

---

## publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Leipzig

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

#### Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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

### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die publity Performance Fonds Nr. 8 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. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

##### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

##### Sonstige Informationen



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

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

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der 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. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

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

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

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

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

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

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

Leipzig, den 17. Mai 2021

**Warth & Klein Grant Thornton AG**



## Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch, Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig, Wirtschaftsprüferin

## Bilanz

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva	43.094.694,97	54.783.240,57
1. Sachanlagen	38.700.000,00	43.940.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	991.853,70	1.983.707,10
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	2.997.682,14	8.474.526,31
4. Forderungen		
Forderungen aus der Bewirtschaftung	356.469,62	379.150,80
5. Sonstige Vermögensgegenstände	46.301,65	3.101,85
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	2.387,86	2.754,51
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
B. Passiva	43.094.694,97	54.783.240,57
1. Rückstellungen	81.069,74	122.425,50
2. Kredite		
von Kreditinstituten	19.961.675,89	20.010.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.123,30	809.570,74
4. Sonstige Verbindlichkeiten	62.558,79	4.476.402,37
a) gegenüber Gesellschaftern	6.700,00	10.000,00
b) andere	55.858,79	4.466.402,37
5. Passive Rechnungsabgrenzung	30.929,53	18.209,03
6. Eigenkapital	22.915.337,72	29.346.632,93
a) Kapitalkonto I / Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	30.312.000,00	30.312.000,00



	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
b) Kapitalkonto II / Rücklagenkonto (Agio)	1.203.330,00	1.203.330,00
c) Kapitalkonto III / Gewinn- und Verlustkonto	-3.538.259,74	-4.272.013,63
d) Kapitalkonto IV / Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	-8.726.810,00	-4.181.510,00
e) Zeitwertänderung	3.665.077,46	6.284.826,56

## Gewinn- und Verlustrechnung

	2020	2019
	EUR	EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	3.165.690,06	3.061.929,35
b) Sonstige betriebliche Erträge	27.075,41	5.612,94
Summe der Erträge	3.192.765,47	3.067.542,29
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-317.617,19	-199.886,33
b) Bewirtschaftungskosten	-1.684.142,27	-1.008.410,35
c) Verwaltungsvergütung	-626.267,56	-625.026,04
d) Verwahrstellenvergütung	-33.600,00	-33.600,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-59.474,96	-45.169,50
f) Sonstige Aufwendungen	-265.805,30	-444.658,14
Summe der Aufwendungen	-2.986.907,28	-2.356.750,36
3. Ordentlicher Nettoertrag	205.858,19	710.791,93
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	527.895,70	0,00
b) Realisierte Verluste	0,00	-147.454,35
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	527.895,70	-147.454,35
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	733.753,89	563.337,58
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	610.000,00	4.597.001,00



	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.710.000,00	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-991.853,40	-1.035.580,25
d) Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen	-527.895,70	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.619.749,10	3.561.420,75
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.885.995,21	4.124.758,33

## Anhang

### I. Allgemeine Angaben

Die pubilty Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat ihren Sitz in Leipzig. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRA 17305 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 pubilty Performance GmbH, Leipzig, bestellt. Die pubilty Performance GmbH ist durch die BaFin als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen und im Handelsregister beim Amtsgericht Leipzig unter HRB 28356 eingetragen. Die pubilty Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG erhielt mit Datum vom 15. Februar 2016 von der BaFin die Vertriebszulassung.

Die Gesellschaft legt ihr Vermögen vornehmlich in Büroimmobilien 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 Personenhandelsgesellschaft i.S.d. § 264a Abs. 1 HGB i.V.m. § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde entsprechend § 264a HGB nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für Kapitalgesellschaften unter Beachtung der besonderen Bestimmungen in § 264c HGB sowie der Vorschriften des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) sowie der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

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

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

Der Anteilswert wird auf Basis der kleinsten Stückelung für Kommanditanteile in Höhe von EUR 1.000,00 nominal ohne Berücksichtigung des Agios und eines ggf. gewährten Frühzeichnerbonus ermittelt. Zum Ende des Geschäftsjahres sind 30.312 Anteile gezeichnet. Der Anteilswert zum Ende des Geschäftsjahres beträgt EUR 755,98.

