

Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:

Publity Performance For

Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?

Alle Bereiche

Neue Suche starten

» [Erweiterte Suche](#)

Eine Volltextrecherche über den Veröffentlichungsinhalt ist bei Jahresabschlüssen, Veröffentlichungen nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB und Zahlungsberichten nicht möglich.

Hinterlegte Jahresabschlüsse (Bilanzen) stehen im Unternehmensregister zur Beauskunftung zur Verfügung.

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Leipzig	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	10.10.2016	100%

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

Leipzig

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Lagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Überblick

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. Bestellung externe Kapitalverwaltungsgesellschaft

Als externe (EU) Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Vertrag vom 14. Oktober 2013 die publity 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 seine 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 der Position Verwaltungsvergütung ausgewiesen.

Die Mitarbeiter der externen Verwaltungsgesellschaft erhalten eine feste Vergütung in branchenüblicher Höhe. Im Geschäftsjahr 2015 waren bei der externen Verwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 3,5 Mitarbeiter angestellt, die Gesamtsumme der gezahlten

(ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 287. Auf Führungskräfte entfällt kein Anteil an der Gesamtsumme Vergütungen 2015. Im Rahmen einer Geschäftsleiterumlage erfolgt die Berechnung der Geschäftsleitervergütung durch die pubilty AG.

3. Anlagestrategie und Anlageziele

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

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

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

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

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

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

II. Tätigkeitsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im Geschäftsjahr 2015 weiter dynamisch entwickelt. Die Nachfrage nach Immobilien stieg aufgrund niedriger Zinssätze bei Hypothekenkrediten und geringeren Renditen von Alternativenanlagen. Der Gewerbeimmobilienmarkt hat in 2015 von der stabilen Entwicklung der privaten Ausgaben sowie der ansteigenden Erwerbsquote profitiert, welche zu sinkenden Leerstandsquoten sowie stabilen Mieten geführt haben.

2. Anlagepolitik im Geschäftsjahr

Die Umsetzung der „AIFM-Richtlinie“ im neuen Kapitalanlagegesetzbuch, das am 22. Juli 2013 in Kraft getreten ist, hat eine weitgehende Neuordnung des Kapitalmarktes mit sich gebracht. Das bedeutet für Anleger und Investoren in der Praxis mehr Sicherheit und Transparenz und stellt zugleich höhere regulatorische und administrative Anforderungen an die Initiatoren, das Management und die Vertriebe. Bereits parallel zu den laufenden Gesetzgebungsverfahren hatte die pubilty AG als Muttergesellschaft der pubilty Performance GmbH mit der pubilty Emissionshaus GmbH und der pubilty Performance GmbH die gesellschaftsrechtlichen und organisatorischen Grundlagen für künftige EU-rechtskonforme Beteiligungsgesellschaften geschaffen.

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

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Fondsgesellschaft bereits in zwei Immobilien investiert. Dem Wettbewerb um geeignete Immobilien am Markt begegnen wir mit Erfahrung, Zuverlässigkeit, Netzwerkoptimierung und einer stetigen Qualitätssteigerung der Ankaufs- und Bewirtschaftungsprozesse.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde die Anlagepolitik nicht geändert.

3. Lage der Gesellschaft

Das im Geschäftsjahr eingeworbene Kommanditkapital (nominal ohne Agio) liegt bei TEUR 41.980.

Aufgrund des Emissionsvolumens wird eine ausreichende Risikostreuung bei den erworbenen Immobilien realisiert werden. Für 2016 erwartet die Gesellschaft einen Jahresüberschuss. Die Gesellschaft hatte in Vertragsverhandlungen 2014 mit den Vertragspartnern

eine Reduktion der Fixkosten erreicht, sodass sich diese weniger stark auf die Kostensituation des Fonds auswirken.

Wesentlich für die Entwicklung des Fonds Nr. 7 sind die eingeworbenen Eigenkapitalien mittels deren die Anlagestrategie umgesetzt wird. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die Investitionen an die zur Verfügung stehenden Mittel anpassen.

