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

Leipzig

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personenhandelsgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss und entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Vorordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht



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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der publicity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2019 geprüft.

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



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

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

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

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

Leipzig, den 30. Juni 2020

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Sebastian Koch, Wirtschaftsprüfer
Kathleen Hennig, Wirtschaftsprüferin

Bilanz

A. Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		



	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Aktiva	40.908.781,46	41.438.371,47
1. Sachanlagen	39.400.000,00	38.870.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	0,00	913.971,74
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	1.247.593,13	1.491.185,79
4. Forderungen		
Forderungen aus der Bewirtschaftung	188.427,45	150.120,77
5. Sonstige Vermögensgegenstände	62.166,77	0,00
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	10.594,11	13.093,17
B. Passiva		
	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
B. Passiva	40.908.781,46	41.438.371,47
1. Rückstellungen	245.100,70	195.822,51
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	664.700,21	1.578.869,20
3. Sonstige Verbindlichkeiten	27.739,46	29.418,91
a) gegenüber Gesellschaftern	1.640,00	27.000,00
b) Andere	26.099,46	2.418,91
4. Passive Rechnungsabgrenzung	1.648,39	18.456,26
5. Eigenkapital	39.969.592,70	39.615.804,59
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	-4.789.876,63	-5.527.636,48
d) Kapitalkonto IV / Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	-3.505.770,00	-3.505.770,00
e) Zeitwertänderung	4.555.289,33	4.939.261,07

Gewinn- und Verlustrechnung



	2019	2018
	EUR	EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	3.394.980,63	3.404.509,38
b) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	5.383,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	11.265,44	3.694,55
Summe der Erträge	3.406.246,07	3.413.586,93
2 Aufwendungen		
a) Bewirtschaftungskosten	-1.214.366,66	-935.305,17
b) Verwaltungsvergütung	-1.031.566,07	-1.035.362,07
c) Verwahrstellenvergütung	-33.600,00	-33.600,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-46.976,25	-53.436,68
e) Sonstige Aufwendungen	-341.977,24	-312.006,38
Summe der Aufwendungen	-2.668.486,22	-2.369.710,30
3. Ordentlicher Nettoertrag	737.759,85	1.043.876,63
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0,00	0,00
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	737.759,85	1.043.876,63
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.190.000,00	1.470.000,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-660.000,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-913.971,74	-913.971,87
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-383.971,74	556.028,13
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	353.788,11	1.599.904,76

Anhang

I. Allgemeine Angaben

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



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

Die Gesellschaft legt ihr Vermögen vornehmlich in Büroimmobilien an.

Die Gesellschaft ist eine kleine Personenhandelsgesellschaft i. S. d. § 264a Abs. 1 HGB i. V. m. § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde entsprechend § 264a HGB nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der besonderen Bestimmungen in § 264c HGB sowie der Vorschriften des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) sowie der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden unverändert ausgeübt.

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

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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde um den Posten „Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen“ erweitert, da der Inhalt dieses Postens in keinen der gemäß KARBV vorgegebenen Posten verdeutlicht werden kann.

Der Anteilswert 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 41.980 Anteile gezeichnet. Der Anteilswert zum Ende des Geschäftsjahres beträgt EUR 952,11.

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Sachanlagen

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

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

2. Anschaffungsnebenkosten

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

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt.

4. Barmittel und Barmitteläquivalente

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

5. Rückstellungen

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

6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

1. Sachanlagen

Zum Geschäftsjahresende werden unter den Sachanlagen fünf Immobilien ausgewiesen.

Die Angaben zum Bestand des Geschäftsjahres gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB sind auf der Folgeseite dargestellt. Käufe haben im Geschäftsjahr 2019 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 entfallen, da keine Veräußerungen in 2019 stattgefunden haben.

