

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
zu dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die pubity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L., Leipzig

Vermerk über die Prüfung des Abwicklungsberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Abwicklungsbericht der pubity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L., Leipzig, bestehend aus dem Jahresabschluss – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang für das Geschäftsjahr 2022 – einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, aus dem Lagebericht der pubity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie aus der den Vorgaben von § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 des Handelsgesetzbuchs entsprechende Erklärung der gesetzlichen Vertreter der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft geprüft. Die den Vorgaben von § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 des Handelsgesetzbuchs entsprechende Erklärung der gesetzlichen Vertreter der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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 das Prüfungsurteil

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.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt „1. Allgemeine Informationen“ des Anhangs, welcher die Konsequenzen aus dem Gesellschaftsvertrag im Hinblick auf das Ende der Laufzeit des Investmentvermögens sowie zur Liquidation der Gesellschaft und die darauf basierende Bilanzierung unter Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beschreibt sowie auf Abschnitt „1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen“ des Lageberichts, der auf die Aufstellung eines Abwicklungsberichts hinweist. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 158 Satz 1 i. V. m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB.

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, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben 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 Abwicklungsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der geordneten Liquidation, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern der Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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, 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 einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für eine den Vorgaben von § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 des Handelsgesetzbuchs entsprechende Erklärung der gesetzlichen Vertreter der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Abwicklungsberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Die den Vorgaben von § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 des Handelsgesetzbuchs entsprechende Erklärung der gesetzlichen Vertreter der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 darüber, ob die Aufstellung des Jahresabschlusses durch die gesetzlichen Vertreter unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, 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 geordneten Liquidation 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, unsere Prüfungsurteile 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 die geordnete Liquidation nicht mehr durchführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i. L. zum 31. Dezember 2022 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 18. Januar 2024

Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

Bilanz

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva	532.293,42	9.618.144,69
1. Sachanlagen	0,00	8.500.000,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	503.504,22	853.316,14
3. Forderungen		
Forderungen aus der Bewirtschaftung	455,86	130.393,55
4. Sonstige Vermögensgegenstände	28.333,34	134.435,00
	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
B. Passiva	532.293,42	9.618.144,69
1. Rückstellungen	82.844,43	124.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.679,64	39.182,22
3. Sonstige Verbindlichkeiten	9.960,00	155.097,64
a) gegenüber Gesellschaftern	3.960,00	90.980,00
b) Andere	6.000,00	64.117,64
4. Passive Rechnungsabgrenzung	0,00	448,63
5. Eigenkapital	399.809,35	9.299.416,20
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	-2.451.070,65	-2.761.467,24
d) Kapitalkonto IV / Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	-40.859.070,00	-32.045.370,00
e) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00	396.303,44

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

Gewinn- und Verlustrechnung

	2022 EUR	2021 EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	135.426,95	1.383.518,26
b) Zinsen und ähnliche Erträge	136.305,04	1.877,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	126.809,22	57.892,32
Summe der Erträge	398.541,21	1.443.287,58
2. Aufwendungen		
a) Bewirtschaftungskosten	-117.157,66	-593.671,99
b) Verwaltungsvergütung	-77.828,57	-326.623,09
c) Verwahrstellenvergütung	-33.600,00	-33.600,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-39.527,59	-62.023,29
e) Sonstige Aufwendungen	-210.334,24	-176.791,72
Summe der Aufwendungen	-478.448,06	-1.192.710,09
3. Ordentlicher Nettoertrag	-79.906,85	250.577,49
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
a) Realisierte Verluste	-402.303,44	-317.485,84
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-402.303,44	-317.485,84
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-482.210,29	-66.908,35
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	340.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	396.303,44	455.432,95
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	396.303,44	795.432,95
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-85.906,85	728.524,60

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Die publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. (Fonds Nr. 7) 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 i.L. erhielt mit Datum vom 6. Februar 2014 von der BaFin die Vertriebszulassung.

Aufgrund der Erstellung der vorvertraglichen Informationen des AIF vor dem Anwendungszeitpunkt der EU-Verordnungen berücksichtigen diese keinen Hinweis, dass die zugrunde liegenden Investitionen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten erfüllen.