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 wurden TEUR 723 Umsätze erzielt, denen Kosten in Höhe von TEUR 5.215 gegenüberstanden, sodass ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR 4.656 erzielt wurde, wobei der ordentliche Nettobetrag mit TEUR 4.492 und das nicht realisierte Ergebnis mit TEUR 118 negativ sind.

Die entstandenen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Geschäftsjahr (Angaben in TEUR)	2015	2014
Kosten der Eigenmittelbeschaffung	3.073	1.268
Laufende Kosten	1.140	576
Kosten der Fondskonzeptionierung	1.002	257

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

Auf die Anschaffungsnebenkosten der Sachanlagen entfallen für das Geschäftsjahr 2015 insgesamt TEUR 118 Abschreibungen, welche im nicht realisierten Ergebnis ausgewiesen sind.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine Zuschreibungen auf die Sachanlagen vorgenommen.

b) Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft hat zum Ende der Emissionsphase am 31. Dezember 2015 Kommanditkapital in Höhe von TEUR 41.980 (Vorjahr: TEUR 9.247) eingeworben. Das Kommanditkapital wird von einer Gründungsgesellschafterin, der Treuhandkommanditistin mit der Einlage aus eigenem Recht und 2.199 zum Bilanzstichtag mittelbar über die Treuhänderin beteiligten Kommanditisten gehalten.

Die im Berichtsjahr getätigten Investitionen zu Immobilienerwerben betragen (ohne geleistete Anzahlungen und entstandene Anschaffungsnebenkosten) TEUR 11.335 (Vorjahr: TEUR 0). Damit konnten bereits 27,0 % des eingeworbenen Kapitals investiert werden. Zum Bilanzstichtag entfallen damit 29,8 % der Bilanzsumme auf Immobilieninvestitionen.

Zum weiteren Vermögen der Gesellschaft gehören Barmittel, bestehend aus täglichen Bankguthaben (40,1 % der Bilanzsumme), sowie kurzfristige Forderungen (1,1 % der Bilanzsumme) und ausstehenden Pflichteinlagen gegenüber Gesellschaftern (24,9 % der Bilanzsumme). Die angenommenen Pflichteinlagen wurden in 2016 vollständig gezahlt.

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

Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,5 % der Bilanzsumme, sowie Rückstellungen für zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete vertragliche Leistungen (0,6 % der Bilanzsumme).

c) Finanzlage

Die Finanzlage ist als stabil zu bezeichnen. 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 bestanden keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 15.224 (Vorjahr: TEUR 7.470).

Die Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und decken alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken ab. Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

III. Nachtragsbericht

Nach Ende des Geschäftsjahres 2015 wurden drei weitere Gewerbeimmobilien erworben. Die Objekte im Großraum München und Frankfurt am Main haben eine Nutzfläche von insgesamt 22.302 m². Der Erwerb erfolgte vollständig aus Eigenmitteln.

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

IV. Risikobericht

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. Im Rahmen der kontinuierlichen Anwendung von Stresstests überprüft die publicity Performance GmbH die Liquiditätsstruktur des Fonds Nr. 7 unter Berücksichtigung von normalen und außergewöhnlichen Marktbedingungen. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können sowie Informationen in Bezug auf die Entwicklung der Immobilienpreise und der Kapitalmarktzinsen, der aus den Anlageobjekten erzielbaren Erlöse und allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im AIF sowie atypische Rücknahmeforderungen.

