

WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Alternativen Investmentfonds (im Nachfolgenden „AIF“). Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses AIF und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

1. NAME DES GESCHLOSSENEN PUBLIKUMS-AIF

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

Dieser AIF wird verwaltet von der publity Performance GmbH (im Folgenden „KVG“), die zur publity Gruppe gehört.

2. ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

2.1. Einführung

Ziel des AIF ist die Erzielung von Erträgen aus der Bewirtschaftung sowie der fortlaufenden Veräußerung von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll (sog. „Blind-Pool“). Der AIF ist somit noch nicht in Einklang mit den nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen und damit risikogemischt investiert; die Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung wird innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs sichergestellt werden. Die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien und Anteile an Immobiliengesellschaften obliegt der KVG.

Die Investition gemäß der innerhalb der Anlagebedingungen festgeschriebenen Anlagegrenzen wird nach Abschluss der Investitionsphase, d.h. 24 Monate nach Beginn des Vertriebs herbeigeführt und bis zu dem Beginn der Liquidationsphase des AIF eingehalten werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

Im Rahmen einer Reinvestitionsphase kann der AIF für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem keine Sachwerte in Form von Immobilien oder Anteilen an Immobiliengesellschaften mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß der in den Anlagebedingungen aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird. Das bestehende Handelskonzept des AIF bleibt hiervon unberührt.

Die Dauer von Investitions- und Reinvestitionsphase kann jeweils durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

Die Anlageentscheidung wird auf Basis der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen und nachfolgend dargestellten Investitionskriterien getroffen:

- Mindestens 60 % des investierten Kapitals ist in Immobilien und Anteile an Immobiliengesellschaften (zusammen „Anlageobjekte“) anzulegen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird insoweit in Anlageobjekte in Form von Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Hotel, Logistik, Handel und Gesundheitsdienstleistungen angelegt. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.
- Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Anlageobjekte mit Belegenheitsort in der Bundesrepublik Deutschland angelegt. Eine Allokation des investierten Kapitals in Vermögensgegenstände, die außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) gelegen sind, ist ausgeschlossen.
- Die zu erwerbenden Anlageobjekte müssen, bezogen auf das investierte Kapital, zu mindestens 60 % einen jeweiligen Verkehrswert von mindestens EUR 250.000,00 aufweisen und in Städten mit mindestens 350.000 Einwohnern sowie innerhalb eines darum gelegenen Radius von 50 Kilometern belegen sein.
- Jegliche zu erwerbenden Anlageobjekte dürfen nur dann erworben werden, soweit der Erwerbspreis weniger als 90 % des aktuellen Verkehrswertes gemäß des zu erstellenden Verkehrswertgutachtens beträgt.

- Der AIF darf daneben in Geldmarktinstrumente und Bankguthaben investieren.
- Weitere Details zu den Investitionskriterien des AIF können dem Verkaufsprospekt im Kapitel 5 entnommen werden.

2.2. Angaben zur Finanzierung

Die KVG darf Kredite bis zu einer Höhe von 60 % des Verkehrswertes der im AIF befindlichen Vermögensgegenstände aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Belastung vorbenannter Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf dieses Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zu einer Höhe von 60 % ihres Verkehrswertes grundsätzlich zulässig.

Diese Begrenzungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten seit Beginn des Vertriebs.

Es dürfen von der KVG im Rahmen der Verwaltung des AIF Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zu Absicherungszwecken der von dem AIF gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Ein Einsatz von Derivaten darf daher nur dem Werterhalt des Fondsvermögens dienen, nicht jedoch mit dem Ziel erfolgen, eine Hebelwirkung zu erzielen.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften („Transaktionskosten“) trägt der AIF. Sie entstehen zusätzlich zu den unter „Kosten“ aufgeführten Positionen und können sich erheblich auf die Rendite des AIF auswirken.

2.3. Wesentliche Merkmale der Investition

Das Handelskonzept des AIF sieht einen über die Laufzeit der Fondsgesellschaft andauernden An- und Verkaufsprozess unter Wiederverwendung frei verfügbarer Mittel vor. Darüber hinaus frei verfügbare Liquidität des AIF soll an die Anleger ausgezahlt werden.

Anleger beteiligen sich an dem AIF, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, mittelbar als Treugeber über die HF Treuhand GmbH. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z. B. bei Änderung der Anlagebedingungen) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung).

Die Mindesteinlage beträgt EUR 10.000, zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag hiervon. Die Kapitaleinlage muss in jedem Fall durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die Fondsgeschäftsführung ist befugt, eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von mindestens EUR 5.000 zu akzeptieren.