Die Gesellschaft hat im Laufe ihrer Geschäftigkeit ihr Vermögen vornehmlich in Büroimmobilien angelegt. Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag hatte die Gesellschaft eine Laufzeit bis 31. Dezember 2019, welche nicht durch Gesellschafterbeschluss verlängert wurde. Mit Fondslaufzeitende stellte die Gesellschaft daher ihr operatives Geschäft ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 hält der Fonds Nr. 7 kein Objekt im Bestand und wickelt die restlichen Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft ab. Es handelt sich daher vorliegend um einen Abwicklungsbericht. Aus diesem Grund haben wir den Jahresabschluss unter Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Änderungen in den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des KAGB und der KapitalanlageRechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) haben sich hierdurch nicht ergeben.

Der Abwicklungsbericht wurde gemäß § 161 i. V. m. § 158 i. V. m. § 135 KAGB, §§ 264 ff. HGB unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV und der Artikel 100 ff. der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 aufgestellt.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der im Vorjahr gesondert ausgewiesene Posten „Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen“ KARBV-konform in dem Posten „Aufwendungen aus der Neubewertung“ 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 Rumpfgeschäftsjahres sind 41.980 Anteile gezeichnet. Der Anteilswert zum 31. Dezember 2022 beträgt EUR 9,52

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
31. Dezember 2021	41.980	221,52	9.299.416,20
31. Dezember 2022	41.980	9,52	399.809,35

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Wertminderungen wurden durch Abschläge Rechnung getragen.

2. Barmittel und Barmitteläquivalente

Bankguthaben sind zum Nominalwert angesetzt.

3. 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.

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

1. Sachanlagen

Zum Abwicklungsstichtag 31. Dezember 2022 wird unter den Sachanlagen keine Immobilie 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 entfallen demgemäß. **Käufe** haben im Geschäftsjahr 2022 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 2022	Bürogebäude Neu-Isenburg
Grundstücksart	Bürogebäude
Architektur	Viergeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage zzgl. Zwischengeschoss (Empore) und Staffelgeschoss
Lage/Standort	Martin-Behaim-Straße 19-21 63263 Neu-Isenburg
Grundstücksgröße	ca. 6.979 m ²
Gebäudenutzfläche	ca. 9.110 m ²
Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	68 Tiefgaragenstellplätze 74 Außenstellplätze
Baujahr/ Modernisierungsjahr	1993
Erwerbsjahr (Nutzen- Lasten-Wechsel)	2015
Verkauf	2022

Vermögensaufstellung des Geschäftsjahres gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 KAGB i. V. m. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB entfällt, da keine Immobilie zum Abwicklungsstichtag 31. Dezember 2022 mehr gehalten wird.

2. 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.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die ausgewiesenen Forderungen aus der Bewirtschaftung betreffen Forderungen gegen Versicherungen TEUR 0,5 (Vorjahr: TEUR 130). Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Umsatzsteuerforderungen in Höhe von TEUR 28.

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

4. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen, Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 23, Vorjahr: TEUR 42) und übrige Rückstellungen (TEUR 60, Vorjahr: TEUR 26). Im Vorjahr wurden zudem Gewerbesteuerrückstellungen in Höhe von TEUR 56 ausgewiesen.

5. 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 sonstige Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 39), Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern im Zusammenhang mit Auszahlungen an die Anleger in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 91) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 50).

6. 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	-653,36	-2.450.417,29	-2.451.070,65
Kapitalkonto IV/Kapitalrück- führungs- und Entnahmekonto	0,00	-40.859.070,00	-40.859.070,00
Summe Kapitalkonten	9.346,64	390.462,71	399.809,35
Zeitwertänderungen (Neubewertung, Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten und Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen)			0,00
Summe Eigenkapital	9.346,64	390.462,71	399.809,35

Und hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 31.12.2022	Zunahme	Abnahme	Stand 31.12.2022
	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	-2.761.467,24	310.396,59	0,00	-2.451.070,65
Kapitalkonto IV/Kapitalrück- führungs- und Entnahmekonto	-32.045.370,00	0,00	-8.813.700,00	-40.859.070,00
Summe Kapitalkonten	8.903.112,76	310.396,59	-8.813.700,00	399.809,35
Zeitwertänderungen (Neubewertung, Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten und Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen)	396.303,44	0,00	-396.303,44	0,00
Summe Eigenkapital	9.299.416,20	310.396,59	-9.210.003,44	399.809,35

Das Kommanditkapital ist in EUR zu erbringen. Es wurden bis zum 31. Dezember 2022 Anteile in Höhe von TEUR 41.980 gezeichnet. Hiervon war die Gründungs- und Treuhandkommanditistin mit einer Einlage aus eigenem Recht in Höhe von TEUR 10 im Handelsregister eingetragen. Die Eintragung der Pflichteinlage der Kommanditen 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 ausgezahlt oder von diesen entnommen worden sind. Darin enthalten sind mit TEUR 148 der Frühzeichnerbonus sowie mit TEUR 40.711 (= 97 % des eingezahlten Kommanditkapitals) die bisherigen Auszahlungen bis Dezember 2022.

Das nicht realisierte Ergebnis (zum 31. Dezember 2022 = TEUR 396) 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 135 (Vorjahr: TEUR 1.384) bis zum Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge des AIF in Höhe von TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 58) betreffen im Wesentlichen die Herabsetzung der Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und 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 Verwaltungsvergütung ausgewiesen.

	EUR	in % zu Gesamtkosten
Objektbezogene Kosten		
- Bewirtschaftungskosten	117.157,66	24,50 %
- Vergütung Objektverwaltung (KVG)	10.187,01	2,13 %
Summe objektbezogene Kosten	127.344,67	26,62 %
Laufende Kosten des Fonds		
- Fondsverwaltung (KVG)	43.141,56	9,02 %
- Verwahrstelle	33.600,00	7,03 %
- Treuhänder	25.000,00	5,23 %
- Komplementär	20.000,00	4,18 %
- Buchhaltung (KVG)	24.500,00	5,12 %
- Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	39.527,59	8,26 %
- Forderungsbewertung	101.561,82	21,23 %
- Rechts- und Beratungskosten (i.Z.m. Immobilien)	11.061,87	2,31 %
- Nicht abziehbare Vorsteuer	5.418,74	1,13 %
- übrige sonstige Kosten	47.135,01	9,85 %
Summe laufende Kosten des Fonds	350.946,59	73,38 %
Gesamtkosten	478.291,26	100,00 %

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

Die Vergütung für die Fondsverwaltung beträgt 1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zzgl. Umsatzsteuer. Auf die Erhebung der prospektierten Mindestvergütung von TEUR 352 p.a. zzgl. Umsatzsteuer hat die KVG verzichtet. Die Kosten der Buchhaltung betrugen TEUR 25 zzgl. Umsatzsteuer.

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

Die jährliche Vergütung der Treuhandkommanditistin für ihre Tätigkeit beträgt TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 25) zzgl. Auslagen (Druck- und Portokosten) und Umsatzsteuer.

In den Bewirtschaftungskosten sind periodenfremde Aufwendungen aus korrigierter Nebenkostenabrechnung 2021 in Höhe von TEUR 19 sowie Ausbuchungen von Forderungen in Höhe von TEUR 102 ausgewiesen.

4. Nicht realisiertes Ergebnis

Im Vorjahr wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 340 auf die Sachanlagen vorgenommen, welche unter den Erträgen für Neubewertung erfasst wurden.

Im Rahmen von Immobilienverkäufen entstanden im nicht realisierten Ergebnis Erträge in Höhe von TEUR 396 (Vorjahr: TEUR 455) durch die Rücknahme von Zeitwertänderungen, welche unter den Erträgen für Neubewertung erfasst wurden.

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 Hafteinlagen entsprechen für die Gründungs- und Treuhandkommanditistin (eigene Einlage) den Pflichteinlagen. Die Hafteinlagen sind zum Bilanzstichtag um TEUR 3.798 gemindert.

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, welche gleichzeitig die Liquidatorin der Fondsgesellschaft ist.

4. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin)

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

Geschäftsführer der Komplementärin waren im Berichtszeitraum Herr Stephan Kunath, Vorstand und Frau Siglinde Heiche, Leiterin Finanzen. Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt TEUR 150. Frau Siglinde Heiche ist zum 18. Dezember 2023 aus der Geschäftsführung ausgeschieden.

Gemäß Gesellschaftsvertrag erhält die Komplementärin eine jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 20 zzgl. Umsatzsteuer. Diese Vergütung wurde in angemessenen Teilbeträgen monatlich fällig und beträgt im Geschäftsjahr TEUR 20.

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 -482.210,29 (Vorjahr: EUR -66.908,35) wird gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag dem Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) zugewiesen.

8. Angaben nach Offenlegungs- bzw. Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

VI. Nachtragsbericht

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach Ende des 31. Dezember 2022 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:

	2022 EUR	2021 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-482.210,29	-66.908,35
2. Belastung auf Kapitalkonto III: Gewinn- und Verlustkonto	-482.210,29	-66.908,35
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

2. Entwicklungsrechnung für die Kommanditisten

	2022 EUR	2021 EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	9.299.416,20	23.470.241,60
1. Zwischenentnahmen	-8.813.700,00	-14.899.350,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-482.210,29	-66.908,35
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	396.303,44	795.432,95
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	399.809,35	9.299.416,20

VIII. Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Im Geschäftsjahr 2022 waren bei der externen KVG im Durchschnitt 3 Mitarbeiter (Vorjahr: 4) angestellt, die Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 239). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die KVG und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

Bezüglich der Informationen, die am Erwerb eines Anteils interessierten Anlegern zur Verfügung zu stellen sind, ergab sich im Jahr 2022 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 im Jahr 2022 nicht.

Die Angaben zum Risikoprofil und den von der externen KVG 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 18,1 % und die Quote der Vergütung für die Bewirtschaftung von Vermögensgegenständen betrug 6,6 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Eine erfolgsabhängige Vergütung ist im Geschäftsjahr nicht gezahlt worden.

Die externe KVG 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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 der publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L., Leipzig, vertreten durch die Liquidatorin publity Emissionshaus GmbH, Leipzig.

Leipzig, 17. Januar 2024

Stephan Kunath
Geschäftsführer der
persönlich haftenden
Gesellschafterin als
Liquidatorin

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

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**

Lagebericht

I. Wirtschaftsbericht

1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG i.L. (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, welche zugleich die Liquidatorin der Fondsgesellschaft ist.

Gemäß Gesellschaftsvertrag ist 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. Im Geschäftsjahr 2022 hat die Fondsgesellschaft eine Immobilie veräußert. Damit hält der Fonds Nr. 7 zum 31. Dezember 2022 keine Immobilie.

Es handelt sich vorliegend um einen Abwicklungsbericht.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Moderne und klimafreundliche Büroflächen gefragt

Das anspruchsvolle wirtschaftliche Umfeld, schwache Exporte sowie Kostendruck durch hohe Energiepreise und kräftige Lohnzuwächse sorgen derzeit für Zurückhaltung beim Abschluss teurer Mietverträge auf den Büromärkten. Insofern schwächte

sich die Flächenvermietung im ersten Halbjahr 2023 merklich ab. Zudem ging der Bedarf infolge der zugenommenen Homeoffice-Tätigkeiten zurück. Im Fokus der Unternehmen stehen vor allem zentral gelegene, moderne Büroflächen in nachhaltigen Gebäuden, die sich gut für die hybride Arbeitswelt eignen. Diese sind aber – auch wegen der aktuell verhaltenen Bautätigkeit bei Projektentwicklungen – kaum verfügbar. Daher legen die Spitzenmieten anders als in der Vergangenheit trotz des durch die Konjunkturflaute schwächeren Vermietungsgeschäfts und gestiegener Leerstände weiter zu. Die durchschnittliche Veränderungsrate binnen eines Jahres hat sich 2023 auf rund 10 Prozent erhöht. Zur Jahresmitte 2023 stieg die durchschnittliche Spitzenmiete auf 39,20 Euro je Quadratmeter. Das durchschnittliche jährliche Mietplus dürfte bis 2024 bei 3 bis 5 Prozent liegen.

Lichtblicke im Innenstadthandel bei anhaltenden Belastungen

Die Erholung im Einzelhandel nach zwei Pandemiejahren wird von der hohen Inflation verlangsamt. Selbst die krisenresiliente Nahversorgung ist durch den starken Anstieg der Lebensmittelpreise von den Kaufkrafteinbußen der privaten Haushalte betroffen. Während Lebensmittel- und Versandhandel im ersten Halbjahr 2023 Umsatzrückgänge verbuchten, erzielte der Modehandel auf niedrigem Niveau wieder ein Plus. Trotz der knapperen Budgets der Kunden sind die Einkaufsstrassen aber wieder gut frequentiert. Im Zuge der Neuausrichtung des Handels bleiben innerstädtische Flächen gefragt, wenngleich der Bedarf insgesamt sinkt. Von der intensivierten Vermietungsaktivität im ersten Halbjahr 2023 haben vor allem die Top-Standorte profitiert. Ein Teil der Umsätze ist Umzügen innerhalb eines Standorts zuzurechnen, die von den freigewordenen Verkaufsflächen ermöglicht werden. Die belebte Nachfrage nach Citylagen half, den Abwärtstrend der Spitzenmieten zu stoppen. Diese reichen 2023 von gut 200 Euro je Quadratmeter in Stuttgart bis zu knapp über 300 Euro je Quadratmeter in München. Durch ihre Größe, die Internationalität und hohe Besucherzahlen bieten sich die sieben Top-Standorte als „Einfallstor“ für neue Anbieter an. Die Standortstärke spricht gegen weiter sinkende Mieten, die angesichts der guten Flächenverfügbarkeit aber auch nicht so schnell wieder anziehen dürften.¹

3. Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurden TEUR 135 (Vorjahr: TEUR 1.384) Erträge aus Sachwerten erzielt, denen Kosten in Höhe von TEUR 478 (Vorjahr: TEUR 1.193) gegenüberstanden. Insgesamt wurde ein ordentlicher Nettoaufwand in Höhe von

¹ DZ HYP AG – Immobilienmarkt Deutschland VÖ 16. Auflage vom 04.10.2023

TEUR 80 (Vorjahr: Nettoertrag TEUR 251) ausgewiesen. Periodenfremde Aufwendungen aus korrigierter Nebenkostenabrechnung betrugen TEUR 19 und wurden in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesen. Im Zusammenhang mit Instandhaltungen entstanden Aufwendungen in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 116). Aus der Ausbuchung bereits wertberichteter Forderungen ergeben sich im Saldo TEUR 5 Aufwendungen.

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 2022 erfolgte der Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang aus der Veräußerung der Immobilie Neu-Isenburg. Das realisierte Ergebnis beträgt TEUR -482 (Vorjahr: TEUR -67).

Im Geschäftsjahr 2022 wurde keine Zuschreibung (Vorjahr: TEUR 340) auf die Immobilien vorgenommen. Nach Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen beträgt das nicht realisierte Ergebnis im Geschäftsjahr TEUR 396 (Vorjahr: TEUR 795).

In Summe ergibt sich ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 86 (Vorjahr: positives Ergebnis TEUR 729).

b) Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2022 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 Stichtag entfallen 0,0 % (Vorjahr: 88,4 %) der Bilanzsumme auf Sachanlagen.

Zum weiteren Vermögen der Gesellschaft gehören Barmittel, bestehend aus täglich verfügbaren Bankguthaben 94,6 % [Vorjahr: 8,9 %] der Bilanzsumme, kurzfristige Forderungen (0,1 % [Vorjahr: 1,4 %] der Bilanzsumme) sowie sonstigen Vermögensgegenständen (5,3 % [Vorjahr: 1,4 %] der Bilanzsumme).

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 75,1 % (Vorjahr: 96,7 %) der Bilanzsumme. Die Anzahl der umlaufenden Anteile ist im Anhang angegeben.

Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 7,5 % (Vorjahr: 0,4 %), sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 1,9 % (Vorjahr: 1,6 %) sowie Rückstellungen in Höhe von 15,6 % (Vorjahr: 1,3 %) der Bilanzsumme.

c) Finanzlage

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

Satzungsgemäß hat die Gesellschaft kein Fremdkapital aufgenommen.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Auszahlungen in Höhe von TEUR 8.814 an die Anleger (Vorjahr: TEUR 14.899). Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 504 (Vorjahr: TEUR 853).

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

II. Tätigkeitsbericht

1. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) 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 KVG übernimmt die Verwaltung des alternativen Investmentfonds (AIF), insbesondere Portfoliomanagement, Risikomanagement, Vertrieb von Anteilen sowie administrative Tätigkeiten, wie Fondsbuchhaltung, Jahresabschlusserstellung und Anteilswertermittlung.