Gesamtrisikolage

Die wesentlichen Risiken des Fonds sind im Verkaufsprospekt dargestellt. Demnach wird zunächst zwischen dem Liquiditätsrisiko, dass dem Fonds nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel zur Verfügung stehen, um fällige Verbindlichkeiten zu erfüllen und anlage- und prognosegefährdenden Risiken unterschieden. Die anlage- und prognosegefährdenden Risiken umfassen Investitionsrisiken und Immobilienrisiken, das Risiko der Kapitaleinwerbung, das Rückabwicklungsrisiko, das Risiko bezüglich der geplanten Veräußerung der Immobilien, Risiken bezüglich der Betriebsausgaben sowie der Auswahl der Vertragspartner. Zudem bestehen das Risiko der Insolvenz der Fondsgesellschaft und das Interessenkonfliktrisiko zwischen der Gesellschaft und nahe stehenden Personen, die Tätigkeiten in Bezug auf den Fonds übernommen haben. Des Weiteren bestehen auch steuerliche Risiken.

Die Gesamtrisikolage, die sich aus den o.g. Einzelrisiken zusammensetzt, hat sich nach unserer Einschätzung und entsprechender Analyse und Bewertung im Laufe des Geschäftsjahres nicht feststellbar verändert. Obwohl das Emissionsvolumen geringer als prognostiziert ist, sind Anlageobjekte identifiziert worden, die durch regionale sowie mieterseitige Streuung eine Risikomischung sicherstellen.

Branchenspezifische Risiken

Die Entwicklung der Fondsanlage hängt im Wesentlichen von den durch die Fondsgesellschaft erworbenen Immobilien und den erzielbaren Verkaufserlösen ab. Der wirtschaftliche Erfolg der Fondsgesellschaft ist damit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, speziell des Gewerbeimmobilienmarktes an den Standorten, an denen Investitionsobjekte erworben worden sind, abhängig. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung 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.

Organisationsrisiken

Wie jede Unternehmung unterliegt auch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft operationellen Risiken. Hierzu zählen Personalrisiken, IT-Risiken, Rechtsrisiken, Risiken aus der Verletzung von Vertraulichkeit sowie Reputationsrisiken. Die operativen Risiken auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft können sich auch auf die Verwaltung des Fonds Nr. 7 auswirken.

Personalrisiken können sich beim Weggang von Schlüsselpersonen ergeben für die kurzfristig kein Ersatz gefunden wird, sodass die Gesellschaft zeitweilig ihren Verpflichtungen bezüglich der Verwaltung des Investmentvermögens nicht mehr mit der erforderlichen Sachkunde nachkommen kann. Zur Reduktion dieser Risiken hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft für sämtliche Prozesse Vertretungsregelungen festgelegt und die Prozesse im Organisationshandbuch dokumentiert, sodass innerhalb angemessener Zeit eine Einarbeitung neuer Mitarbeiter möglich ist.

IT-Risiken können sich beim Ausfall von IT-Systemen ergeben. Zur Reduktion dieser Risiken greift die Kapitalverwaltungsgesellschaft in der Regel auf Standardsoftware zurück, die bei Störungen oder im Falle des Ausfalls jederzeit an eine beliebig spezialisierte Firma zur Fehlerbehebung übergeben werden kann. Darüber hinaus werden alle Daten täglich gesichert.

Zum Schutz vor Verletzungen der Vertraulichkeit hat die Gesellschaft physische und IT-technische Sicherungssysteme implementiert. Es ist sichergestellt, dass nur befugte Personen die Geschäftsräume betreten dürfen, sowie nur diesen Personen der Zugang zu den IT-Systemen gewährt wird.

Als Compliance Risiko werden nachteilige Entwicklungen durch neue gesetzliche Regelungen, Unwirksamkeit oder Mangelhaftigkeit vertraglich vereinbarter Bestimmungen sowie deren mangelnde Durchsetzbarkeit vor Gericht zusammengefasst.

Es besteht das Risiko, dass in der öffentlichen Wahrnehmung oder in der Kundenwahrnehmung die Kompetenz oder Integrität der Gesellschaft durch Fehlverhalten oder Fehlinformation maßgeblich gestört wird (Reputationsrisiko).

Alle organisatorischen Risiken werden regelmäßig bewertet und beispielsweise durch im Organisationshandbuch geregelte Prozesse

gegengesteuert.