Der Anteilswert hat sich wie folgt entwickelt:

### Wert des Investmentvermögens in EUR

	<b>Anzahl der Anteile</b>	<b>je Anteil 1.000 EUR</b>	<b>Gesamt</b>
14. Januar 2015	10	1.000,00	10.000,00
31. Dezember 2015	10	650,00	6.500,00
31. Dezember 2016	15.815	831,67	13.152.898,69
31. Dezember 2017	30.312	878,45	26.627.463,99
31. Dezember 2018	30.312	882,06	26.736.974,60
31. Dezember 2019	30.312	968,15	29.346.632,93
31. Dezember 2020	30.312	755,98	22.915.337,72



## 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 2021), 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. Kredite

Kredite sind mit dem jeweiligen Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### 7. 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 sieben Immobilien ausgewiesen.

Die Angaben zum Bestand des Geschäftsjahres gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 KAGB i. V. m. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB sind auf der Folgeseite dargestellt.

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

Immobilienverkäufe	Bürogebäude Bleicherfleck
Grundstücksart	Bürogebäude
Architektur	Dreigeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage
Lage/Standort	Bleicherfleck 3 85737 Ismaning
Grundstücksgröße	ca. 3.531 m <sup>2</sup>
Gebäudenutzfläche	ca. 3.146 m <sup>2</sup>
Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	48 Tiefgaragenstellplätze 6 Außenstellplätze



Immobilienverkäufe	Bürogebäude Bleicherleck
Baujahr/Modernisierungsjahr	1992
Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)	2018
Verkauf (Nutzen-Lasten-Wechsel)	2020

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

Immobilieninvestitionen	Bestand zum 31.12.2020		
	Bürogebäude Leonberg	Bürogebäude Wilhelmshaven	Bürogebäude Taunusstein
Grundstücksart	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude mit Labor- und Sozialräumen
Architektur	Dreigeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage	Siebengeschossiges Bürogebäude	Dreigeschossiges Bürogebäude
Lage/Standort	Mollenbachstraße 19 71229 Leonberg	Pazifik 1 26388 Wilhelmshaven	Limburger Str. 75 Taunusstein
Grundstücksgröße	ca. 4.260 m <sup>2</sup>	ca. 5.771 m <sup>2</sup>	ca. 7.666 m <sup>2</sup>
Gebäudenutzfläche	ca. 5.420 m <sup>2</sup>	ca. 4.015 m <sup>2</sup>	ca. 4.020 m <sup>2</sup>
Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	102 Tiefgaragenstellplätze 28 Außenstellplätze	142 Parkplätze auf vier Ebenen der Parkpalette 32 Außenstellplätze	125 Außenstellplätze
Baujahr/Modernisierungsjahr	1990	2013	2001
Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)	2017	2018	2018
Kaufpreis der Immobilie und Anschaffungsnebenkosten	TEUR 4.920	TEUR 8.947	TEUR 3.420
Anschaffungsnebenkosten			
Historische Anschaffungsnebenkosten:	TEUR 420	TEUR 747	TEUR 320
in % des Kaufpreises	9,3 %	9,1 %	10,3 %
Kumulierte Abschreibungen der Vorjahre:	TEUR 252	TEUR 374	TEUR 160
Abschreibungen des Geschäftsjahres:	TEUR 84	TEUR 187	TEUR 80
Zur Abschreibung verbleibend:	TEUR 84	TEUR 186	TEUR 80
Voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum:	1 Jahr	1 Jahr	1 Jahr
Leerstandsquote/Nutzungsausfall entgeltquote	22 %	13%	0 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Nutzungsverträge	ca. 2,2 Jahre	ca. 11,2 Jahre	ca. 2,9 Jahre
Fremdfinanzierungsquote*	67,7 %	46,3 %	40,3 %
Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	normaler bis guter baulicher Zustand	normaler bis guter baulicher Zustand	normaler bis guter baulicher Zustand
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine

\* Die Berechnung der Fremdfinanzierungsquote wurde wie folgt ermittelt: Fremdfinanzierungsquote = Darlehensbetrag/aktuelle Bewertung der Immobilie zum Stichtag 31.12.2020. Stichtagsbezogen beträgt die Fremdfinanzierungsquote über alle Objekte 51,6 %.



Immobilieninvestitionen	Bestand zum 31.12.2020	
	Bürogebäude Oberursel	Bürogebäude Köln
Grundstücksart	Bürogebäude	Bürogebäude
Architektur	Viergeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage und 2 Wohneinheiten	Zweigeschossiges Bürogebäude
Lage/Standort	Naussauer Str. 60 61440 Oberursel / Frankfurt	Von der Wettern Str. 15 51149 Köln
Grundstücksgröße	ca. 1.952 m <sup>2</sup>	ca. 4.189 m <sup>2</sup>
Gebäudenutzfläche	ca. 2.440 m <sup>2</sup>	ca. 2.624 m <sup>2</sup>
Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	53 Tiefgaragenstellplätze	58 Außenstellplätze
Baujahr/Modernisierungsjahr	2003	2001
Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)	2019	2019
Kaufpreis der Immobilie und Anschaffungsnebenkosten	5.494 TEUR	4.910 TEUR
Anschaffungsnebenkosten		
Historische Anschaffungsnebenkosten:	TEUR 507	TEUR 511
in % des Kaufpreises	9,0 %	10,0%
Kumulierte Abschreibungen der Vorjahre:	TEUR 169	TEUR 133
Abschreibungen des Geschäftsjahres:	TEUR 169	TEUR 189
Zur Abschreibung verbleibend:	TEUR 169	TEUR 189
Voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum:	1 Jahr	1 Jahr
Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote	7%	0%
Durchschnittliche Restlaufzeit der Nutzungsverträge	ca. 4,3 Jahre	ca. 9,9 Jahre
Fremdfinanzierungsquote*	55,6 %	49,9 %
Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	normaler bis guter baulicher Zustand	normaler bis guter baulicher Zustand
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine
Immobilieninvestitionen	Bestand zum 31.12.2020	
	Bürogebäude Mainz-Kastel	Bürogebäude Herrenberg
Grundstücksart	Bürogebäude	Bürogebäude
Architektur	Dreigeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage	Dreigeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage
Lage/Standort	Anton-Zeeh-Str. 10 55252 Mainz-Kastel	Benzstr. 33 71083 Herrenberg
Grundstücksgröße	ca. 3.238 m <sup>2</sup>	ca. 3.241 m <sup>2</sup>



<b>Immobilieninvestitionen</b>	<b>Bestand zum 31.12.2020</b>	
	<b>Bürogebäude Mainz-Kastel</b>	<b>Bürogebäude Herrenberg</b>
Gebäudenutzfläche	ca. 2.966 m <sup>2</sup>	ca. 2.294 m <sup>2</sup>
Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	23 Tiefgaragenstellplätze 32 Außenstellplätze	33 Tiefgaragenstellplätze
Baujahr/Modernisierungsjahr	1994	1994
Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)	2019	2019
Kaufpreis der Immobilie und Anschaffungsnebenkosten	3.978 TEUR	3.974 TEUR
<b>Anschaffungsnebenkosten</b>		
Historische Anschaffungsnebenkosten:	TEUR 390	TEUR 360
in % des Kaufpreises	10,0%	9,0 %
Kumulierte Abschreibungen der Vorjahre:	TEUR 97	TEUR 89
Abschreibungen des Geschäftsjahres:	TEUR 147	TEUR 136
Zur Abschreibung verbleibend:	TEUR 146	TEUR 135
Voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum:	1 Jahr	1 Jahr
Leerstandsquote/Nutzungsausfallentgeltquote	41 %	0 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Nutzungsverträge	ca. 2,6 Jahre	ca. 1 Jahr (unbefristet mit jährl. Anpassung)
Fremdfinanzierungsquote*	49,2 %	59,0 %
Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	normaler bis guter baulicher Zustand	normaler bis guter baulicher Zustand
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Im Berichtsjahr keine	Im Berichtsjahr keine

\* Die Berechnung der Fremdfinanzierungsquote wurde wie folgt ermittelt: Fremdfinanzierungsquote = Darlehensbetrag/aktuelle Bewertung der Immobilie zum Stichtag 31.12.2020. Stichtagsbezogen beträgt die Fremdfinanzierungsquote über alle Objekte 51,6 %.

## 2. Anschaffungsnebenkosten

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Verkehrswertgutachten, Due Diligence, Notarkosten und Grunderwerbssteuer. Für die sieben Immobilien zum Bilanzstichtag verbleibt eine Jahrestranche Abschreibungen bis zum geplanten Laufzeitende.

## 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 betreffen Forderungen aus der Bewirtschaftung gegen Mieter in Höhe von TEUR 356 (Vorjahr: TEUR 379), überwiegend aus Betriebskostenabrechnungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Kautionen (TEUR 46, Vorjahr: TEUR 3).

Es bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0).

## 5. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 29, Vorjahr: TEUR 74) und ausstehende Rechnungen für Immobilien (TEUR 42, Vorjahr: TEUR 23).

#### 6. Kredite von Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt und haben folgende Restlaufzeiten:

	davon mit einer Restlaufzeit			
	Gesamtbetrag per 31.12.2020	bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	mehr als fünf Jahren
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kredite von Kreditinstituten	19.962	15.557	4.405	0
(Vorjahr)	(20.010)	(48)	(19.962)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43	43	0	0
(Vorjahr)	(810)	(810)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	63	63	0	0
(Vorjahr)	(4.476)	(4.476)	(0)	(0)
Summe	20.067	15.663	4.405	0
(Vorjahr)	(25.296)	(5.334)	(19.962)	(0)

Die Kredite von Kreditinstituten beinhalten Darlehen in Höhe von TEUR 19.962 (Vorjahr: TEUR 20.010) gemäß Geschäftsumfangsbestätigung. Die Darlehen sind im Wesentlichen durch folgende Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert:

- Buchgrundschuld in Höhe der Darlehensverbindlichkeit der kreditfinanzierten Objekte,
- Verpfändung der Mieteingangskonten mit gegenwärtigen und künftigen Guthaben inkl. laufenden Zinsen der kreditfinanzierten Objekte,
- Abtretung aller gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen mit sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Mietern/ Pächtern der kreditfinanzierten Objekte.

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen Vergütungsabrechnungen 2020 gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 742) und sonstige Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 10) Zahlungsverpflichtungen aus den Auszahlungen 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	Treuhandkommanditist	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Kapitalkonto I/Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	10.000,00	30.302.000,00	30.312.000,00
Kapitalkonto II/Rücklagenkonto (geleistetes Agio)	0,00	1.203.330,00	1.203.330,00
Kapitalkonto III/ Gewinn- und Verlustkonto	-4.666,13	-3.533.593,61	-3.538.259,74
Kapitalkonto IV/Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	0,00	-8.726.810,00	-8.726.810,00
Summe Kapitalkonten	5.333,87	19.244.926,39	19.250.260,26



	Gründungskommanditist EUR	Treuhandkommanditist EUR	Gesamt EUR
Zeitwertänderungen (Neubewertung, Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten und Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen)			3.665.077,46
Summe Eigenkapital	5.333,87	19.244.926,39	22.915.337,72

