

---

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

Leipzig

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

#### 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

##### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

##### Grundlage für 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 Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - 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, 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, 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 2021 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 14. April 2022

**Grant Thornton AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*Sebastian Koch, Wirtschaftsprüfer*  
*Kathleen Hennig, Wirtschaftsprüferin*



## Bilanz

	31.12.2021 EUR	30.12.2020 EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva	9.618.144,69	24.245.457,43
1. Sachanlagen	8.500.000,00	23.250.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	853.316,14	669.226,75
4. Forderungen		
Forderungen aus der Bewirtschaftung	130.393,55	188.559,45
5. Sonstige Vermögensgegenstände	134.435,00	135.806,43
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	0,00	1.864,80
	31.12.2021 EUR	30.12.2020 EUR
B. Passiva	9.618.144,69	24.245.457,43
1. Rückstellungen	124.000,00	154.198,23
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.182,22	589.518,94
3. Sonstige Verbindlichkeiten	155.097,64	28.740,00
a) gegenüber Gesellschaftern	90.980,00	28.740,00
b) Andere	64.117,64	0,00
4. Passive Rechnungsabgrenzung	448,63	2.758,66
5. Eigenkapital	9.299.416,20	23.470.241,60
a) Kapitalkonto I / Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	41.980.000,00	41.980.000,00
b) Kapitalkonto II / Rücklagenkonto (Agio)	1.729.950,00	1.729.950,00
c) Kapitalkonto III / Gewinn- und Verlustkonto	-2.761.467,24	-2.694.558,89
d) Kapitalkonto IV / Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	-32.045.370,00	-17.146.020,00
e) Zeitwertänderung	396.303,44	-399.129,51

## Gewinn- und Verlustrechnung



	2021 EUR	2020 EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.383.518,26	2.887.318,94
b) Zinsen und ähnliche Erträge	1.877,00	0,00
c) Sonstige betriebliche Erträge	57.892,32	6.280,04
Summe der Erträge	1.443.287,58	2.893.598,98
2. Aufwendungen		
a) Bewirtschaftungskosten	-593.671,99	-1.558.376,41
b) Verwaltungsvergütung	-326.623,09	-930.564,64
c) Verwahrstellenvergütung	-33.600,00	-33.600,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-62.023,29	-59.525,90
e) Sonstige Aufwendungen	-176.791,72	-406.633,13
Summe der Aufwendungen	-1.192.710,09	-2.988.700,08
3. Ordentlicher Nettoertrag	250.577,49	-95.101,10
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00	2.190.418,84
b) Realisierte Verluste	-317.485,84	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-317.485,84	2.190.418,84
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-66.908,35	2.095.317,74
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	340.000,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-2.450.000,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
d) Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen	455.432,95	-2.504.418,84
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	795.432,95	-4.954.418,84
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	728.524,60	-2.859.101,10

## Anhang

### I. Allgemeine Angaben



Die PubliCity 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 PubliCity Performance GmbH, Leipzig, bestellt. Die PubliCity Performance GmbH ist durch die BaFin als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen und im Handelsregister beim Amtsgericht Leipzig unter HRB 28356 eingetragen. Die PubliCity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG erhielt mit Datum vom 6. Februar 2014 von der BaFin die Vertriebszulassung.

Die Gesellschaft legt ihr Vermögen 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 2021 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 Gesellschaftsvertrags war die Dauer des Fonds Nr. 7 befristet bis zum 31. Dezember 2019, sofern nicht die Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit beschließen. Ein solcher Beschluss wurde nicht gefasst. Damit wurde die Liquidation eingeleitet. Mit dem Verkauf der Bestandsimmobilien wurden Dritte beauftragt. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 ist ein Objekt im Bestand, welches bereits mit Notarurkunde vom 1. Juli 2021 veräußert wurde. Der Besitz-Nutzen-Wechsel fand im Jahr 2022 bis zum Aufstellungszeitpunkt statt.

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 1.000,00 nominal ohne Berücksichtigung des Agios und eines ggf. gewährten Frühzeichnerbonus ermittelt. Zum Ende des Geschäftsjahres sind 41.980 Anteile gezeichnet. Der Anteilswert zum Ende des Geschäftsjahres beträgt EUR 221,52.