Liquiditätsrisiko

Finanzielle Risiken bestehen darin, dass die tatsächliche zukünftige Entwicklung von den in den Prognoserechnungen zugrunde gelegten Angaben abweicht. Abweichungen mehrerer Eckdaten können zu einer deutlichen Verschlechterung des Gesamtergebnisses für den Anleger oder sogar zum Totalverlust der investierten Zeichnungssumme führen.

Kauft die Fondsgesellschaft Anlageobjekte an und können die erwarteten Erlöse bei der Veräußerung nicht realisiert werden, führt dies zu geringeren Einnahmen der Fondsgesellschaft und damit zu verringerten Auszahlungen an die Anleger. Können einzelne Anlageobjekte nicht oder nicht vollständig verwertet werden, ist die Rückzahlung der Zeichnungssummen an die Anleger gefährdet.

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Fondsgesellschaft sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar. Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend; es sind keine Engpässe zu erwarten.

Währungsrisiken

Da keine Geschäfte in Fremdwährungen getätigt werden, bestehen keine Währungsrisiken.

Rechtliche und steuerliche Risiken

Bei der steuerlichen Konzeption der Anlage 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. So kann es zu Veränderungen der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse und der Auszahlungen an die Anleger kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Darstellung der steuerlichen Risiken lediglich auf natürliche Personen als Anleger konzentriert.

Änderungen (auch rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung und/oder der Verwaltungspraxis, insbesondere der für den Vertrieb und, bedingt durch die Neueinführung des Kapitalanlagegesetzbuches, die Beaufsichtigung der Verwalter alternativer Investmentfonds zuständigen Aufsichtsbehörde, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), können sich zum Nachteil der Fondsgesellschaft auswirken und die Erträge aus der Anlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern.

Bilanz zum 31. Dezember 2015

A. AKTIVA

	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	11.335.000,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.532.324,97	6.374,79
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	15.223.853,97	7.470.218,71
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	73.854,09	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	9.454.245,00	561.050,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	356.659,62	0,00
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	5.291,98	0,00
	37.981.229,63	8.037.643,50

B. PASSIVA

	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	226.271,41	53.600,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	950.001,70	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00	148.170,00
b) Andere	0,00	435.794,27
4. Eigenkapital		
a) Kapitalkonto I / Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	41.980.000,00	9.257.000,00
b) Kapitalkonto II / Rücklagenkonto (Agio)	1.729.950,00	392.500,00
c) Kapitalkonto III / Gewinn- und Verlustkonto	-6.638.812,74	-2.101.250,77
d) Kapitalkonto IV / Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	-148.170,00	-148.170,00

	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
e) Zeitwertänderung	-118.010,74	0,00
	37.981.229,63	8.037.643,50

Gewinn- und Verlustrechnung

	2015		2014	
	Euro		Euro	
1. Erträge				
a) Erträge aus Sachwerten	719.426,76		0,00	
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00		6,77	
b) Sonstige betriebliche Erträge	3.750,81		0,00	
Summe der Erträge	723.177,57	723.177,57	6,77	6,77
2. Aufwendungen				
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1,05		0,00	
b) Bewirtschaftungskosten	-277.664,96		0,00	
c) Verwaltungsvergütung	-1.686.657,76		-619.376,67	
d) Verwahrstellenvergütung	-33.600,00		-33.600,00	
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-51.680,99		-22.633,74	
f) Sonstige Aufwendungen	-3.165.501,26		-1.425.647,13	
Summe der Aufwendungen	-5.215.106,02	-5.215.106,02	-2.101.257,54	-2.101.257,54
3. Ordentlicher Nettoertrag		-4.491.928,45		-2.101.250,77
4. Veräußerungsgeschäfte				
Realisierte Verluste	-45.633,52		0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-45.633,52	-45.633,52	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-4.537.561,97		-2.101.250,77
6. Zeitwertänderung				
Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-118.010,74		0,00	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-118.010,74	-118.010,74	0,00	0,00
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		-4.655.572,71		-2.101.250,77

Anhang

I. Allgemeine Angaben

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 publicity Performance GmbH, Leipzig, bestellt. Die publicity Performance GmbH ist durch die BaFin als externe Verwaltungsgesellschaft zugelassen. Die publicity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG erhielt mit Datum vom 6. Februar 2014 von der BaFin die Vertriebszulassung.

