlich haftenden  
Gesellschafterin

# **Anlage 5**

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.