Der Anteilswert hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtag	Wert des Investmentvermögens in EUR		
	Anzahl der Anteile	je Anteil 1.000 EUR	Gesamt
20. November 2013	10	1.000,00	10.000,00
31. Dezember 2013	10	1.000,00	10.000,00
31. Dezember 2014	9.257	799,40	7.400.079,23
31. Dezember 2015	41.980	876,73	36.804.956,52
31. Dezember 2016	41.980	961,29	40.354.913,06
31. Dezember 2017	41.980	945,56	39.694.699,83
31. Dezember 2018	41.980	943,68	39.615.804,59
31. Dezember 2019	41.980	952,11	39.969.592,70
31. Dezember 2020	41.980	559,08	23.470.241,60
31. Dezember 2021	41.980	221,52	9.299.416,20

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1. Sachanlagen

Die Sachanlagen sind zum Verkehrswert bewertet. Als Verkehrswert für die verbleibende Immobilie wurde der Verkaufspreis laut Urkunde vom 1. Juli 2021 angesetzt.



**2. Anschaffungsnebenkosten**

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten betreffend Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Sachanlagen sind vollständig abgeschrieben und betreffen die verbleibende Immobilie.

**3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

**4. Barmittel und Barmitteläquivalente**

Bankguthaben sind zum Nominalwert angesetzt.

**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 wird unter den Sachanlagen eine Immobilie ausgewiesen.

Die Angaben zum Bestand des Geschäftsjahres gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB sind folgend dargestellt. Käufe haben im Geschäftsjahr 2021 nicht stattgefunden.

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

Abgänge 2021	Bürogebäude Neu-Isenburg	Bürogebäude Husum
Grundstücksart	Bürogebäude	Bürogebäude
Architektur	Fünfgeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage zzgl. teilweiser Dachterrasse und Staffelgeschoss	Zweigeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage
Lage/Standort	Martin-Behaim-Straße 22 63263 Neu-Isenburg	Otto-Hahn-Straße 12-16 25813 Husum
Grundstücksgröße	ca. 4.665 m <sup>2</sup>	ca. 9.555 m <sup>2</sup>
Gebäudenutzfläche	ca. 7.548 m <sup>2</sup>	ca. 5.522 m <sup>2</sup>
Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	104 Tiefgaragenstellplätze 77 Außenstellplätze	103 Tiefgaragenstellplätze
Baujahr/ Modernisierungsjahr	2002	2000 / 2009
Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)	2016	2016
Verkauf	2021	2021

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



<b>Immobilieninvestitionen</b>	<b>Bestand zum 31.12.2021</b>
	<b>Bürogebäude Neu-Isenburg</b>
Grundstücksart	Bürogebäude
Architektur	Viergeschossiges unterkellertes Bürogebäude mit Tiefgarage zzgl. Zwischengeschoss (Empore) und Staffelgeschoss
Lage/Standort	Martin-Behaim-Straße 19-21 63263 Neu-Isenburg
Grundstücksgröße	ca. 6.979 m <sup>2</sup>
Gebäudenutzfläche	ca. 9.110 m <sup>2</sup>
Andere Anlagen (Stellplätze etc.)	68 Tiefgaragenstellplätze 74 Außenstellplätze
Baujahr/Modernisierungsjahr	1993
Erwerbsjahr (Nutzen-Lasten-Wechsel)	2015
Kaufpreis der Immobilie und Anschaffungsnebenkosten	TEUR 8.104
Anschaffungsnebenkosten	
Historische Anschaffungsnebenkosten:	TEUR 739
in % des Kaufpreises	9,10 %
Kumulierte Abschreibungen der Vorjahre:	TEUR 739
Abschreibungen des Geschäftsjahres:	TEUR 0
Zur Abschreibung verbleibend:	TEUR 0
Voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum:	0 Jahre
Leerstandsquote/ Nutzungsausfallentgeltquote	ca. 41,00 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Nutzungsverträge	ca. 2,2 Jahre
Fremdfinanzierungsquote	0,00 %
Wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	guter baulicher Zustand
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Im Berichtsjahr keine

## **2. Anschaffungsnebenkosten**

Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Verkehrswertgutachten, Due Diligence, Notarkosten und Grunderwerbssteuer. Die aktivierten Anschaffungsnebenkosten für das verbleibende Objekt wurden in den Vorjahren bereits vollständig abgeschrieben.