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

Die Gesellschaft ist eine kleine Personengesellschaft i.S.d. § 264a Abs. 1 HGB i.V.m. § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 Ansatzwahlrechte wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert ausgeübt. Die Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

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

Der Anteilwert wird auf Basis der kleinsten Stückelung für Kommanditanteile in Höhe von EUR 1.000 nominal ohne Berücksichtigung des Agios und eines ggf. gewährten Frühzeichnerbonus ermittelt. Zum Ende des Geschäftsjahres sind 41.890 Anteile gezeichnet. Der Anteilwert zum Ende des Geschäftsjahres beträgt EUR 878,61.

Der Anteilwert hat sich wie folgt entwickelt:

	Wert des Investmentvermögens in EUR		
	Anzahl der Anteile	je Anteil 1.000 EUR	Gesamt
20. November 2013	10	1.000,00	10.000,00
31. Dezember 2013	10	1.000,00	10.000,00
31. Dezember 2014	9.257	799,40	7.400.079,23
31. Dezember 2015	41.890	878,61	36.804.956,52

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Sachanlagen

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

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

2. Anschaffungsnebenkosten

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

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt.

4. Barmittel und Barmitteläquivalente

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

5. Rückstellungen

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

6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

1. Sachanlagen

Unter den Sachanlagen werden die im Berichtsjahr erworbenen zwei Immobilien ausgewiesen. Die Angaben zu Käufen des Geschäftsjahres gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB sind im Folgenden dargestellt.

Bestand zum 31.12.2015

Immobilieninvestitionen	Bürogebäude	Bürogebäude
Grundstücksart	Ismaning	Neu-Isenburg
Architektur	Bürogebäude	Bürogebäude
Lage/Standort	Dreigeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage	Viergeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage zzgl. Zwischengeschoss (Empore) und Staffageschoss
Grundstücksgröße	Lise-Meitner-Straße 1	Martin-Behaim-Straße 19-21
Gebäudenutzfläche	85737 Ismaning	63263 Neu-Isenburg
	ca. 2.453 m ²	ca. 6.979 m ²
	ca. 2.391 m ²	ca. 7.883 m ²

Bestand zum 31.12.2015

Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	33 Tiefgaragenstellplätze 16 Außenstellplätze	70 Tiefgaragenstellplätze 75 Außenstellplätze
Baujahr/ Modernisierungsjahr	2001	1993
Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)	2015	2015
Kaufpreis der Immobilie inkl. Instandhaltungsmaßnahmen und Anschaffungsnebenkosten *)	TEUR 12.386	
	Historische Anschaffungsnebenkosten:	1.051.122,04 EUR
	in % des Kaufpreises	9,27 %
Anschaffungsnebenkosten *)	Abschreibungen des Geschäftsjahres:	118.285,16 EUR
	Zur Abschreibung verbleibend:	932.836,88 EUR
	Voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum:	4 Jahre
Leerstandsquote/ Nutzungsausfallentgeltquote	ca. 19,16 % ca. 9,30 %	
durchschnittliche Restlaufzeit der Nutzungsverträge	ca. 3,4 Jahre	ca. 2,1 Jahre
Fremdfinanzierungsquote	0%	0%
Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	normaler bis guter baulicher Zustand, kein kurzfristig zu beseitigender Instandhaltungsrückstau, Ausbau der Leerstandsfläche im 2. OG notwendig	guter baulicher Zustand
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Im Berichtsjahr keine	Abschluss Ausbau 1. OG Mietbereich Inforsacom

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

2. Anschaffungsnebenkosten

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten betreffen Aufwendungen für Verkehrs-wertgutachten, Due Diligence, Notarkosten und Grunderwerbssteuer.