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

Immobilieninvestitionen Grundstücksart	Bestand zum 31.12.2019	
	Bürogebäude Neu-Isenburg Bürogebäude	Bürogebäude Neu-Isenburg Bürogebäude
Architektur	Viergeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage zzgl. Zwischengeschoss (Empore) und Staffelgeschoss	Fünfgeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage zzgl. teilweiser Dachterrasse und Staffelgeschoss
Lage/Standort	Martin-Behaim-Straße 19-21 63263 Neu-Isenburg	Martin-Behaim-Straße 22 63263 Neu-Isenburg
Grundstücksgröße	ca. 6.979 m ²	ca. 15.516 m ²
Gebäudenutzfläche	ca. 7.883 m ²	ca. 7.548 m ²
Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	70 Tiefgaragenstellplätze 75 Außenstellplätze	37 Tiefgaragenstellplätze 142 Außenstellplätze
Baujahr/Modernisierungsjahr	1993	2002
Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)	2015	2016
Kaufpreis der Immobilie und Anschaffungsnebenkosten	TEUR 8.104	TEUR 9.133
Anschaffungsnebenkosten		
Historische Anschaffungsnebenkosten:	TEUR 739	TEUR 833
in % des Kaufpreises	9,10 %	9,10 %



Bestand zum 31.12.2019			
Immobilieninvestitionen	Bürogebäude Neu-Isenburg		Bürogebäude Neu-Isenburg
Grundstücksart	Bürogebäude		Bürogebäude
Kumulierte Abschreibungen der Vorjahre:		TEUR 739	TEUR 833
Abschreibungen des Geschäftsjahres:		TEUR 165	TEUR 217
Zur Abschreibung verbleibend:		TEUR 0	TEUR 0
Voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum:		0 Jahre	0 Jahre
Leerstandsquote/ Nutzungsausfallentgeltquote		ca. 42,00 %	ca. 15,00 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Nutzungsverträge		ca. 3,1 Jahre	ca. 1,29 Jahre
Fremdfinanzierungsquote		0,00 %	0,00 %
Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		guter baulicher Zustand	guter baulicher Zustand
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen		Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine
Bestand zum 31.12.2019			
Immobilieninvestitionen	Bürogebäude Holzwickede	Bürogebäude Husum	Bürogebäude Willhoop
Grundstücksart	Bürogebäude		
Architektur	Viergeschossiges Bürogebäude und Verwaltungsgebäude	Zweigeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage	Fünfgeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage
Lage/Standort	Robert-Bosch-Straße 2 59439 Holzwickede	Otto-Hahn-Straße 12-16 25813 Husum	Willhoop 5 22453 Hamburg
Grundstücksgröße	ca. 8.322 m ²	ca. 9.555 m ²	ca. 1.913 m ²
Gebäudenutzfläche	ca. 6.655 m ²	ca. 5.522 m ²	ca. 3.669 m ²
Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	130 Außenstellplätze	103 Tiefgaragenstellplätze	44 Tiefgaragenstellplätze 6 Außenstellplätze
Baujahr/Modernisierungsjahr	1999	2000 / 2009	1994
Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)	2016	2016	2017
Kaufpreis der Immobilie und Anschaffungsnebenkosten	TEUR 7.068	TEUR 6.413	TEUR 4.127
Anschaffungsnebenkosten			
Historische Anschaffungsnebenkosten:	TEUR 668	TEUR 613	TEUR 327
in % des Kaufpreises	9,50 %	9,50 %	7,90 %
Kumulierte Abschreibungen der Vorjahre:	TEUR 668	TEUR 613	TEUR 327
Abschreibungen des Geschäftsjahres:	TEUR 187	TEUR 199	TEUR 146
Zur Abschreibung verbleibend:	TEUR 0	TEUR 0	TEUR 0
Voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum:	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre
Leerstandsquote/ Nutzungsausfallentgeltquote	ca. 6,00 %	ca. 0,00 %	ca. 51,00 %



Immobilieninvestitionen Grundstücksart	Bestand zum 31.12.2019		
	Bürogebäude Holzwickede Bürogebäude	Bürogebäude Husum Bürogebäude	Bürogebäude Willhoop Bürogebäude
Durchschnittliche Restlaufzeit der Nutzungsverträge	ca. 3,9 Jahre	ca. 6,9 Jahre	ca. 3 Jahre
Fremdfinanzierungsquote	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	guter baulicher Zustand	guter baulicher Zustand	guter baulicher Zustand
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Mieterumbau-GastroHero	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine

2. Anschaffungsnebenkosten

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

3. Barmittel und Barmitteläquivalente

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

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die ausgewiesenen Forderungen aus der Bewirtschaftung betreffen Forderungen gegen Mieter (TEUR 188, Vorjahr: TEUR 150), überwiegend aus Betriebskostenabrechnungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich Umsatzsteuerforderungen (TEUR 62, Vorjahr: TEUR 0).