Die Laufzeit der Fondsgesellschaft endet am 31.12.2021. Die Anleger können durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, eine Verlängerung der Fondslaufzeit um bis zu zwei Jahre beschließen, wenn eine Liquidation der Fondsgesellschaft im avisierten Beendigungszeitpunkt nach Auffassung der KVG nicht dem wirtschaftlichen Interesse der Anleger entspricht. Der Anleger hat kein Recht seine Beteiligung zurückzugeben. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben hiervon unberührt.

Dieser Fonds ist daher für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld vor Ablauf der Laufzeit der Fondsgesellschaft wieder zurückziehen wollen.

3. RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken.

Folgende Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände:

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Deren wirtschaftlicher Erfolg hängt maßgeblich von den zu tätigen Investitionen ab und kann nicht vorhergesehen werden. Weder die Fondsgesellschaft noch die Fondsverwalterin können Höhe und Zeitpunkt der an die Anleger zu leistenden Zuflüsse zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von verschiedenen Einflussfaktoren ab, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes sowie der Realisierung etwaiger Währungsrisiken, welche nicht vorhersehbar sind. Die Erträge des AIF können insbesondere infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken oder ausfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch, z.B. durch unvorhergesehene Baumängel oder Altlasten, sinken. Es können zudem ungeplante Kosten für die Mieterakquisition anfallen. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, insbesondere bei Auslandsinvestitionen, können sich verändern und negative Auswirkungen auf den Ertrag des AIF haben.

Fremdfinanzierung:

Der AIF finanziert die Anlageobjekte zum Teil mit Fremdkapital. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöhen sich bei positivem Verlauf des AIF dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird („Hebeleffekt“).

Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung:

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da der AIF kein Einlagensicherungssystem angehört.

Allgemeines Haftungsrisiko:

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern des AIF in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften zwar nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht 10 % der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die persönliche Haftung des Anlegers kann unter Umständen wieder aufleben. Dies ist der Fall, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt, haftet der Anleger bis maximal in der Höhe der Haftsumme.

Daneben ist das Risiko einer Haftung des Anlegers gegenüber dem AIF („Innenhaftung“) zu berücksichtigen. Dieses besteht, soweit der Anleger Auszahlungen erhalten hat, die nicht durch entsprechende Gewinne des AIF gedeckt sind und im Ergebnis zu einer Unterkapitalisierung der Komplementär-GmbH des AIF führen. Die Haftung im Innenverhältnis ist nicht auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt.

Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

Eingeschränkte Handelbarkeit:

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungspflicht der Geschäftsführung des AIF und der Treuhandkommanditistin zum Verkauf ist die Veräußerbarkeit eines Anteils jedoch nicht sichergestellt.

Der Anleger hat kein Recht seine Beteiligung zurückzugeben. Davon unberührt bleibt das ihm zustehende (gesetzliche) Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

Maximales Risiko:

Das maximale Risiko besteht in dem Totalverlust der Einlage sowie des gezahlten Ausgabeaufschlags. Dem Anleger können daneben weitere, individuelle Vermögensnachteile, z.B. durch Kosten für Steuernachzahlungen oder in Folge der Fremdfinanzierung der Beteiligung, entstehen, die bis zur privaten Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen können. Deshalb ist die Beteiligung an dieser Anlage nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt im Kapitel 6 zu entnehmen.

4. KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt im Kapitel 8 zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

- Ausgabeaufschlag: 5 % der Kommanditeinlage¹

Weitere einmalige Kosten, die dem AIF abgezogen werden:

- 12,57 % der gezeichneten Kommanditeinlage

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag der Kosten, der von dem AIF einmalig während der Emissionsphase für Marketing, Konzeption und Vertrieb (Initialkosten) zu leisten ist.

Kosten, die der AIF im Laufe des Jahres zu leisten hat:

- Laufende Kosten: 2,84 % p.a. des Nettoinventarwertes²

Die hier angegebenen laufenden Kosten beruhen auf einer Schätzung. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für das Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

- An die Wertentwicklung des AIF gebundenen Gebühren:

Die KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6 % p.a. übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

¹ Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der auf die Kommanditeinlage erhoben wird. Der Anleger erhält Informationen über den aktuell von ihm zu leistenden Ausgabeaufschlag im Verkaufsprospekt bzw. von seinem Finanzberater bei seiner Bank bzw. Sparkasse oder einem sonstigen Vertriebspartner sowie im Rahmen der Beitrittsklärung.

² Die Gesamtkostenquote basiert auf der prognostizierten Bemessungsgrundlage für den Stichtag 31.12.2016.

Die anfallenden Initial- und Transaktionskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung sind in der Kennzahl „Laufende Kosten“ nicht berücksichtigt. Des Weiteren sind Kosten, die dem AIF nach den Regelungen der Anlagebedingungen zukünftig belastet werden können und die noch nicht bezifferbar sind, unberücksichtigt geblieben. Hierbei handelt es sich insbesondere um bei der Verwaltung von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (einschließlich Aufwendungen in Zusammenhang mit Verwaltungs-,

Vermietungs-, Instandhaltungs-, Revitalisierungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) des AIF.

Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z.B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils (z. B. Vermittlungskosten, Makler, Verwaltungskosten oder Steuerzahlungen) oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

Aus den Kosten wird die laufende Verwaltung des AIF finanziert. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

5. AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE (PROGNOSE)

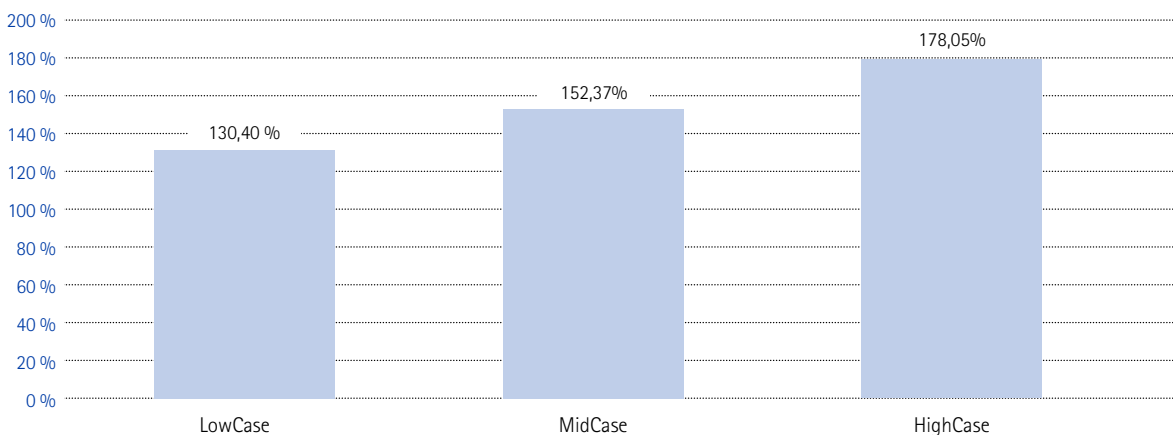
Da ein Erwerb (und damit einhergehende Bewirtschaftung) von Vermögensgegenständen derzeit noch nicht erfolgt ist, kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden.

Die drei nachfolgend beispielhaft dargestellten Szenarien beruhen auf den im Rahmen der aufgestellten Fondskalkulation zu Grunde gelegten Wirtschaftlichkeitsdaten. Es werden die Aussichten der Rückzahlung des eingesetzten Kapitals und der erwarteten Erträge dargestellt. Neben dem prognostizierten Gesamtmittelrückfluss („Mid-Case-Szenario“) erfolgt eine Darstellung basierend auf abweichenden marktpreisbestimmenden Faktoren sowohl in negativer wie auch in positiver Hinsicht („Low-Case-“, und „High-Case-Szenario“, s. Grafik).

Der Betrag des prognostizierten Gesamtmittelrückflusses kann variieren und ist u.a. abhängig davon, ob sich objektbezogene Kosten wie kalkuliert entwickelt. Soweit bspw. der Verkaufserlösfaktor von prognostiziert 2,0 auf 1,5 nach unten oder 2,5 nach oben abweicht, kann dies die nachfolgend dargestellten Auswirkungen auf den prognostizierten Gesamtmittelrückfluss haben.

Da eine verlässliche Prognose auf Grund des Blind Pool Charakters der Beteiligung schwierig ist, muss abhängig von den zukünftig vorzunehmenden Investitionen mit erheblichen Abweichungen der Rückzahlungen und Erträge für den Anleger gegenüber den dargestellten Szenarien und auch über diese Szenarien hinaus gerechnet werden.

Gesamtmittelrückfluss vor Steuern (Prognose)



6. PRAKTISCHE INFORMATIONEN

- Verwahrstelle des AIF ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH.
- Der Verkaufsprospekt sowie etwaige Nachträge hierzu, die vorliegenden wesentlichen Anlegerinformationen und der Jahresbericht in deutscher Sprache können kostenlos bei der publity Performance GmbH, Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig, angefordert werden. Zusätzlich können diese Unterlagen auch im Internet unter www.publity-performance.de heruntergeladen werden. Dort sind auch weitere praktische Informationen, insbesondere der aktuelle Anteilpreis, verfügbar.
- Der Anleger erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen hält. Die steuerlichen Rahmenbedingungen der Beteiligung werden in dem Verkaufsprospekt in Kapitel 10 aufgezeigt. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Beratung durch einen Steuerberater dringend empfohlen. Die Steuervorschriften hinsichtlich des AIF können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.
- Die publity Performance GmbH als KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.
- Dieser AIF hat durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Aufsichtsbehörde eine Vertriebszulassung für den Vertrieb in der Bundesrepublik Deutschland erlangt. Die publity Performance GmbH ist in Deutschland als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen und wird ebenfalls durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.