3. Barmittel und Barmitteläquivalente

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

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die ausgewiesenen Forderungen betreffen eingeforderte ausstehende Kommanditeinlagen, die im Jahr 2016 eingezahlt worden sind (TEUR 9.454, Vorjahr: TEUR 561) und Forderungen gegen Mieter, überwiegend aus Betriebskostenabrechnungen (TEUR 74, Vorjahr: TEUR 0).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich Umsatzsteuer-forderungen (TEUR 357, Vorjahr: TEUR 0).

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 39, Vorjahr: TEUR 20 TEUR), die noch nicht berechnete Verwahrstellen-vergütung (TEUR 8, Vorjahr: TEUR 34) und Provisionen für die Vermittlung von Anteilen zum 31. Dezember 2015 (TEUR 169, Vorjahr: TEUR 0).

6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen Vergütungsabrechnungen 2015 gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft (TEUR 767, Vorjahr: TEUR 0) und sonstige Lieferungen und Leistungen. Gegenüber der Komplementärin bestehen Verbindlichkeiten aus anteiliger Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0).

7. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Vorjahr in Höhe von TEUR 148 den Frühzeichnerbonus, in Höhe von TEUR 202 Zahlungen aufgrund der Zeichnung von Anteilen, die jedoch noch nicht seitens des Treuhänders als Kommanditeinlage bestätigt worden sind, Provisionszahlungen für die Vermittlung von Anteilen TEUR 145 sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 89.

8. Eigenkapital

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

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

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

	Gründungskommanditist	Kommanditisten	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I/Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	10.000,00	41.970.000,00	41.980.000,00
Kapitalkonto II/Rücklagenkonto (geleistetes Agio)	0,00	1.729.950,00	1.729.950,00
Kapitalkonto III/Gewinn- und Verlustkonto	-2.829,59	-6.635.983,15	-6.638.812,74
Kapitalkonto IV/Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	0,00	-148.170,00	-148.170,00
Zwischensumme Kapitalkonten	7.170,41	36.915.796,85	36.922.967,26

Und hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 1.1.2015	Veränderung	Stand 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I/Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	9.257.000,00	32.723.000,00	41.980.000,00
Kapitalkonto II/Rücklagenkonto (geleistetes Agio)	392.500,00	1.337.450,00	1.729.950,00
Kapitalkonto III/Gewinn- und Verlustkonto	-2.101.250,77	-4.537.561,97	-6.638.812,74
Kapitalkonto IV/Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	-148.170,00	0,00	-148.170,00
	7.400.079,23	29.522.888,03	36.922.967,26

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

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

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

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

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

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 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 Betriebskosten-vorauszahlungen in Höhe von TEUR 719 (Vorjahr: TEUR 0).

2. Aufwendungen

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

	EUR	in % zu Gesamtkosten
Objektbezogene Kosten		
- Bewirtschaftungskosten	277.664,96	5,32%
- Vergütung Objektverwaltung (KVG)	60.073,76	1,15%
- Aufwendungen für Erstellung von Immobilien-Exposés	20.497,73	0,39%
Summe objektbezogene Kosten	358.236,45	6,87%

	EUR	in % zu Gesamtkosten
Laufende Kosten des Fonds		
- Fondsverwaltung (KVG)	584.194,00	11,20%
- Verwahrstelle	33.600,00	0,64%
- Treuhänder	50.905,00	0,98%
- Komplementär	20.000,00	0,38%
- Buchhaltung (KVG)	40.000,00	0,77%
- Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	51.680,99	0,99%
- Jahresabschlusskosten	0,00	0,00%
- Nicht abziehbare Vorsteuer	153,88	0,00%
- übrige sonstige Kosten	865,70	0,02%
Summe laufende Kosten des Fonds	781.399,57	14,98%
Einmalkosten		
- Fonds-Dokumentation (KVG)	668.260,00	12,81%
- Marketing (KVG)	334.130,00	6,41%
- Eigenkapitalvermittlungsprovision	3.073.080,00	58,93%
Summe Einmalkosten	4.075.470,00	78,15%
Gesamtkosten	5.215.106,02	100,00%