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

5. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Gewerbesteuerrückstellung (TEUR 158, Vorjahr: TEUR 138), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 58, Vorjahr: TEUR 27) und ausstehende Rechnungen für Immobilien (TEUR 29, Vorjahr: TEUR 23).

6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Vergütungsabrechnungen 2019 gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft (TEUR 584, Vorjahr: TEUR 1.469) und sonstige Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 27) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern im Zusammenhang mit der ersten Auszahlung an die Anleger.

7. Eigenkapital

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

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

Das Eigenkapital der Kommanditisten setzt sich zum Stichtag wie folgt zusammen:

	Gründungskommanditist EUR	Treuhandkommanditist EUR	Gesamt 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	-1.423,00	-4.788.453,63	-4.789.876,63
Kapitalkonto IV/Kapitalrück- führungs- und Entnahmekonto	0,00	-3.505.770,00	-3.505.770,00



	Gründungskommanditist EUR	Treuhandkommanditist EUR	Gesamt EUR
Summe Kapitalkonten	8.577,00	35.405.726,37	35.414.303,37
Zeitwertänderungen (Neubewertung, Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten und Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen)			4.555.289,33
Summe Eigenkapital	8.577,00	35.405.726,37	39.969.592,70

Und hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2019 EUR	Zunahme EUR	Abnahme EUR	Stand 31.12.2019 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	-5.527.636,48	737.759,85	0,00	-4.789.876,63
Kapitalkonto IV/Kapitalrück- führungs- und Entnahmekonto	-3.505.770,00	0,00	0,00	-3.505.770,00
Summe Kapitalkonten	34.676.543,52	737.759,85	0,00	35.414.303,37
Zeitwertänderungen (Neubewertung, Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten und Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen)	4.939.261,07	0,00	-383.971,74	4.555.289,33
Summe Eigenkapital	39.615.804,59	737.759,85	-383.971,74	39.969.592,70

Das Kommanditkapital ist in EUR zu erbringen. Es wurden bis zum 31. Dezember 2019 Anteile in Höhe von TEUR 41.980 gezeichnet. Hiervon war die Gründungs- und Treuhandkommanditistin mit einer Einlage aus eigenem Recht in Höhe von EUR 10.000,00 im Handelsregister eingetragen. Gemäß § 3 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrags werden die von der Treuhandkommanditistin im Auftrag der Treugeber übernommenen Kommanditanteile mit 10% ihrer gesellschaftsvertraglich bedungenen Pflichteinlage eingetragen. Die Eintragung der Erhöhung des Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 4.198 (= 10 % der gezeichneten Einlagen zum 31. Dezember 2015) ist zum 21. September 2016 erfolgt.

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

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

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

Auf dem Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden sämtliche Auszahlungen erfasst, die an die Gesellschafter/Treugeber ausgeschüttet oder von diesen entnommen worden sind. Darin enthalten sind mit TEUR 148 der Frühzeichnerbonus, mit TEUR 1.679 die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 4 % des Kommanditkapitals und mit weiteren TEUR 1.679 die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 4 % des Kommanditkapitals. Im Geschäftsjahr 2019 haben keine Auszahlungen stattgefunden.

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

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erträge aus Sachwerten

Die Erträge aus Sachwerten betreffen Mieteinnahmen und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 3.395 (Vorjahr: TEUR 3.405).

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge des AIF in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 4) betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen des Vorjahres.