Und hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2020 EUR	Zunahme EUR	Abnahme EUR	Stand 31.12.2020 EUR
Kapitalkonto I/Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	30.312.000,00	0,00	0,00	30.312.000,00
Kapitalkonto II/Rücklagenkonto (geleistetes Agio)	1.203.330,00	0,00	0,00	1.203.330,00
Kapitalkonto III/ Gewinn- und Verlustkonto	-4.272.013,63	733.753,89	0,00	-3.538.259,74
Kapitalkonto IV/Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	-4.181.510,00	0,00	-4.545.300,00	-8.726.810,00
Summe Kapitalkonten	23.061.806,37	733.753,89	-4.545.300,00	19.250.260,26
Zeitwertänderungen (Neubewertung, Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten und Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen)	6.284.826,56	-2.619.749,10	0,00	3.665.077,46
Summe Eigenkapital	29.346.632,93	-1.885.995,21	-4.545.300,00	22.915.337,72

Das Kommanditkapital ist in EUR zu erbringen. Es wurden bis zum 31. Dezember 2020 Anteile in Höhe von TEUR 30.312 gezeichnet. Hiervon war die Gründungs- und Treuhandkommanditistin mit einer Einlage aus eigenem Recht in Höhe von EUR 10.000,00 im Handelsregister eingetragen. Gemäß § 4 Ziffer 4 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 der zum 31. Dezember 2017 bestehenden Einlage (= 10% davon) ist zum 16. November 2017 nicht in korrekter Höhe erfolgt. Die Korrektur ist für das Geschäftsjahr 2021 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 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 der Frühzeichnerbonus in Höhe von TEUR 394, die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 2,5 % des Kommanditkapitals (TEUR 758), die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2018 sowie für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von je 5% des Kommanditkapitals (jeweils TEUR 1.515) und die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von insgesamt 15 % des Kommanditkapitals (TEUR 4.545).

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 3.166 (Vorjahr: TEUR 3.062).

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge des AIF in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 5) betreffen die Auflösung von Rückstellungen des Vorjahres.

##### **3. Aufwendungen**



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

	EUR	in % zu Gesamtkosten
Objektbezogene Kosten		
- Bewirtschaftungskosten	1.684.142,27	56,38 %
- Rechts- und Beratungskosten (i.Z.m. Immobilien)	11.034,40	0,37 %
Summe objektbezogene Kosten	1.695.176,67	56,75 %
Laufende Kosten des Fonds		
- Fondsverwaltung (KVG)	626.267,56	20,97 %
- Verwahrstelle	33.600,00	1,12 %
- Treuhänder	44.823,45	1,50 %
- Komplementär	11.194,10	0,37 %
- Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	59.474,96	1,99 %
- Zinsen aus Kreditaufnahmen	317.617,19	10,63 %
- Externe Bewertungsgutachten	96.514,77	3,23 %
- Nicht abziehbare Vorsteuer	36.924,23	1,24 %
- übrige sonstige Kosten	65.314,30	2,19 %
Summe laufende Kosten des Fonds	1.291.730,61	43,25 %
Gesamtkosten	2.986.907,28	100,00 %

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

Die Verwaltungsvergütung betrifft sämtliche Aufwendungen zugunsten der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft und beinhaltet laufende Aufwendungen für die Fondsverwaltung (2,35 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts, von der Fondsaufgabe bis zum 31. Dezember 2016 mindestens jedoch TEUR 480 zzgl. Umsatzsteuer).

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,4 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts bis zum Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres und sodann 0,2 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

#### **4. Realisierte Gewinne**

Aus der Veräußerung einer Immobilie konnte die Gesellschaft Gewinne in Höhe von TEUR 528 generieren.