## **3. Barmittel und Barmitteläquivalente**

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

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

Die ausgewiesenen Forderungen aus der Bewirtschaftung betreffen Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen oder Erwerberabrechnungen (TEUR 130, Vorjahr: TEUR 189).

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Umsatzsteuerforderungen (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 136) sowie Rückforderungen aus Gewerbesteuer (TEUR 134, 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 56, Vorjahr: TEUR 76), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 42, Vorjahr: TEUR 26), ausstehende Rechnungen für Immobilien (TEUR 18, Vorjahr: TEUR 18) und sonstige Rückstellungen (TEUR 8, Vorjahr: TEUR 34).

## 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 2021 gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft (TEUR 21, Vorjahr: TEUR 269), Gewerbesteuer Vorjahre TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 142) und sonstige Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 29) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern im Zusammenhang mit Auszahlungen an die Anleger, in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 0) die hinterlegte Anzahlung für den Verkauf, welcher in 2022 wirksam wird, sowie in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 0) Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

## 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	-749,22	-2.760.718,02	-2.761.467,24
Kapitalkonto IV/Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	0,00	-32.045.370,00	-32.045.370,00
Summe Kapitalkonten	9.250,78	8.893.861,98	8.903.112,76
Zeitwertänderungen (Neubewertung, Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten und Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen)			396.303,44
Summe Eigenkapital	9.250,78	8.893.861,98	9.299.416,20

Und hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2021 EUR	Zunahme EUR	Abnahme EUR	Stand 31.12.2021 EUR
Kapitalkonto I/Einlagenkonto (gezeichnete Einlage)	41.980.000,00	0,00	0,00	41.980.000,00
Kapitalkonto II/Rücklagenkonto (geleistetes Agio)	1.729.950,00	0,00	0,00	1.729.950,00
Kapitalkonto III/Gewinn- und Verlustkonto	-2.694.558,89		-66.908,35	-2.761.467,24
Kapitalkonto IV/Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto	-17.146.020,00	0,00	-14.899.350,00	-32.045.370,00
Summe Kapitalkonten	23.869.371,11	0,00	-14.966.258,35	8.903.112,76
Zeitwertänderungen				



	Stand 01.01.2021 EUR	Zunahme EUR	Abnahme EUR	Stand 31.12.2021 EUR
(Neubewertung, Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten und Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen)	-399.129,51	795.432,95	0,00	396.303,44
Summe Eigenkapital	23.470.241,60	795.432,95	-14.966.258,35	9.299.416,20

Das Kommanditkapital ist in EUR zu erbringen. Es wurden bis zum 31. Dezember 2021 Anteile in Höhe von TEUR 41.980 gezeichnet. Hiervon war die Gründungs- und Treuhandkommanditistin mit einer Einlage aus eigenem Recht in Höhe von TEUR 10 im Handelsregister eingetragen. Gemäß § 3 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrags werden die von der Treuhandkommanditistin im Auftrag der Treugeber übernommenen Kommanditanteile mit 10 % ihrer gesellschaftsvertraglich bedingenen Pflichteinlage eingetragen. Die Eintragung der Erhöhung des Kommanditkapitals in Höhe von TEUR 4.198 (= 10 % der gezeichneten Einlagen zum 31. Dezember 2015) ist zum 21. September 2016 erfolgt.

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

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

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

Auf dem Kapitalrückführungs- und Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden sämtliche Auszahlungen erfasst, die an die Gesellschafter/Treugeber ausgeschüttet oder von diesen entnommen worden sind. Darin enthalten sind mit TEUR 148 der Frühzeichnerbonus sowie mit TEUR 31.897 (= 76,0 % des eingezahlten Kommanditkapitals) die bisherigen Auszahlungen bis 2021.

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 1.384 (Vorjahr: TEUR 2.887).