3. Aufwendungen



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

	EUR	in % zu Gesamtkosten
Objektbezogene Kosten		
- Bewirtschaftungskosten	1.214.366,66	48,51 %
- Vergütung Objektverwaltung (KVG)	198.308,37	7,92 %
Summe objektbezogene Kosten	1.412.675,03	56,43 %
Laufende Kosten des Fonds		
- Fondsverwaltung (KVG)	793.233,50	31,69 %
- Verwahrstelle	33.600,00	1,34 %
- Treuhänder	50.300,00	2,01 %
- Komplementär	20.000,00	0,80 %
- Buchhaltung (KVG)	40.000,00	1,60 %
- Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	46.976,25	1,88 %
- übrige sonstige Kosten	106.544,24	4,26 %
Summe laufende Kosten des Fonds	1.090.653,99	43,57 %
Gesamtkosten	2.503.329,02	100,00 %

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

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

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

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

4. Nicht realisiertes Ergebnis

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.190 (Vorjahr: TEUR 1.470) auf die Sachanlagen vorgenommen. Aus der Neubewertung der Sachanlagen entstanden Aufwendungen in Höhe von TEUR 660 (Vorjahr: TEUR 0).

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 Treuhanderkassiererin (eigene Einlage) den Hafteinlagen. Die Hafteinlagen sind zum Bilanzstichtag vollständig geleistet.

2. Fremdkapital

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

3. Geschäftsführung



Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt alleinvertretungsberechtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB durch die Komplementärin. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der publity 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 publity Emissionshaus GmbH, Leipzig.

Geschäftsführer der Komplementärin waren im Berichtsjahr Herr Thomas Olek, Vorstand und Frau Siglinde Heiche, Leiterin Finanzen. Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt EUR 150.000,00.

Gemäß Gesellschaftsvertrag erhält die Komplementärin eine jährliche Vergütung in Höhe von TEUR 20 zzgl. Umsatzsteuer. Diese Vergütung wird in angemessenen Teilbeträgen monatlich zur Auszahlung fällig.

5. Gründungsgesellschafterin

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

Das realisierte Ergebnis in Höhe von EUR 737.759,85 (Vorjahr: EUR 1.043.876,63) wird gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag dem Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) zugewiesen.

VI. Nachtragsbericht

Als Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag ist die sog. „Corona-Krise“ zu erwähnen. Inwieweit Covid-19 Auswirkungen auf den Fonds Nr. 7 hat, ist derzeit schwer zu prognostizieren. Aufgrund der aktuellen Situation wurde das Mietausfallrisiko höher bewertet. Es wird dennoch davon ausgegangen, dass die bestehenden Mietverhältnisse fortbestehen.

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

VII. Verwendungs- und Entwicklungsrechnung

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

1. Verwendungsrechnung für die Kommanditisten

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wurde wie folgt verwendet:

	2019	2018
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	737.759,85	1.043.876,63
2. Belastung auf Kapitalkonto III: Gewinn- und Verlustkonto	737.759,85	1.043.876,63
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

2. Entwicklungsrechnung für die Kommanditisten

Im Geschäftsjahr wurde an die Anteilseigner keine Auszahlung.

	2019	2018
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	39.615.804,59	39.694.699,83



	2019	2018
	EUR	EUR
1. Zwischenentnahmen	0,00	-1.678.800,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	737.759,85	1.043.876,63
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-383.971,74	556.028,13
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	39.969.592,70	39.615.804,59

VIII. Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Im Geschäftsjahr 2019 waren bei der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 5 Mitarbeiter (Vorjahr: 5) angestellt, die Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 371 (Vorjahr: TEUR 364).

Bezüglich der Informationen, die am Erwerb eines Anteils interessierten Anlegern zur Verfügung zu stellen sind, ergab sich in 2019 keine Änderung.

IX. Angaben gemäß § 300 KAGB

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

Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Gesellschaft erfolgten in 2019 nicht und sind derzeit auch nicht absehbar.

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

X. Angaben zur Transparenz und zur Gesamtkostenquote

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

Im Geschäftsjahr betrug die Gesamtkostenquote 2,7 %. Die Quote der Vergütung für die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere Vergütung für die Objektverwaltung) betrug 3,6 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Eine erfolgsabhängige Vergütung ist im Geschäftsjahr nicht gezahlt worden.