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

Die Verwaltungsvergütung betrifft sämtliche Aufwendungen zu Gunsten der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft und beinhaltet laufende Aufwendungen für die Fondsverwaltung (2 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, mindestens jedoch jährlich TEUR 352 zuzüglich Umsatzsteuer) und die Buchhaltung (jährlich TEUR 40 zuzüglich Umsatzsteuer). Die Vergütung für die Fondsverwaltung wurde im Geschäftsjahr zeitanteilig berechnet ab Aufnahme des Vertriebs.

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

V. Sonstige Pflichtangaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

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

2. Fremdkapital

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

3. Geschäftsführung

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

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

4. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin)

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

Geschäftsführer der Komplementärin waren im Berichtsjahr Herr Thomas Olek, Leipzig (bis 16. Dezember 2015, ab 5. Januar 2016), Herr Stanley Bronisz, Tutzing (bis 15. September 2015), Herr Konrad Mech, Leipzig (ab 15. September 2015) und Herr Johannes Kraus, Halle (Saale) (ab 16. Dezember 2015). Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt EUR 150.000,00.

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

5. Gründungsgesellschafterin

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

6. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft im Geschäftsjahr war die publity Performance GmbH, Leipzig.

Die publity Performance GmbH ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

7. Ergebnisverteilung

Der Jahresfehlbetrag von EUR 4.655.572,71 (Vorjahr: TEUR 2.101) wird gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag dem Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) zugewiesen.

VI. Verwendungs- und Entwicklungsrechnung

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

1. Verwendungsrechnung für die Kommanditisten

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wurde wie folgt verwendet:

	2015
	Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.537.561,97
2. Belastung auf Kapitalkonto III: Gewinn- und Verlustkonto	-4.537.561,97
3. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00

2. Entwicklungsrechnung für die Kommanditisten

	2015
	Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	7.400.079,23
1. Zwischenentnahmen	0,00
2. Mittelzufluss (netto)	
Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	34.060.450,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-4.537.561,97
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-118.010,74
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	36.804.956,52

VII. Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Im Geschäftsjahr 2015 waren bei der externen Verwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 3,5 Mitarbeiter angestellt, die Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 287.

- Bezüglich der Informationen, die am Erwerb eines Anteils interessierten Anlegern zur Verfügung zu stellen sind, ergab sich in 2015 keine Änderung.

VIII. Angaben gemäß § 300 KAGB

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

Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Gesellschaft erfolgten in 2015 nicht und sind derzeit auch nicht absehbar.

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

IX. Angaben zur Transparenz und zur Gesamtkostenquote

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

Im Geschäftsjahr betrug die Gesamtkostenquote 4,3 %. Die Quote der Vergütung für die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere Vergütung für die Objektverwaltung) betrug 2,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Eine erfolgsabhängige Vergütung ist im Geschäftsjahr nicht gezahlt worden.

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

X. Unterschrift gemäß § 245 HGB

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 der pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin pubilty Emissionshaus GmbH.

Leipzig, 30. Juni 2016

Thomas Olek, Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin

Konrad Mech, Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin

Johannes Kraus, Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin

Vermerk des Abschlussprüfers

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

Wir haben den Jahresabschluss — bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang — unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

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

Mit dieser Einschränkung entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Mit der genannten Einschränkung steht der Lagebericht in Einklang mit einem den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Leipzig, 25. Juli 2016

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Hennig, Wirtschaftsprüferin

gez. Rüdiger, Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)

(Erklärung gem. § 158 S. 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB i. V. m. § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB zum Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015)

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

Leipzig, 30. Juni 2016

Thomas Olek

Konrad Mech

Johannes Kraus

Geschäftsführer der publity Emissionshaus GmbH