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge des AIF in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR 6) 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 Verwaltungsvergütung ausgewiesen.

	EUR	in % zu Gesamtkosten
Objektbezogene Kosten		
- Bewirtschaftungskosten	593.671,99	49,78 %
- Vergütung Objektverwaltung (KVG)	101.541,03	8,51 %
Summe objektbezogene Kosten	695.213,02	58,29 %
Laufende Kosten des Fonds		
- Fondsverwaltung (KVG)	185.082,06	15,52 %
- Verwahrstelle	33.600,00	2,82 %
- Treuhänder	25.300,00	2,12 %



	<b>EUR</b>	<b>in % zu Gesamtkosten</b>
- Komplementär	20.000,00	1,68 %
- Buchhaltung (KVG)	+0.000,00	3,35 %
- Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	62.023,29	5,20 %
- Rechts- und Beratungskosten (i.Z.m. Immobilien)	28.014,10	2,35 %
- Externe Bewertungsgutachten	16.272,50	1,36 %
- Nicht abziehbare Vorsteuer	12.435,64	1,04 %
- übrige sonstige Kosten	74.769,48	6,27 %
Summe laufende Kosten des Fonds	497.497,07	41,71 %
Gesamtkosten	1.192.710,09	100,00 %

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

Die Vergütung für die Fondsverwaltung wurde von 2 % auf 1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zzgl. Umsatzsteuer vermindert. Auf die Erhebung der prospektierten Mindestvergütung von TEUR 352 p.a. zzgl. Umsatzsteuer hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft verzichtet. Die Kosten der Buchhaltung betragen wie im Vorjahr TEUR 40 zzgl. Umsatzsteuer.

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

Die jährliche Vergütung der Treuhandkommanditistin für ihre Tätigkeit wurde vermindert auf TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 50) zzgl. Auslagen (Druck- und Portokosten) und Umsatzsteuer.

In den Bewirtschaftungskosten sind periodenfremde Aufwendungen aus korrigierter Nebenkostenabrechnung 2020 in Höhe von TEUR 54 ausgewiesen.

#### **4. Nicht realisiertes Ergebnis**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 340 (Vorjahr: TEUR 0) auf die Sachanlagen vorgenommen. Aus der Neubewertung der Sachanlagen entstanden Aufwendungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.450). Im Rahmen von Immobilienverkäufen entstanden Erträge in Höhe von TEUR 455 (Vorjahr: Aufwendungen TEUR 2.504) durch die Rücknahme von Zeitwertänderungen.

## **V. Sonstige Pflichtangaben**

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

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

Die Hafteinlagen entsprechen für die Gründungs- und Treuhandkommanditistin (eigene Einlage) den Pflichteinlagen. Die Hafteinlagen sind zum Bilanzstichtag 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, Berater (bis 10. September 2021), Herr Stephan Kunath, Vorstand (ab 10. September 2021) und Frau Siglinde Heiche, Leiterin Finanzen. Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt TEUR 150.

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

**5. Gründungsgesellschafterin**

Gründungskommanditistin ist die HF Treuhand GmbH mit Sitz in Köln. Sie hat als Kommanditistin eine Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von TEUR 10 geleistet.

**6. Kapitalverwaltungsgesellschaft**

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

**7. Ergebnisverteilung**

Das realisierte Ergebnis in Höhe von EUR -66.908,35 (Vorjahr: EUR 2.095.317,74) wird gemäß den Regelungen im Gesellschaftsvertrag dem Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) zugewiesen.

## VI. Nachtragsbericht

Bezüglich der zum Bilanzstichtag gehaltenen Immobilie ist der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel in 2022 eingetreten. 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:

	2021 EUR	2020 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-66.908,35	2.095.317,74
2. Belastung auf Kapitalkonto III: Gewinn- und Verlustkonto	-66.908,35	2.095.317,74
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

**2. Entwicklungsrechnung für die Kommanditisten**

	2021 EUR	2020 EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	23.470.241,60	39.969.592,70
1. Zwischenentnahmen	-14.899.350,00	-13.640.250,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-66.908,35	2.095.317,74
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	795.432,95	-4.954.418,84
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	9.299.416,20	23.470.241,60



---

## 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 2021 waren bei der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 4 Mitarbeiter (Vorjahr: 5) angestellt, die Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 239 (Vorjahr: TEUR 494).

Bezüglich der Informationen, die am Erwerb eines Anteils interessierten Anlegern zur Verfügung zu stellen sind, ergab sich in 2021 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 2021 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 2,7 %. Die Quote der Vergütung für die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere Vergütung für die Objektverwaltung) betrug 3,8 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Eine erfolgsabhängige Vergütung ist im Geschäftsjahr nicht gezahlt worden.

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

## XI. Unterschrift gemäß § 245 HGB

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 der publicly Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin publicly Emissionshaus GmbH, Leipzig.

Leipzig, 13. April 2022

*Stephan Kunath, Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin*

*Siglinde Heiche, Geschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschafterin*

## Lagebericht

### I. Wirtschaftsbericht

#### 1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen



Die pubilty 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 pubilty Emissionshaus GmbH mit Sitz in Leipzig.

Gemäß Gesellschaftsvertrag ist die Dauer des Fonds Nr. 7 befristet bis zum 31. Dezember 2019, sofern nicht die Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit beschließen. Ein solcher Beschluss wurde nicht gefasst. Damit wurde die Liquidation eingeleitet. Mit dem Verkauf der Bestandsimmobilien wurden Dritte beauftragt. Im Geschäftsjahr 2021 hat die Fondsgesellschaft zwei Immobilien veräußert. Damit hält der Fonds Nr. 7 zum Jahresende 2021 eine Immobilie, für welche bis zum Aufstellungszeitpunkt bereits der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel stattgefunden hat.

## 2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im 2. Quartal 2021 konnte man von einer allgemeinen Erholung der deutschen Wirtschaft sprechen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 1,5 % an und der Konsum nahm zu.

Ein Mietrückgang zeigt sich im Bereich von Verkaufsflächen. Durch den pandemiebedingten Strukturwandel im Einzelhandel Richtung E-Commerce und ausbleibenden Einnahmen durch Lockdowns mussten viele Filialen schließen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die innerstädtische Nachfrage auf Vorkrisenniveau erholt. Daher gingen auch die Investments in Einzelhandelsimmobilien um 22 % zurück. Weiterhin bestehen Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt aufgrund von Pandemiefolgen, anhaltender Home Office Nutzung, verschärfter Mietregulierung und dem Strukturwandel im Einzelhandel. Potenzial ist vor allem in dem stärkeren Anlegerinteresse für Pflegeimmobilien zu sehen.<sup>1</sup>

## 3. Lage der Gesellschaft

### a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurden TEUR 1.384 (Vorjahr: TEUR 2.887) Erträge aus Sachwerten erzielt, denen Kosten in Höhe von TEUR 1.193 (Vorjahr: TEUR 2.989) gegenüberstanden. Insgesamt wurde ein ordentlicher Nettoaufwand in Höhe von TEUR 251 (Vorjahr: Nettoertrag TEUR 95) ausgewiesen. Periodenfremde Aufwendungen aus korrigierter Nebenkostenabrechnung betragen TEUR 54 und wurden in den Bewirtschaftungskosten ausgewiesen. Im Zusammenhang mit Instandhaltungen entstanden Aufwendungen in Höhe von TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 76). Für Mieterausbauten wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 520) aufgewendet.

Die entstandenen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Geschäftsjahr (Angaben in TEUR)	2021	2020
Objektbezogene und laufende Kosten	1.193	2.933
Gewerbesteuer	0	56

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 2021 wurden die Immobilien Neu-Isenburg und Husum veräußert.

Das realisierte Ergebnis beträgt TEUR - 67 (Vorjahr: TEUR 2.095).

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 340 (Vorjahr: TEUR 0) auf die verbleibende Immobilie vorgenommen. Aus der Neubewertung der Sachanlagen entstanden keine Aufwendungen (Vorjahr: TEUR 2.450).

<sup>1</sup> DZ HYP AG - Immobilienmarkt Deutschland 2021 | 2022 und Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022

Nach Rücknahme von Zeitwertänderungen in Folge von Veräußerungen beträgt das nicht realisierte Ergebnis damit im Geschäftsjahr TEUR 795 (Vorjahr: TEUR - 4.954).

In Summe ergibt sich ein positives Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 729 (Vorjahr: negatives Ergebnis TEUR 2.859).

### b) Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2021 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 88,4 % (Vorjahr: 95,9 %) der Bilanzsumme auf Sachanlagen.



Zum weiteren Vermögen der Gesellschaft gehören Barmittel, bestehend aus täglich verfügbaren Bankguthaben (8,9 % (Vorjahr: 2,8 %) der Bilanzsumme), kurzfristige Forderungen (1,4 % (Vorjahr: 0,8 %) der Bilanzsumme) sowie sonstigen Vermögensgegenständen (1,4 % (Vorjahr: 0,6 %) der Bilanzsumme).

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

Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,4 % (Vorjahr: 2,5 %), sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 1,6 % (Vorjahr: 0,1 %) sowie Rückstellungen in Höhe von 1,3 % (Vorjahr: 0,6 %) der Bilanzsumme.

## c) Finanzlage

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Auszahlungen in Höhe von TEUR 14.899 an die Anleger (Vorjahr: TEUR 13.640). Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 853 (Vorjahr: TEUR 669).

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 pubilty 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 sowie im Anhang ausgewiesen. Die Minderung gegenüber dem Vorjahr ist ebenfalls im Anhang dargestellt.

Die Mitarbeiter der externen Verwaltungsgesellschaft erhalten eine feste Vergütung in branchenüblicher Höhe. Im Geschäftsjahr 2021 waren bei der externen Verwaltungsgesellschaft im Durchschnitt 4 Mitarbeiter angestellt (Vorjahr: 5 Mitarbeiter). Die Gesamtsumme der gezahlten (ausschließlich fixen) Vergütung beläuft sich auf TEUR 239 (Vorjahr: TEUR 494). Auf Führungskräfte entfällt TEUR 60 an der Gesamtsumme. Im Rahmen einer Geschäftsleiterumlage erfolgt die Berechnung der übrigen Geschäftsleitervergütung durch die pubilty AG an die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### 2. Anlagestrategie und Anlageziele

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

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

### 3. Anlagepolitik im Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Fondsgesellschaft in keine weiteren Immobilien investiert und zwei Immobilien veräußert. Damit hält der Fonds Nr. 7 zum Jahresende eine Immobilie, für welche bis zum Aufstellungszeitpunkt bereits der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel stattgefunden hat.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Anlagepolitik nicht geändert.

### 4. Risikoprofil

#### Risikomanagementsystem



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

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

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

## Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken des Fonds Nr. 7 sind im Verkaufsprospekt dargestellt. Folgende Risiken wurden identifiziert:

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

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

Das Ertragsrisiko der Gesellschaft ist gleichzeitig verbunden mit dem Risiko, nicht über ausreichend Liquidität zu verfügen. Liquiditätsrisiken können sich bei negativer Entwicklung des Immobilienmarktes oder einzelner Objekte ergeben. Bei steigenden Ausgaben oder fehlenden Einnahmen kann es dazu kommen, dass dem Fonds nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel zur Verfügung stehen, um fällige Verbindlichkeiten zu erfüllen. Dies kann dazu führen, dass Objekte auch zu ungünstigen Konditionen veräußert werden müssen. Mindestens quartalsweise erfolgt eine Überprüfung des Liquiditätsplanes. Durch eine wöchentliche Übersicht über die Liquiditätslage werden potenzielle Risiken frühzeitig identifiziert. Die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde im Berichtsjahr 2021 vermindert, was sich positiv auf die Liquidität des AIF auswirkt.

Mietausfallrisiken können sich aus Leerstand bzw. Zahlungsausfall von Mietern ergeben. Durch eine sorgfältige Auswahl von Mietern und eine laufende Überwachung von deren Bonität wird das Risiko von Mietausfällen geringgehalten. Der AIF hat durch Covid-19 keine negativen Auswirkungen im Geschäftsjahr 2021. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Mietverhältnisse fortbestehen.

Marktpreisrisiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung der Mietzinsen und der Preisentwicklung bezüglich Gewerbeimmobilien am deutschen Immobilienmarkt. Der Fonds Nr. 7 befindet sich in der Liquidations- und Verwertungsphase. Für das zum Bilanzstichtag im Bestand befindliche Objekt ist bis zum Aufstellungszeitpunkt der Besitz-Nutzen-Lasen-Wechsel erfolgt. Der erzielte Verkaufspreis wurde zum 31. Dezember 2021 als Verkehrswert berücksichtigt.

Objektrisiken können sich 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 der Verwaltung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Daneben bestehen steuerliche und rechtliche Risiken. Die verwalteten Fonds unterliegen der Gewerbesteuer, die Vermietung erfolgt überwiegend umsatzsteuerpflichtig.

## Gesamtrisikolage

Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft ihre werbende Tätigkeit eingestellt und befindet sich seitdem in Liquidation. Die Veräußerung der zum Bilanzstichtag gehaltenen Immobilie ist zum Aufstellungszeitpunkt abgeschlossen. Damit beschränkt sich die Gesamtrisikolage des Fonds Nr. 7, die sich aus den o. g. Einzelrisiken zusammensetzt, auf die Abwicklung der Gesellschaft. Die Geschäftsführung stuft insgesamt die Risikolage des Fonds Nr. 7 als gering ein.

Leipzig, 13. April 2022

*Stephan Kunath, 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021)

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, 13. April 2022

*Stephan Kunath, Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin*

*Siglinde Heiche, Geschäftsführerin der persönlich haftenden Gesellschafterin*

## PROTOKOLL zur Abstimmung vom 05.07.2022

über die Beschlussfassung der Gesellschafter/Treugeber der pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG im schriftlichen Verfahren:

1. Beschlussfassungen für das Geschäftsjahr 2021
2. Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin, der pubilty Emissionshaus GmbH für das Geschäftsjahr 2021
3. Bestellung des Wirtschaftsprüfers Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig für das Geschäftsjahr 2022

## Gegenstand und Ergebnis der Beschlussfassung:

1. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wird festgestellt und genehmigt.

Zustimmungen	6.408
Ablehnungen	2.178
Enthaltungen	1.124
Verspätete Teilnahme und Nichtteilnahme	32.261
Stimmberechtigungen insgesamt	41.970

Der Beschluss ist mit 66 % der abgegebenen Stimmen angenommen.

2. Der persönlich haftenden Gesellschafterin, der pubilty Emissionshaus GmbH, wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

Zustimmungen	5.537
Ablehnungen	2.946
Enthaltungen	1.227
Verspätete Teilnahme und Nichtteilnahme	32.261
Stimmberechtigungen insgesamt	41.970



Der Beschluss ist mit 57,02 % der abgegebenen Stimmen angenommen.

3. Die Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 bestellt.

Zustimmungen	7.294
Ablehnungen	964
Enthaltungen	1.452
Verspätete Teilnahme und Nichtteilnahme	32.261
Stimmberechtigungen insgesamt	41.970

Der Beschluss ist mit 75,12 % der abgegebenen Stimmen angenommen.

**Wichtige Informationen zur Beschlussfassung:**

Gesellschafterbeschlüsse werden gemäß § 5 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages mit einfacher Mehrheit (50 %) der abgegebenen Stimmen gefasst. Davon ausgenommen sind Gesellschafterbeschlüsse gemäß § 5 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrages, die einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedürfen.

Bei der Auszählung wurden alle Stimmen, die bis zum 05.07.2022 unterzeichnet und per Post oder per Fax bis zu diesem Datum bei der Gesellschaft oder bei der Treuhandkommanditistin eingegangen sind, als abgegebene Stimmen gewertet. Zu einem späteren Datum eingegangene und nicht abgegebene Stimmen wurden als nicht abgegebene Stimmen gewertet.

Leipzig, den 06.07.2022

**publity Emissionshaus GmbH  
(Komplementärin)**

*gez. St. Kunath*

*gez. S. Heiche*

*Geschäftsführung*