Die KVG 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 KVG 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 sowie im Anhang ausgewiesen.

Die Mitarbeiter der externen Verwaltungsgesellschaft erhalten eine feste Vergütung in branchenüblicher Höhe. Im Geschäftsjahr 2022 waren bei der externen Verwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 3 Mitarbeiter angestellt (Vorjahr: 4 Mitarbeiter). Die

Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 239). Auf Führungskräfte entfällt TEUR 50 an der Gesamtsumme. Eine Geschäftsleiterumlage durch die pubilty AG erfolgte im Geschäftsjahr 2022 nicht.

2. Anlagestrategie und Anlageziele

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft bestand bis zum planmäßigen Ende der Fondslaufzeit am 31. Dezember 2019 im Wesentlichen im Erwerb, der Bewirtschaftung, der Wertsteigerung und schließlich der Weiterveräußerung von Immobilien.

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

3. Anlagepolitik im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Fondsgesellschaft in keine weiteren Immobilien investiert und die letzte Immobilie veräußert. Damit hält der Fonds Nr. 7 zum Abwicklungsstichtag 31. Dezember 2022 keine Immobilie.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Anlagepolitik nicht geändert.

Die Geschäftstätigkeit richtet sich jetzt ausschließlich auf die Abwicklung der Gesellschaft.

4. Risikoprofil

Risikomanagementsystem

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

Im Rahmen des Liquiditätsmanagementsystems werden Verfahren eingesetzt, die es der KVG 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 verbliebenen Vermögensgegenstände nicht zum Buchwert liquidiert werden können. Mit dem Ertragsrisiko der Gesellschaft ist gleichzeitig das Risiko verbunden, nicht über ausreichend Liquidität zu verfügen.

Liquiditätsrisiken können bei fehlenden Einnahmen dazu führen, dass dem Fonds nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel zur Verfügung stehen, um fällige Verbindlichkeiten zu erfüllen. Die Vergütung der KVG wurde, wie bereits im Geschäftsjahr 2021, im Berichtszeitraum 2022 vermindert, was sich positiv auf die Liquidität des AIF auswirkt.

Mietausfallrisiken, Marktpreisrisiken und **Objektrisiken** betreffen den AIF nach Verkauf der letzten Immobilie nicht mehr.

Operationelle Risiken für den Fonds ergeben sich zum einen aus der Verwaltung durch die KVG. Daneben bestehen steuerliche und rechtliche Risiken. Die verwalteten Fonds unterliegen der Gewerbesteuer.

Gesamtrisikolage

Zum 30. Dezember 2019 hat die Gesellschaft ihre werbende Tätigkeit eingestellt und befindet sich seitdem in Liquidation. Die Veräußerung der Immobilien ist zum Aufstellungszeitpunkt abgeschlossen. Damit beschränkt sich die Gesamtrisikolage des Fonds Nr. 7, die sich aus den o. g. Einzelrisiken zusammensetzt, auf die Abwicklung der Gesellschaft. Die Geschäftsführung stuft insgesamt die Risikolage des Fonds Nr. 7 als gering ein.

Hinweis zur Berücksichtigung ökologischer Standards bezüglich des Fondsvermögens

Die Investitionsentscheidungen der Gesellschaft erfolgten vollständig in der Vergangenheit und vor dem Inkrafttreten der EU-Verordnung 2019/2088 (EU-Offenlegungsverordnung) und der EU-Verordnung 2020/852 (EU-Taxonomie-

Verordnung). Im Rahmen der Investitionsentscheidungen war damit keine Berücksichtigung der EU-Verordnungen möglich. Vorsorglich erklären wir daher, dass die Investitionen der Gesellschaft nicht im Einklang mit den EU-Kriterien zu ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten stehen.

Leipzig, 17. Januar 2024

Stephan Kunath
Geschäftsführer der
persönlich haftenden
Gesellschafterin als
Liquidatorin

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 Abwicklungsbericht (Jahresabschluss und Lagebericht)

für das Geschäftsjahr vom 1 Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen die Abwicklungsbericht zum 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, 17. Januar 2024

Stephan Kunath
Geschäftsführer der
persönlich haftenden
Gesellschafterin
als Liquidatorin