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

XI. Unterschrift gemäß § 245 HGB

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 der publy Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin publy Emissionshaus GmbH, Leipzig.

Leipzig, 30. Juni 2020

Thomas Olek, Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin
Siglinde Heiche, Geschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschafterin

Lagebericht

I. Wirtschaftsbericht

1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen



Die pubity 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 pubity Emissionshaus GmbH mit Sitz in Leipzig.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Unterscheidet man bei den Investments nach Assetklassen, konnten Büroimmobilien ihre Spitzenposition weiter ausbauen: Mit 40 Mrd. Euro (Vorjahr: 28,8 Mrd. Euro) wurde hier der höchste je dokumentierte Wert erreicht. Das entspricht 55 % (Vorjahr: 47,1 %) aller Investments in Wirtschaftsimmobilien. Getragen wurde dieses Rekordergebnis von zahlreichen Großtransaktionen, sowohl im Portfoliobereich als auch bei den Einzeltransaktionen. Im Jahr 2019 dürfte der Investment Peak erreicht worden sein, 2020 wird jedoch weiterhin mit einem dynamischen, hochaktiven Marktgeschehen gerechnet. ¹

¹ Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020

3. -Lage der Gesellschaft

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurden TEUR 3.395 (Vorjahr: TEUR 3.405) Erträge aus Sachwerten erzielt, denen Kosten in Höhe von TEUR 2.668 (Vorjahr: TEUR 2.370) gegenüberstanden. Insgesamt ein ordentlicher Nettoertrag in Höhe von TEUR 738 (Vorjahr: TEUR 1.043) ausgewiesen wurde.

Die entstandenen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Geschäftsjahr (Angaben in TEUR)	2019	2018
Objektbezogene und laufende Kosten	2.503	2.232
Gewerbesteuer	165	138

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 2019 wurde keine Immobilie veräußert.

Auf die Anschaffungsnebenkosten der Sachanlagen entfallen für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt TEUR 914 (Vorjahr: TEUR 914) Abschreibungen, welche im nicht realisierten Ergebnis ausgewiesen sind.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.190 (Vorjahr: TEUR 1.470) auf die Sachanlagen vorgenommen. Aus der Neubewertung der Sachanlagen entstanden Aufwendungen in Höhe von TEUR 660 (Vorjahr: TEUR 0).

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt damit im Geschäftsjahr TEUR -384 (Vorjahr: TEUR 556). In Summe ergibt sich ein positives Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 354 (Vorjahr: TEUR 1.600).

b) Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2019 beträgt das Kommanditkapital wie im Vorjahr TEUR 41.980. Das Kommanditkapital wird von der Gründungs- und Treuhandkommanditistin zu TEUR 10 und 41.970 Anteilen je TEUR 1 zum Bilanzstichtag mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Kommanditisten gehalten.

Zum Bilanzstichtag entfallen 96,3 % (Vorjahr: 93,8 %) der Bilanzsumme auf Sachanlagen. Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 914) und damit 0 % (Vorjahr: 2,2 %) der Bilanzsumme.

Zum weiteren Vermögen der Gesellschaft gehören Barmittel, bestehend aus täglich verfügbaren Bankguthaben (3,0 % [Vorjahr: 3,6 %] der Bilanzsumme) und kurzfristige Forderungen (0,5 % [Vorjahr: 0,4 %] der Bilanzsumme).

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag unverändert 97,7 % (Vorjahr: 95,6 %) der Bilanzsumme. Die Anzahl der umlaufenden Anteile ist im Anhang angegeben.

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

c) Finanzlage

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

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



Im Geschäftsjahr 2019 erfolgten keine Auszahlungen an die Anleger (Vorjahr: TEUR 1.679).

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.248 (Vorjahr: TEUR 1.491).

Außerbilanzielle Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

II. Tätigkeitsbericht

1. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Vertrag vom 14. Oktober 2013 die pubity 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, Jahresabschlussstellung und Anteilswertermittlung.