#### **5. Nicht realisiertes Ergebnis**

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 610 (Vorjahr: TEUR 4.597) bzw. Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.710 (Vorjahr: TEUR 0) auf die Sachanlagen vorgenommen. Die Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten betragen TEUR 992 (Vorjahr: TEUR 1.036). Die Aufwendungen aus Rücknahme von Zeitwertänderungen bei Verkäufen in Höhe von TEUR 528 (Vorjahr: TEUR 0) sind ebenfalls im nicht realisierten Ergebnis ausgewiesen.

#### **V. Sonstige Pflichtangaben**

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

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

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

##### **2. Fremdkapital**



Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine weiteren Darlehen aufgenommen, welche mit variablen Zinssätzen verzinst und weitestgehend spätestens zum 31. Dezember 2021 zurückzuzahlen sind.

**3. Geschäftsführung**

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

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

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

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

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

Gemäß Gesellschaftsvertrag erhält die Komplementärin eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 15.000,00 inkl. Umsatzsteuer. Diese Vergütung wird in angemessenen Teilbeträgen monatlich zur Auszahlung fällig.

**5. Gründungsgesellschafterin**

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

**6. Kapitalverwaltungsgesellschaft**

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

**7. Ergebnisverteilung**

Das realisierte Ergebnis von EUR 733.753,89 (Vorjahr: EUR 563.337,58) wird gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag dem Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) zugewiesen.

**VI. Nachtragsbericht**

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

**VII. Verwendungs- und Entwicklungsrechnung**

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

**1. Verwendungsrechnung für die Kommanditisten**

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wurde wie folgt verwendet:

	2020	2019
	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	733.753,89	563.337,58
2. Belastung auf Kapitalkonto III: Gewinn- und Verlustkonto	733.753,89	563.337,58
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

**2. Entwicklungsrechnung für die Kommanditisten**

Im Geschäftsjahr wurden an die Anteilseigner 15% des eingeworbenen Kommanditkapitals (insgesamt TEUR 4.545) ausbezahlt.

	2020	2019
	EUR	EUR
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	29.346.632,93	26.736.974,60



	2020	2019
	EUR	EUR
1. Zwischenentnahmen	-4.545.300,00	-1.515.100,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	733.753,89	563.337,58
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.619.749,10	3.561.420,75
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	22.915.337,72	29.346.632,93

#### VIII. Angaben zur Mitarbeitervergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

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

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

#### IX. Angaben gemäß § 300 KAGB

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

Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Gesellschaft erfolgten in 2020 nicht und sind derzeit auch nicht absehbar.

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

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

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

Im Geschäftsjahr betrug die Gesamtkostenquote 4,9 %. Die Quote der Vergütung für die Bewirtschaftung von Vermögensgegenständen betrug 6,4 % 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.

#### XI. Unterschrift gemäß § 245 HGB

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 der pubilty Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin pubilty Emissionshaus GmbH, Leipzig.

Leipzig, den 17. Mai 2021

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

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 23. Juni 2021 festgestellt.

## Lagebericht



## I. Wirtschaftsbericht

### 1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die pubity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (kurz Fonds Nr. 8) wurde am 14. Januar 2015 gegründet und unter HRA 17305 im Handelsregister beim Amtsgericht Leipzig am 16. März 2015 eingetragen. Bei der Gesellschaft handelt es sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Mit Bescheid vom 15. Februar 2015 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

Laut Herbstgutachten der Immobilienwirtschaft 2020 startete die deutsche Volkswirtschaft gut in das Jahr 2020, die Corona-Pandemie und die Einschränkungen zur Eindämmung der Infektionen haben das Wirtschaftsgeschehen jedoch stark beeinträchtigt und die wirtschaftliche Lage zum Ende des 1. Quartals grundlegend erschüttert. Die Bau- und Immobilienwirtschaft bleibt dabei nicht von der Krise verschont, wenngleich die Auswirkungen hier bislang weniger schwerwiegend als in anderen Wirtschaftszweigen ausfallen. Die steigenden Risiken, wirkten sich beispielsweise auf die Renditespreizung aus. Besonders betroffen sind Büros in Premiumlagen. B-Lagen verzeichnen dagegen eine relativ konstante Spreizung von 1,1 % bis 3,8 %. Die nicht abschätzbaren Auswirkungen von Homeoffice auf die zukünftigen Büroflächennachfrage haben Investoren verunsichert.<sup>1</sup> Im ersten Halbjahr 2020 wurden mit 1,13 Mio. m<sup>2</sup> umgesetzter Bürofläche lediglich 66 % des Vorjahresniveaus erreicht, da Anmietungsentscheidungen vorerst eingestellt bzw. deutlich in die Zukunft verschoben wurden.<sup>2</sup> Gemäß dem IW-Kurzbericht 06/2021 traf der wirtschaftliche Einbruch im Jahr 2020 den Büromarkt trotzdem insgesamt weniger stark als erwartet. Zwar sind die Umsätze im Markt insgesamt rückläufig, die Mieten sind aber sogar weiter gestiegen. Grund dafür könnten die zahlreichen Konjunkturhilfen sein, welche eine größere Insolvenzwelle und somit einen Nachfragerückgang bislang verhinderten. Fraglich bleibt die strukturelle Entwicklung des Marktes. Umfragen zufolge planen lediglich 6,4 % der Unternehmen mit einer Reduzierung ihrer Büroflächen. Daher sind durch Homeoffice und Digitalisierungspotenziale eher geringe Effekte auf die Nachfrage zu erwarten. Vielmehr bietet die relativ hohe Zahl an geplanten Anpassungen durch Unternehmen Chancen für innovative Eigentümer in einem ansonsten eher stagnierenden Markt.<sup>3</sup>

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

### 3. Lage der Gesellschaft

#### a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurden TEUR 3.166 (Vorjahr: TEUR 3.062) Erträge aus Sachwerten erzielt, denen Kosten in Höhe von TEUR 2.987 (Vorjahr: TEUR 2.357) gegenüberstanden.

Die entstandenen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Geschäftsjahr (Angaben in TEUR)	2020	2019
Objektbezogene und laufende Kosten	2.987	2.357

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine Immobilie veräußert. Das realisierte Ergebnis beträgt TEUR 734 (Vorjahr: TEUR 563).

Auf die Anschaffungsnebenkosten der Sachanlagen entfallen für das Geschäftsjahr 2020 insgesamt TEUR 992 (Vorjahr: TEUR 1.036) Abschreibungen, welche im nicht realisierten Ergebnis ausgewiesen sind.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 610 (Vorjahr: TEUR 4.597) sowie Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.710 (Vorjahr: TEUR 0) auf die Sachanlagen vorgenommen, welche im nicht realisierten Ergebnis ausgewiesen sind.

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

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

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt damit im Geschäftsjahr TEUR - 2.620 (Vorjahr: positives Ergebnis in Höhe von TEUR 3.561). In Summe ergibt sich ein Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR - 1.886 (Vorjahr: positives Ergebnis in Höhe von TEUR 4.125).

#### b) Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2020 beträgt das Kommanditkapital wie im Vorjahr TEUR 30.312. Das Kommanditkapital wird von einer Gründungs- und Treuhandkommanditistin zu TEUR 10 und 30.302 Anteilen je TEUR 1 zum Bilanzstichtag mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Kommanditisten gehalten.

Im Berichtsjahr wurden keine Investitionen in Immobilien getätigt und keine Anzahlungen zu Immobilienerwerben geleistet (Vorjahr: TEUR 12.013). Zum Bilanzstichtag entfallen damit 89,8 % (Vorjahr: 80,2 %) der Bilanzsumme auf Sachanlagen. Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Stichtag TEUR 992 (Vorjahr: TEUR 1.984) und damit 2,3 % (Vorjahr: 3,6 %) der Bilanzsumme.



Zum weiteren Vermögen der Gesellschaft gehören Barmittel, bestehend aus täglichen Bankguthaben (7 % [Vorjahr: 15,5 %] der Bilanzsumme), und kurzfristige Forderungen (0,9 % [Vorjahr: 0,7 %] der Bilanzsumme).

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 53,2 % (Vorjahr: 53,6 %) der Bilanzsumme. Die Anzahl der umlaufenden Anteile ist im Anhang angegeben.

Zum Bilanzstichtag bestehen Kredite in Höhe von 46,3 % (Vorjahr: 36,5 %) 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 Fremdkapital aufgenommen werden, die Finanzierung kann daher über Eigen- und Fremdkapital erfolgen. Zur Finanzierung der Immobilien wurden daher verschiedene Kredite aufgenommen, welche zum Stichtag in Höhe von TEUR 19.962 valutieren. Diese sind mit einer Ausnahme mit Beendigung der geplanten Fondslaufzeit zur Rückzahlung fällig.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte eine Auszahlung in Höhe von TEUR 4.545 an die Anleger.

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 2.998 (Vorjahr: TEUR 8.475).

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. Januar 2016 rückwirkend ab dem 14. Januar 2015 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 von Anteilen 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 8.3 dargestellt. Die im Geschäftsjahr angefallenen Gebühren sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten Verwaltungsvergütung ausgewiesen.

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

### 2. Anlagestrategie und Anlageziele

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht 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 Qualitätimmobilien in guter Lage Investitionen wurden nur getätigt, wenn gemäß den Anlagerichtlinien Qualität, Standort und Renditeerwartung stimmten.

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

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

### 3. Anlagepolitik im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Fondsgesellschaft keine Erwerbe vorgenommen und ein Objekt veräußert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Anlagepolitik nicht geändert.

### 4. Risikoprofil



## Risikomanagementsystem

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

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

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

## Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken des Fonds Nr. 8 sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

Folgende Risiken wurden identifiziert:

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

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

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

Durch Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Immobilieninvestitionen bestehen Fremdkapitalrisiken. Änderungen in Bezug auf Zinssätze und Modalitäten der Kreditvergabe können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Die sich ergebenden Zinsänderungsrisiken sind aufgrund der aktuellen Lage der Finanzmärkte jedoch als gering einzustufen.

Mietausfallrisiken können sich aus Leerstand bzw. Zahlungsausfall von Mietern ergeben. Die Gesellschaft versucht, dieses Risiko durch regionale sowie mieterseitige Streuung zu minimieren. Durch eine sorgfältige Auswahl von Mietern und eine laufende Überwachung von deren Bonität wird das Risiko von Mietausfällen gering gehalten. Die Covid-19 Auswirkungen auf den Fonds Nr. 8 sind im Rahmen von Stundungen nicht ergebniswirksam. Dennoch wurde das Mietausfallrisiko aus Vorsichtsgründen höher bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Mietverhältnisse fortbestehen.

Marktpreisrisiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung der Mietzinsen und der Preisentwicklung bezüglich Gewerbeimmobilien am deutschen Immobilienmarkt. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Werteschatzung 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. 8 befindet sich im letzten Jahr der geplanten Fondslaufzeit. Die Bestandsimmobilien werden über Bieterverfahren am Markt platziert. Aus der andauernden Pandemie und der schlechten allgemeinen Wirtschaftslage resultieren höhere Verwertungsrisiken im Fonds Nr. 8.

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



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

#### Gesamtrisikolage

Die Gesamtrisikolage des Fonds Nr. 8, 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 Risikolage als gering eingestuft.

Leipzig, den 17. Mai 2021

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

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter (Bilanzzeit)

## **(Erklärung gem. § 158 S. 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB i. V. m. § 264 Abs. 2 S. 3, § 289 Abs. 1 S. 5 HGB zum Jahresabschluss und zum Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020)**

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

Leipzig, den 17. Mai 2021

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