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

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

Die Mitarbeiter der externen Verwaltungsgesellschaft erhalten eine feste Vergütung in branchenüblicher Höhe. Im Geschäftsjahr 2019 waren bei der externen Verwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 5 Mitarbeiter angestellt (Vorjahr: 5 Mitarbeiter). Die Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 371 (Vorjahr: TEUR 364). Auf Führungskräfte entfällt TEUR 60 an der Gesamtsumme. Im Rahmen einer Geschäftsleiterumlage erfolgt die Berechnung der übrigen Geschäftsleitervergütung durch die pubity AG an die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

2. Anlagestrategie und Anlageziele

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft bestand bis zum planmäßigen Ende der Fondslaufzeit im Wesentlichen im Erwerb, der Bewirtschaftung, der Wertsteigerung und schließlich der Weiterveräußerung von Immobilien. Dazu investiert die Fondsgesellschaft mittelbar und unmittelbar in den Erwerb eines breiten Spektrums gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage. Investitionen wurden nur getätigt, wenn gemäß den Anlagerichtlinien Qualität, Standort und Renditeerwartung stimmten.

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

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

3. Anlagepolitik im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Fondsgesellschaft in keine weiteren Immobilien investiert oder Immobilien veräußert. Damit hält der Fonds Nr. 7 zum Jahresende weiterhin fünf Immobilien.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Anlagepolitik nicht geändert.

4. Risikoprofil

Risikomanagementsystem

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

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

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

Wesentliche Risiken



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

Folgende Risiken wurden identifiziert:

- Ertragsrisiken
- Liquiditätsrisiken
- Mietausfallrisiken
- Marktpreisrisiken
- Objektisiken
- Operationelle Risiken

Ertragsrisiken bestehen darin, dass die tatsächliche zukünftige Entwicklung von den in den Prognoserechnungen zugrunde gelegten Annahmen abweicht. Abweichungen mehrerer Eckdaten wie geplanter Ausgaben, Mieteinnahmen und Veräußerungspreise können zu einer deutlichen Verschlechterung der Ertragslage der Investmentvermögen führen. Ertragsrisiken ergeben sich regelmäßig, wenn andere der genannten Risiken schlagend werden.

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

Mietausfallrisiken können sich aus Leerstand bzw. Zahlungsausfall von Mietern ergeben. Die Gesellschaft versucht, dieses Risiko durch regionale sowie mieterseitige Streuung zu minimieren. Durch eine sorgfältige Auswahl von Mietern und eine laufende Überwachung von deren Bonität wird das Risiko von Mietausfällen gering gehalten. Inwieweit Covid-19 Auswirkungen auf den Fonds Nr. 7 hat, ist derzeit schwer zu prognostizieren. Aufgrund der aktuellen Situation wurde das Mietausfallrisiko höher bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Mietverhältnisse fortbestehen.

Marktpreisrisiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung der Mietzinsen und der Preisentwicklung bezüglich Gewerbeimmobilien am deutschen Immobilienmarkt. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Werteschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren wie Zinssätzen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. Da lediglich Immobilien in Deutschland erworben werden, bestehen keine Fremdwährungsrisiken. Der Fonds Nr. 7 befindet sich in der Liquidations- und Verwertungsphase. Die Bestandsimmobilien werden über Bieterverfahren am Markt platziert. Es ergeben sich hieraus Verwertungsrisiken. Unberücksichtigt und derzeit nur schwer zu prognostizieren, sind die Auswirkungen des Covid-19 auf diese Verwertungsrisiken im Fonds Nr. 7.

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

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

Gesamtrisikologie

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

Die Gesamtrisikologie des Fonds Nr. 7, die sich aus den o.g. Einzelrisiken zusammensetzt, hat sich nach unserer Einschätzung und entsprechender Analyse und Bewertung im Laufe des Geschäftsjahres auch unter Berücksichtigung von Covid-19 nicht wesentlich verändert. Insgesamt wird die Risikologie als gering eingestuft.



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

Leipzig, 30. Juni 2020

Thomas Olek, Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin

Siglinde Heiche, Geschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschafterin

Versicherung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)

(Erklärung gem. § 158 S. 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB i. V. m. § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB zum Jahresabschluss und zum Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019)

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 2020

Thomas Olek, Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin

Siglinde Heiche, Geschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschafterin