



Warth & Klein
Grant Thornton

PUBLITY AG,

LEIPZIG

Jahresabschluss, Lagebericht und Bestätigungsvermerk

für das Geschäftsjahr vom

1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

publity AG, Leipzig
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016
 Bilanz

AKTIVA	31.12.2016		31.12.2015		PASSIVA	31.12.2016		31.12.2015	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	6.050.000,00		5.500.000,00	
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.970,00		22.790,00	II. Kapitalrücklage	33.880.000,00		14.630.000,00	
II. Sachanlagen					III. Gewinnvortrag	1.522.855,30		10.714,19	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		348.482,00		443.163,00	IV. Jahresüberschuss	23.078.229,60	64.531.084,90	12.512.141,11	32.652.855,30
III. Finanzanlagen					B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	939.750,00		1.078.750,00		1. Steuerrückstellungen	4.504.330,00		4.939.450,00	
2. Beteiligungen	2.103.840,00		403.920,00		2. Sonstige Rückstellungen	194.900,00		241.000,00	
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	54.107.000,27		37.278.914,40				4.699.230,00		5.180.450,00
		57.150.590,27		38.761.584,40	C. VERBINDLICHKEITEN				
		57.508.042,27		39.227.537,40	1. Anleihen	30.000.000,00		30.000.000,00	
B. UMLAUFVERMÖGEN					- davon konvertibel EUR 30.000.000,00 (Vj.: EUR 30.000.000,00)				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		1.400.000,00	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.408.539,41		6.031.765,05		3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.267.836,79		289.245,62	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.892.215,48		965.414,84		4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	151.195,89		11.515,87	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	348.199,94		6.993.353,64		5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.155.860,90		1.733.880,96	
		36.648.954,83		13.990.533,53	- davon aus Steuern: EUR 593.021,05 (Vj.: EUR 1.596.297,63)				
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten							32.574.893,58		33.434.642,45
		7.105.608,15		17.347.533,73					
		43.754.562,98		31.338.067,26					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN									
		542.603,23		702.343,09					
		101.805.208,48		71.267.947,75			101.805.208,48		71.267.947,75

publity AG, Leipzig

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

Gewinn- und Verlustrechnung

	2016		2015
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		41.576.554,89	23.825.702,39
2. Sonstige betriebliche Erträge		271.838,60	3.031.944,91
3. Materialaufwand			
a) Kauf Kreditportfolien	0,00		117.740,13
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	160.413,23	160.413,23	448.598,50
4. Rohergebnis		41.687.980,26	26.291.308,67
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.866.173,21		1.887.844,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	200.044,99	2.066.218,20	164.526,86
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		185.290,12	293.535,26
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.746.136,66	4.446.517,81
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.466.839,44	810.722,86
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.439.755,37	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.375,00	49.862,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: EUR 720,26)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.289.201,25	336.011,59
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 3.008,58 (Vj.: EUR 3.693,87)			
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		78.591,29	0,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.915.349,48	7.223.529,99
14. Ergebnis nach Steuern		23.323.163,07	12.799.927,99
15. Sonstige Steuern		244.933,47	287.786,88
16. Jahresüberschuss		23.078.229,60	12.512.141,11

publity AG, Leipzig
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016
Anhang

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Die publity AG hat ihren Sitz in Leipzig. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 24006 eingetragen.

Der Jahresabschluss der publity AG, Leipzig, ist nach den geltenden handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die publity AG, Leipzig, erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§ 276, 288 Abs. 2 HGB wurden in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wendet die Gesellschaft erstmals die durch das Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetz (BilRUG) geänderten handelsrechtlichen Vorschriften an.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Bilanzaufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Forderungen oder Verbindlichkeiten in fremder Währung bestehen nicht.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, welche für im-

materielle Vermögensgegenstände zwischen drei und acht Jahren und für Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und 17 Jahren beträgt. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 410,00 werden seit dem Geschäftsjahr 2011 im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet. Zuführungen zu Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sind nicht vorzunehmen.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Jahre verwendet, wie diese von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben werden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

III. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung wird in der Anlage zu diesem Anhang dargestellt.

Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden TEUR 200 in die Beteiligung an einer weiteren Joint Venture Gesellschaft investiert. Darlehensausleihungen an Joint Venture Gesellschaften erfolgten in Höhe von TEUR 18.220; Darlehensrückführungen in Höhe von TEUR 1.392.

Die Gesellschaft veräußerte im Geschäftsjahr 2016 ihre Anteile an der publicity Vertriebs GmbH, Leipzig.

Die Angaben zu den Anteilen an anderen Unternehmen (Beteiligungen) gemäß § 285 Nr. 11 HGB können der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden:

Name	%	Eigenkapital am 31.12.2016 EUR	Ergebnis 2016 EUR
publity Investor GmbH, Leipzig	100	564.250,35	90.885,73
publity Performance GmbH, Leipzig ¹⁾	100	655.348,62	1.783.714,72
publity Emissionshaus GmbH, Leipzig ⁴⁾	100	209.725,86	37.699,74
publity Real Estate Opportunity Services S.à r.l., Luxemburg ³⁾	50	3.658.411,25	-650.232,87
publity Real Estate Opportunity Services II S.à r.l., Luxemburg ⁴⁾	49	408.000,00	25.170.71 €
publity Real Estate Opportunity Services III S.à r.l., Luxemburg ⁴⁾	49	408.000,00	8.360,78
Publity Wappenhalle S.à r.l., Luxemburg ^{3), 5)}	50	10.955.793,63	-622.076,20
Publity Mainzer Landstrasse S.à r.l., Luxemburg ^{3), 5)}	50	-309.713,85	-206.525,91
Publity ABC Tower S.à r.l., Luxemburg ^{3), 5)}	50	-584.935,02	-245.398,34
Publity Leopoldstrasse S.à r.l., Luxemburg ^{3), 5)}	50	-348.378,41	-364.292,22
Publity City Tower S.à r.l., Luxemburg ^{3), 5)}	50	-805.929,21	-716.344,44
Publity Frischmarkt Leipzig S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-666.965,79	-776.458,69
Publity Bad Vilbel S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-233.495,21	138.820,47
Publity Einsteinstrasse Aschheim-Dornach S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-2.133.756,32	-2.449.138,96
Publity Artecorm Ismaning S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	120.724,48	-386.775,52
Publity R&D Ratingen S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-854.266,06	-1.096.766,06
Publity Oberhausen Bilfinger S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	1.047.294,62	-1.687.855,38
Publity KLAN Dusseldorf S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-787.016,12	-1.039.516,12
Publity Magnus Eschborn S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	8.284.157,66	394.157,66
Publity Boulevard Bielefeld S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-770.210,99	-1.126.710,99
Publity OCI Ismaning S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-675.451,80	-779.511,80
Publity Bredeneß Essen S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-72.813,75	-85.313,75
Publity Marie Curie Frankfurt S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-807.846,38	-967.871,38
Publity Heidenkampsweg Hamburg S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	6.613.006,95	-705.018,05
Publity Deelbogenkamp Hamburg S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	75.358,64	-142.641,36
Publity Car Center Köln S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-345.853,07	-480.353,07
Publity Max Planck Aschheim-Dornach S.à r.l., Luxemburg ^{2), 5)}	50	-67.547,25	-253.797,25
German Loans 2015 S.à r.l. ^{4), 6)}	49	12.500,00	k. A.
Real Estate Loans 2016 S.à r.l. ^{4), 7)}	49	12.500,00	k. A.

¹⁾ Ergebnis vor Gewinnabführung

²⁾ Die Jahresergebnisse zum 31.12.2016 standen zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht fest. Angegeben ist das Eigenkapital zum 31.12.2015 und das Jahresergebnis 2015.

³⁾ Die Jahresergebnisse zum 30.06.2016 standen zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht fest. Angegeben ist das Eigenkapital zum 30.06.2015 und das Jahresergebnis 2014/2015.

⁴⁾ Angegeben ist das Stammkapital.

⁵⁾ Bei den aufgeführten Unternehmen handelt es sich um 100%-ige Tochtergesellschaften der Publity Real Estate Opportunity Services S.à r.l., Luxemburg.

⁶⁾ Bei den aufgeführten Unternehmen handelt es sich um 100%-ige Tochtergesellschaften der Publity Real Estate Opportunity Services II S.à r.l., Luxemburg.

⁷⁾ Bei den aufgeführten Unternehmen handelt es sich um 100%-ige Tochtergesellschaften der Publity Real Estate Opportunity Services III S.à r.l., Luxemburg.

Umlaufvermögen

Die Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zum einem Jahr. In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus Kreditportfolio in Höhe von TEUR 2.173 (Vj.: TEUR 2.500) enthalten mit einer beabsichtigten Haltedauer von weniger als einem Jahr. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 986 (Vj.: TEUR 157) sowie aus sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 1.907 (Vj.: TEUR 808).

In den sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 348) sind wie im Vorjahr Kautionsforderungen (TEUR 72) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Ansonsten haben die sonstigen Vermögensgegenstände wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen den Kostenanteil (TEUR 488, Vj.: TEUR 614) für das Optionsrecht der in 2015 emittierten Wandelschuldverschreibung. Der Kostenanteil wird auf 5 Jahre linear verteilt. Der Kostenanteil wurde als Differenzbetrag zwischen dem Ausgabebetrag der Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht und dem geschätzten Ausgabebetrag der gleichen Schuldverschreibung ohne Wandlungsrecht ermittelt.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich auf EUR 6.050.000,00 und ist in 6.050.000 Stückaktien, die auf Namen lauten, aufgeteilt.

Die Hauptversammlung vom 14. März 2016 hat die Aufhebung des bisherigen genehmigten Kapitals, die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals und die Änderung des § 3 Abs. 3 (Genehmigtes Kapital) der Satzung beschlossen. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. März 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 2.750.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2016).

Unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 wurde am 18. März 2016 eine Kapitalerhöhung um EUR 550.000,00 auf EUR 6.050.000,00 im Handelsregister eingetragen. Die Kapitalerhöhung um EUR 550.000,00 war mit einem Agio von EUR 19.250.000,00 versehen. Das Agio wurde in voller Höhe in die Kapitalrücklage eingestellt. Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss vom 14. März 2016 (Genehmigtes Kapital 2016) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch EUR 2.200.000,00.

Am 2. April 2015 wurden die Aktien der Gesellschaft zum Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse in das Segment Entry Standard (seit 1. März 2017: Scale) einbezogen.

Die Angaben gemäß § 152 Abs. 2 und Abs. 3 AktG betreffen die Entwicklung der Kapitalrücklage bzw. der Gewinnrücklagen. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden EUR 19.250.000,00 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 33.880.000,00. Der Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2016 beträgt EUR 1.522.855,30 vor Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für offene Kostenrechnungen (TEUR 50), Abschlusskosten (TEUR 60), Rechtskosten (TEUR 50) und sonstige Sachverhalte (TEUR 35).

Verbindlichkeiten

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 30. März 2015 den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. März 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte und/oder -pflichten für auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.500.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen dieser Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Die Schuldverschreibungen werden in Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Die Inhaber oder Gläubiger der Teilschuldverschreibungen erhalten das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen gemäß den vom Vorstand festgelegten Anleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu wandeln.

In Ausübung dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Beschlüssen vom 9. November 2015 und 11. Dezember 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000,00 begeben. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung berechtigt zur Wandlung in bis zu 638.297 neue Aktien. Das Wandlungsrecht kann ab dem 1. Oktober 2016 jederzeit bis zum dritten Geschäftstag vor dem Rückzahlungstag am 17. November 2020 ausgeübt werden. Im Geschäftsjahr 2016 wurde das Wandlungsrecht nicht ausgeübt.

Nach den Anleihebedingungen wird die Wandelschuldverschreibung jährlich mit 3,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Schuldverschreibungen werden am 17. November 2020 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. Die Schuldverschreibung gewährt das

Recht, jede Schuldverschreibung ganz, nicht jedoch teilweise, in auf den Namen lautende Stückaktien mit einem zum Emissionstag auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zu wandeln. Der Wandlungspreis beträgt, vorbehaltlich einer Anpassung nach den Anleihebedingungen, EUR 47,00.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden in 2016 restlos getilgt (Vj.: EUR 1.400.000,00).

Die übrigen Verbindlichkeiten haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 151.195,89 (Vj.: EUR 11.515,87) und setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR	EUR (Vj.)
publity Emissionshaus GmbH, Leipzig	151.195,89	0,00
DAM Deutsche Asset Management GmbH, Leipzig	0,00	11.515,87

Es handelt sich hierbei um sonstige Verbindlichkeiten (EUR 151.195,89; Vj.: EUR 11.515,87).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im branchenüblichen Umfang durch Eigentumsvorbehalt gesichert.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 erstmals unter Zugrundelegung der durch das BilRUG geänderten Umsatzerlösdefinition ausgewiesen. Infolge der damit eingehenden Umgliederung von Erträgen sind neben den Umsatzerlösen auch die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge nicht mit den im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 ausgewiesenen Beträgen vergleichbar. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Vorjahreszahlen wurden daher entsprechend angepasst. Im Wesentlichen betrifft dies eine Umgliederung von im Vorjahresabschluss in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfassten Erträge i.H.v. TEUR 596 in die Umsatzerlöse.

Periodenfremde Aufwendungen und Erträge

Periodenfremde Erträge sind in den Umsatzerlösen TEUR 1.355 (Vj.: TEUR 811) enthalten und betreffen im Wesentlichen Umsatzerlöse aus Servicing (TEUR 1.043) sowie Geschäftsführungs- und Verwaltungskosten aus 2015 (TEUR 240).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 76 (Vj.: TEUR 63) enthalten. Diese bestehen im Wesentlichen aus einer Vergleichszahlung (TEUR 36), Rückerstattung von Rechtsberatungskosten (TEUR 25) sowie verauslagte Kosten (TEUR 15).

In den Materialaufwendungen sind keine periodenfremde Aufwendungen (Vj.: TEUR 22) erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 994 (Vj.: TEUR 129) und betreffen ausschließlich Gutschriften auf Servicingabrechnungen der Vorjahre.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind keine periodenfremden Aufwendungen (Vj.: TEUR 846) oder periodenfremden Erträge (Vj.: TEUR 33) enthalten.

Die sonstigen Steuern beinhalten periodenfremde Aufwendungen aus Betriebsprüfung für Umsatzsteuernachzahlung (TEUR 244; Vj.: TEUR 336).

V. Sonstige Angaben

Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr

Herr Thomas Olek, Vorstandsvorsitzender Strategie

Herr Rechtsanwalt Christoph Blacha, Vorstand Legal bis 24. Oktober 2016

Herr Frederik Mehlitz, Vorstand Finance

bestellt.

Bezüge des Vorstands

Für das Geschäftsjahr 2016 wurden den Vorständen der publity AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 993 gezahlt.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Rechtsanwalt Günther Paul Löw, Frankfurt am Main
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Dipl.-Bankbetriebswirt Norbert Kistermann, Oberursel
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Dipl.-Kaufmann Thomas Backs, München, bis 31. Dezember 2016

In der Hauptversammlung vom 30. März 2015 wurden die Aufsichtsratsmitglieder für weitere 5 Jahre bestellt. Nach Ausscheiden von Herrn Thomas Backs wurde ab 1. Januar 2017 Herr Dipl.-Kaufmann Hans-Jürgen Klumpp als neues Aufsichtsratsmitglied gerichtlich bestellt.

Weitere Aufsichtsratsmandate von Herrn Günther Paul Löw sind:

- Vorsitzender des Aufsichtsrats der publicity Performance GmbH, Leipzig (seit 6. Dezember 2016)
- Vorsitzender des Aufsichtsrats der venturecapital.de VC GmbH & Co KGaA, Frankfurt am Main
- Vorsitzender des Aufsichtsrats der VMR Value Management & Research AG, Kronberg
- Vorsitzender des Aufsichtsrats der S+O Mineral Industries AG, Frankfurt am Main

Weitere Aufsichtsrats- und Beiratsmandate von Herrn Norbert Kistermann sind:

- Mitglied des Aufsichtsrats der venturecapital.de VC GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
- Mitglied des Beirats der spoods GmbH, Berlin

Bezüge des Aufsichtsrats

Bezüge an den Aufsichtsrat wurden für 2016 in Höhe von TEUR 60 gezahlt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 bzw. Nr. 3a HGB beträgt TEUR 4.336 und betrifft 2 Leasingverträge und einen Pachtvertrag für deren Restlaufzeit. Im Rahmen eines Sale and Lease Back-Geschäfts wurde das publicity Center zum Ende des Geschäftsjahres 2015 veräußert und im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages zurück gemietet. Aus diesem Mietvertrag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 4.320.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 26 Angestellte (Vj.: 23) beschäftigt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Herr Thomas Backs hat sein Aufsichtsratsmandat zum 31. Dezember 2016 niedergelegt. Ab dem 1. Januar 2017 wurde Herr Dipl.-Kaufmann Hans-Jürgen Klumpp als neues Mitglied des Gremiums gerichtlich bestellt.

Ab 1. März 2017 werden die Aktien der publicity AG im neuen Börsensegment „Scale“ der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Die publicity AG hat ein weiteres Asset Management Mandat im unteren Milliarden-Euro-Bereich von einem südamerikanischen Investor erhalten. Die Mittel sollen in den kommenden 30 Monaten zum Erwerb von Büroimmobilien in Deutschland verwendet werden.

Vorschlag zur Gewinnverwendung des Bilanzgewinns 2016

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorgeschlagen, eine Dividende von

2,80 EUR/Aktie auszuschütten und den Restbetrag des Geschäftsjahres 2016 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Bilanzgewinn entsprechend § 158 Abs. 1 AktG ermittelt sich wie folgt:

	EUR	EUR i. VJ.
Bilanzgewinn	12.522.855,30	2.810.714,19
Ausschüttung	<u>11.000.000,00</u>	<u>2.800.000,00</u>
Gewinnvortrag zum Bilanzstichtag	1.522.855,30	10.714,19
Jahresüberschuss	<u>23.078.229,60</u>	<u>12.512.141,11</u>
Bilanzgewinn	<u>24.601.084,90</u>	<u>12.522.855,30</u>

Leipzig, den 28. April 2017

publity AG
Thomas Olek
Vorstandsvorsitzender

publity AG
Frederik Mehlitz
Vorstand

publity AG, Leipzig
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016
Anlagenspiegel

	Entwicklung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Entwicklung der Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Anfangs-stand 1.1.2016	Zugang	Abgang	End-stand 31.12.2016	Anfangs-stand 1.1.2016	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Veränderungen iZm Abgängen	End- stand 31.12.2016	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	81.800,75	0,00	0,00	81.800,75	59.010,75	13.820,00	0,00	72.830,75	8.970,00	22.790,00
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.016.534,93	76.789,12	6.337,14	1.086.986,91	573.371,93	171.470,12	6.337,14	738.504,91	348.482,00	443.163,00
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.078.750,00	0,00	139.000,00	939.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	939.750,00	1.078.750,00
2. Beteiligungen	403.920,00	1.699.920,00	0,00	2.103.840,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.103.840,00	403.920,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37.278.914,40	18.220.485,87	1.392.400,00	54.107.000,27	0,00	0,00	0,00	0,00	54.107.000,27	37.278.914,40
	38.761.584,40	19.920.405,87	1.531.400,00	57.150.590,27	0,00	0,00	0,00	0,00	57.150.590,27	38.761.584,40
	39.859.920,08	19.997.194,99	1.537.737,14	58.319.377,93	632.382,68	185.290,12	6.337,14	811.335,66	57.508.042,27	39.227.537,40

publity AG, Leipzig

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell und Überblick

Die publity AG ist ein auf Büroimmobilien in Deutschland spezialisierter Asset Manager. Das Unternehmen deckt eine breite Wertschöpfungskette vom Ankauf über die Entwicklung bis zur Veräußerung der Immobilien ab. Das Spektrum des Produktportfolios reicht von sachwertgestützten Finanzanlagen bis hin zu AIFM-konformen geschlossenen Immobilienfonds.

Die publity AG fokussiert ihre Geschäftstätigkeit auf den Einkauf, das Management und die Verwertung von Immobilien und im Wesentlichen immobiliennahen Finanzierungen in Deutschland, deren Leistungsfähigkeit durch Sondersituationen beeinträchtigt ist. Diese Sondersituationen können vielschichtige Ausgestaltungen haben; sie reichen von notleidenden Finanzierungen, über den strategischen Rückzug von Banken aus dem entsprechenden Kreditengagement bis hin zu divergierenden Interessen der Eigentümer. Dabei ist die publity AG sowohl unmittelbar in Immobilien als auch mittelbar über notleidende Finanzierungen, sogenannte Non Performing Loans (NPL), tätig und definiert den Schwerpunkt ihrer geschäftlichen Aktivitäten auf deutsche Gewerbeimmobilien aus Bankverwertungen.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit kontrolliert die publity AG die gesamte Wertschöpfungskette und deckt dabei weite Teile dieser Wertschöpfungskette selbst ab. Grundlagen der Wertschöpfung sind ihrer Ansicht nach die langjährige Expertise im Immobilienbereich und dem Management von Forderungen und Sicherheiten aus notleidenden Krediten, das eigene Asset Management, eine Vernetzung in der Bankenbranche sowie die langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Finanzprodukten.

Die publity AG beteiligt sich ferner im Rahmen von Co-Investments an Joint Venture Transaktionen mit institutionellen Investoren. Die publity AG beteiligt sich dabei als Co-Investor am Erwerb von Immobilienobjekten und Immobilienportfolios und übernimmt dann das umfassende Asset Management und partizipiert an der erfolgreichen Veräußerung der Immobilie. Die Co-Investments erfolgen hierbei in der Regel durch die Begebung von variabel verzinslichen Darlehen, welche unter den Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen ausgewiesen werden. Die publity AG beteiligt sich in der Regel mit weniger als 10 % am jeweiligen Investmentvolumen.

In den Jahren 2015 und 2016 wurden weitere Joint Venture Transaktionen im Bereich „NPL“ eingeleitet. Auch bei diesen fungiert die publity AG als umfassender Asset Manager. An den jeweiligen Joint Venture Gesellschaften hält die publity AG einen Anteil von weniger als 50 %. Die finanzielle Ausstattung der Joint Venture Gesellschaften hat die publity AG durch die Begebung von variabel verzinslichen Darlehen erbracht. Ein weiterer Investor hat sich an den bereits erworbenen Assets bis zum Bilanzstichtag noch nicht beteiligt, die publity AG steht jedoch mit Investoren in konkreten Verhandlungen.

Die publity AG hat in 2015 begonnen und in 2016 erfolgreich fortgesetzt, eigene Kreditportfolien (NPL's) zu erwerben und weiter zu veräußern, sieht darin aber nicht den Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit.

2. Steuerungssystem

Die Steuerung erfolgt über den regelmäßigen Abgleich der unterjährigen Leistungs- und Kostenentwicklung mit den Planwerten. Die Abweichungen sind somit transparent. Es finden regelmäßig Auswertungen der Unternehmenszahlen statt. Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren sind der Umsatz, EBIT und das Jahresergebnis. Hierzu wird auf die Ausführungen zur Lage des Unternehmens verwiesen.

3. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen in Forschung oder Entwicklung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im 1. Halbjahr 2016 zog die Wirtschaftsleistung merklich an, wobei dem 1. Quartal 2016 mit einer Veränderung von 0,7 % zum Vorquartal ein deutlich schwächeres 2. Quartal 2016 (0,4 %) folgte. Die nachlassende Bauaktivität im Frühjahr 2016 sei laut IfW vor allem eine Reaktion auf eine witterungsbedingt sehr kräftige Expansion im Winter gewesen. Gleichwohl wies die rückläufige Wertschöpfung beim verarbeitenden Gewerbe auf eine ruhigere wirtschaftliche Gangart hin. Die zur Jahresmitte sehr verhaltenen Auftragseingänge für die Industrie und die spürbare Eintrübung des Geschäftsklimas hatten ein schwächeres Wachstum im 3. Quartal 2016 mit 0,2 % nach sich gezogen, während das 4. Quartal 2016, auch dank zunehmender Aufträge aus Ländern außerhalb des Euroraums, mit voraussichtlich 0,6 % wieder erheblich anziehen wird (Quelle: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 27. September 2016).

Die jahrelang liberale Kreditvergabe vor der Finanzkrise sorgte für eine hohe Nachfrage und bescherte den Banken einen enormen Bestand an Forderungen aus gekündigten Krediten und an zur Sicherheit dienenden Immobilien.

Nach Einschätzung der publity AG ist der Verwertungsdruck der Banken aufgrund dieser Situation nach wie vor vorhanden und führt nach den Erfahrungen der publity AG seit Jahren dazu, dass Banken, Landesbanken und Sparkassen vermehrt einen bestimmten Teil ihrer Immobilien aus solchem Kreditengagement verkaufen. Für die Banken ist dies eine Möglichkeit, ihr Kreditgeschäft neu zu strukturieren und ihre Leistungsbilanzen zu verbessern.

Die publity AG ist der Auffassung, dass sie einen überdurchschnittlich guten Zugang zu diesem Nischenmarkt mit erhöhtem Ertragspotential besitzt. Dabei geht es nicht um Immobilien aus Zwangsversteigerungen, sondern um den Direkterwerb aus notleidenden Immobilienfinanzierungen.

Die publity AG schätzt die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts für Büroimmobilien und gewerbliche Immobilien nach wie vor positiv ein. Als positive Einflüsse hierfür sieht die publity AG mehrere Faktoren. Grundsätzlich unterstützt die gegenwärtige makroökonomische Stimmung den seit nunmehr fünf Jahren zu beobachtenden Wachstumstrend bei gewerblichen Immobilientransaktionen in Deutschland. Ferner verfügen internationale institutionelle Investoren nach Wahrnehmung der publity AG derzeit über eine große Liquidität und sehen den deutschen Immobilienmarkt dabei nach wie vor als attraktiv für Investitionen an.

2. Lage des Unternehmens

Die publity AG kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Jahresüberschuss deutlich um TEUR 10.566 auf TEUR 23.078, der Umsatz erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls deutlich um TEUR 17.751 auf TEUR 41.577. Damit konnte sowohl der prognostizierte Umsatz als auch der prognostizierte Jahresüberschuss deutlich überschritten werden.

Die durch die publity AG verwalteten Vermögenswerte (Assets under Management) konnten im Laufe des Jahres 2016 auf nahezu EUR 3,0 Mrd. (Ermittlung durch Asset Management) fast verdoppelt werden.

Das Ergebnis je Aktie (unverwässert) liegt mit EUR 3,89 deutlich über dem des Vorjahres (EUR 2,34), so dass die der Hauptversammlung vorgeschlagene Dividende von EUR 2,80 je Anteil vollständig aus dem laufenden Ergebnis getragen werden kann.

a) Ertragslage

Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr um TEUR 17.751 auf TEUR 41.577 erhöht. Die Ertragslage des Unternehmens wird durch verschiedene Erlösquellen bestimmt.

Zum einen erzielt die Gesellschaft Erlöse aus dem Servicing notleidender Kreditforderungen für Dritte und Aktenverwaltungsgebühren (TEUR 9.072, Vj.: TEUR 15.967). Aus eigenen Kreditportfolien konnten TEUR 9.327 (Vj.: TEUR 980) erlöst werden.

Des Weiteren werden Umsatzerlöse im Bereich des Assetmanagements bezüglich Immobilien erzielt. Die Erlöse betragen im Jahr 2016 TEUR 18.535 (Vj.: TEUR 5.636) und resultieren aus den über Beteiligungsgesellschaften gemeinsam mit internationalen Investoren gehaltenen Immobilien sowie aus Asset Management Verträge mit institutionellen Investoren. Bei den erworbenen Immobilien handelt es sich um Büroimmobilien in Deutschland, für die die publity AG als Asset- und Investmentmanager beauftragt ist. Die Erlöse werden sowohl aus Unterstützungsleistungen beim Ankauf, aus laufendem Management sowie aus einer Erfolgsbeteiligung bei einem Weiterveräußerungsereignis erzielt.

Sonstige Umsatzerlöse wurden in Höhe von TEUR 4.643 (Vj.: TEUR 1.243) erzielt.

Die publity AG verwaltet aktuell Assets under Management in Höhe von knapp EUR 3 Mrd. (Ermittlung durch Asset Management). Davon entfallen ca. 40 % auf das internationale Geschäft und ca. 60 % auf das nationale Geschäft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von TEUR 3.032 auf TEUR 272 gesunken. Wesentlichen Anteil hieran hatte im Vorjahr der Verkauf des publity Center. Die Immobilie wurde mit einem langfristigen Mietvertrag zurückgemietet.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter rückläufig, so dass die Materialaufwandsquote bei 0,4 % (Vj.: 2,4 %) liegt. Das Rohergebnis hat sich um TEUR 15.397 auf TEUR 41.688 erhöht.

Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten stieg um 3 Mitarbeiter auf 26 Mitarbeiter. Die Personalkosten stiegen moderat um TEUR 14 auf TEUR 2.066.

Die Abschreibungen sind im Vergleich zum Vorjahr mit TEUR 185 (Vorjahr: TEUR 294) rückläufig.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um TEUR 2.300 auf TEUR 6.746 gestiegen. Wesentlichen Anteil haben hieran die Rechtsberatungskosten im Rahmen der Kapi-

talerhöhung und diverse Rechtskosten im Zusammenhang mit einem in 2016 abgeschlossenen Rechtsverfahren.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.024 auf TEUR 1.548 erhöht. Im Rahmen der Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen wurden Erträge in Höhe von TEUR 1.440 (Vj.: TEUR 0) vereinnahmt. Gegenläufig wirkten die Zinsaufwendungen, welche aufgrund des ganzjährigen Zinscoupon auf die Wandelschuldverschreibung gegenüber dem Vorjahr erhöht waren (TEUR 1.289, Vj.: TEUR 336).

Insgesamt konnte das EBIT unter Hinzurechnung der Ergebnisse aus Ergebnisabführung (TEUR 1.388, Vj.: TEUR 811) auf TEUR 35.518 (Vj.: TEUR 20.310) gesteigert werden.

b) Finanzlage

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

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 63,4 % (Vj.: 45,8 %). Die Erhöhung resultiert aus der Kapitalerhöhung inklusive Agio in Höhe von EUR 19,8 Mio. Diese stellt eine wesentliche Finanzierungsquelle der Gesellschaft im Berichtsjahr dar.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht mehr. Durch den Verkauf des publicity Center wurden die damit zusammenhängenden Darlehen im 1. Quartal 2016 vollumfänglich getilgt (Vj.: 2,0 % der Bilanzsumme). Wesentliche Verpflichtung der Gesellschaft ist die im Jahr 2015 begebene Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 30 Mio. mit einem Anteil von 29,5 % an der Bilanzsumme. Die Wandelschuldverschreibung hat eine Laufzeit bis zum 17. November 2020 und ist mit 3,5 % verzinst.

Die Liquidität ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die liquiden Mittel haben um TEUR 10.242 gegenüber dem Vorjahr abgenommen und machen 7,0 % der Bilanzsumme aus. Die Abnahme der liquiden Mittel steht u.a. im Zusammenhang mit den Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen in Höhe von TEUR 54.107 (Vj.: TEUR 37.279), welche von den Joint Venture Partnern für Immobilienerwerbe oder NPL-Käufe verwendet werden.

Außerbilanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 4.336 (Vj.: TEUR 7.033) und betreffen im Wesentlichen Mietverpflichtungen bezüglich der betrieblich genutzten Immobilie.

Der Cashflow aus der Summe aus Jahresergebnis und Abschreibungen beträgt TEUR 23.264 und liegt damit deutlich über dem Vorjahr (TEUR 12.806).

c) Vermögenslage

Durch die Begebung der Wandelschuldverschreibung in 2015 und die Kapitalerhöhungen in 2015 und 2016 ist die fristenkongruente Finanzierung der geleisteten Investments gewährleistet.

Wesentlichen Anteil am Vermögen haben die Finanzanlagen mit 56,1 % (Vj.: 54,4 %) der Bilanzsumme.

III. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

Die Gesamtrisikolage, die sich aus den verschiedenen Einzelrisiken (Branchenrisiken, Ertragsorientierte Risiken, finanzwirtschaftliche Risiken sowie Risiken aus den Assets under Management) zusammensetzt, hat sich nach unserer Einschätzung und entsprechender Analyse und Bewertung gegenüber dem Vorjahr nicht feststellbar verändert.

Branchenspezifische Risiken

Der gegenwärtige Immobilienmarkt kann weitere Wettbewerber anziehen und somit die publicity AG einem verschärften Wettbewerb aussetzen. Die Wettbewerbsfähigkeit der publicity AG hängt von mehreren Faktoren ab. Bei einem verschärften Wettbewerb könnten Wettbewerber in gleicher Weise Zugang zu geeigneten Immobilien für den Erwerb erhalten sowie ein erfolgreicheres Asset Management bei erworbenen Immobilien einschließlich ihrer Aufwertung betreiben. Konkurrenten könnten ebenfalls über gleich oder besser qualifiziertes und erfahrenes Personal in den Bereichen des Asset Managements und des Immobilienbereichs verfügen und schließlich auch erfolgreicher bei der Verwertung von Immobilien sein. Jeder dieser Faktoren oder alle Faktoren gemeinsam könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der publicity AG auswirken.

Der wirtschaftliche Erfolg der publicity AG ist von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, insbesondere des Gewerbeimmobilienmarktes, abhängig. Dessen Entwicklung wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser den Immobilien-

markt beeinflussenden Faktoren oder negative Wechselwirkungen könnten einen negativen Einfluss auf die Tätigkeit der publity AG haben.

Die publity AG ist von der Entwicklung an den Finanz- und Kapitalmärkten und dem Vertrauen von Anlegern in die Finanz- und Kapitalmärkte abhängig. Die Unsicherheit über den Umfang und die langfristigen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise können weiter zu einer sinkenden Nachfrage nach Finanzprodukten wie den Alternativen Investmentfonds ("AIF") der publity AG führen und sich damit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der publity Finanzgruppe auswirken.

Ertragsorientierte Risiken

Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufpreise erheblich steigen und es für die publity AG schwierig bis unmöglich wird, Immobilien zu einem akzeptablen Marktpreis zu erwerben. In gleicher Weise können fallende Immobilienpreise nachteilige Auswirkungen für die publity AG haben. Hierbei besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung der Immobilienpreise, die von der publity AG zuvor zugrunde gelegten Bewertungsansätze korrigiert werden müssten.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der publity AG sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

Währungsrisiken bestehen nicht. Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend; es sind keine Engpässe zu erwarten. Zum 31. Dezember 2016 standen der publity AG Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von TEUR 7.106 zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung.

Risiken aus dem Asset Management

Die publity AG erbringt im Wesentlichen Managementleistungen für Immobilien und non performing loans (NPL). Ziel all dieser Leistungen ist es, eine Wertsteigerung der jeweiligen Assets zu erreichen und hieraus einen Mehrwert für den Investor zu erzielen. Im Rahmen dieser Managementtätigkeiten kann die publity AG auf ein breites Spektrum von erfahrenen Experten zurückgreifen. Zudem garantiert die publity AG dem Investor keinen Erfolg (Wertsteigerung der Assets), sondern schuldet lediglich ein Bemühen. Das Wertsteigerungsrisiko liegt daher beim Investor und betrifft die publity AG in nur sehr geringem Maße. Zudem wird ein Risikomanagement durch die Auslagerung und Versicherung verschiedener kritischer Erfolgsfaktoren vorgenommen.

Nichtsdestotrotz kann es dazu kommen, dass sich die pubilty AG Ansprüche von Investoren wegen schlechtem Management ausgesetzt sieht.

Seit dem Jahr 2014 tritt die pubilty AG neben ihrer Rolle als Assetmanager als Co-Investor bzw. Investor auf. Bei diesen eigenen Investments, besteht neben möglichen Ansprüchen aus Managementfehlern auch das eigene Risiko aus dem Verlust des Investments. Die pubilty AG hat zum Bilanzstichtag insgesamt EUR 43,5 Mio. (Vj.: EUR 28,5 Mio.) im Rahmen von variabel verzinslichen Darlehen investiert.

2. Chancenbericht

Der Markt notleidender Kreditforderungen gewährleistet mittelfristig ein ausreichendes Volumen an Kreditforderungen, die zum Kauf und/oder Servicing angeboten werden. Dem Wettbewerb am Markt begegnen wir mit Erfahrung, Zuverlässigkeit, Netzwerkoptimierung und einer stetigen Qualitätssteigerung der Servicingprozesse.

Die weltweite Finanzkrise und ihre Folgen haben nach unserer Einschätzung eine historisch einmalige Situation geschaffen. Insbesondere das Geschäft mit Immobilien ist hiervon betroffen. Die lockere Kreditvergabe vor der Krise sorgte für eine hohe Nachfrage und bescherte den Banken einen enormen Bestand an Forderungen aus gekündigten Krediten und an zur Sicherheit dienenden Immobilien.

Mit der Consus Commercial Property AG, Leipzig konnte die pubilty AG ein weiteres Asset Management Mandat eines institutionellen Investors erhalten. Damit adressiert pubilty eine neue Größenklasse von Büroimmobilien mit einem Ankaufspreis zwischen 10 und 25 Mio. Euro. Bereits zum Auftakt der Zusammenarbeit wurde ein Bestandsportfolio von Gewerbeimmobilien im Marktwert von über 200 Mio. Euro unter das Management der pubilty AG gestellt.

Mit der vollständigen Emission des pubilty Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG im Laufe des Jahres 2017 wird das Volumen der Assets unter Management weiter gesteigert. Weiterhin ist die Emission eines neuen Fonds unter der Verwaltung der Tochtergesellschaft, der pubilty Performance GmbH, geplant, welcher auch zur Stärkung der Ergebnissituation beiträgt.

Auf dem Immobilientransaktionsmarkt profitiert die pubilty AG auf Käuferseite von dem Zugang zu den jeweiligen Entscheidungsträgern der Banken aufgrund einer langjährigen und etablierten Zusammenarbeit. Die pubilty AG ist seit vielen Jahren mit den Gegebenheiten des Immobilientransaktionsmarktes in Deutschland – insbesondere bei dem Erwerb aus Bankenverwertung – vertraut und kann ihrer Ansicht nach schnell auf neue Entwicklungen reagieren.

Die pubilty AG hat standardisierte und formalisierte Prozesse entwickelt, die eine rasche Durchführung der Transaktion möglich macht. Insbesondere sind die wirtschaftlichen, technischen und juristischen Due Diligence Prüfungen durch interne und externe Spezialisten formalisiert und kurzfristig abrufbar. Zugleich hat die pubilty AG flache Hierarchien und wenig Gremien, so dass trotz umfassender Prüfungen stets eine rasche Vorbereitung von Investitionen auf Seiten der pubilty AG gewährleistet ist.

Die Immobilien werden ausschließlich mit bereits vorhandenen Finanzmitteln erworben, im Rahmen von Joint Ventures mit kurzfristig abrufbaren Finanzierungen der Joint Venture Partner und im Rahmen der pubilty Fonds mit bereits eingeworbenen Anlegergeldern. Wenn es nach Businessplan der Bestandhalter vorgesehen ist, einen Leverage Effekt zu erzielen, berät die pubilty AG beim Abschluss entsprechender Verträge.

Die Finanzprodukte der pubilty AG profitieren von den Erfahrungen der pubilty Finanzgruppe und ihres Managements und erwerben „Deutsche Immobilien aus Bankenverwertung“ – weit unter dem Marktpreis, um sie schnell und mit Gewinn wieder zu veräußern. Gemeinsam mit den bis dahin erwirtschafteten Mieteinnahmen entstehen überdurchschnittliche Renditen. Die pubilty AG rät zur Investition jedoch nur, wenn Qualität, Standort und Renditeerwartung stimmen. Zur Sicherung der Anlage wird in ein breites Spektrum gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage investiert – vorzugsweise in den Regionen Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin und München.

3. Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung liegen in erster Linie in der Veränderung des derzeit wirtschaftlich volatilen Konjunkturfeldes. Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität und Unabhängigkeit sehen wir uns für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können, sind derzeit nicht erkennbar.

IV. Prognosebericht

Die Unternehmensstrategie der pubilty AG ist im Wesentlichen darauf ausgerichtet, in den beiden Geschäftsbereichen "Immobilien" und "Non-Performing Loans" ihre Kompetenzen und Stärken weiter zu festigen und auszubauen.

Die pubilty AG plant weiterhin ihren Investitionsschwerpunkt im deutschen Immobilienmarkt in Sondersituationen, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, zu setzen. Nach Einschätzung der pubilty AG werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien aus Bankenverwertung interessante Wertschöpfungspotentiale ergeben und nach Ansicht der pubilty AG ist gegenwärtig ei-

ne Verschlechterung der Bedingungen am Immobilienmarkt für diese Objekte nicht erkennbar. Die pubilty AG ist der Auffassung, dass sie hier ihr Know-how und ihre langjährige Erfahrung im Immobilien Asset Management, ihren Zugang zu den Immobilien aus Bankenverwertung sowie zu potentiellen Erwerbern von Immobilien auch zukünftig in der Weise einsetzen kann, dass attraktive Renditen erwirtschaftet werden können. Die Nachfrage von Investoren – insbesondere aus dem Ausland – nach deutschen Gewerbeimmobilien ist nach Einschätzung der pubilty AG auch in absehbarer Zukunft ungebrochen.

Der Vorstand beurteilt daher die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft positiv. Bei den Co-Investments erhält die pubilty AG neben Gebühren für Management und Services auch eine Ergebnisbeteiligung auf die investierten Ausleihungen.

Aufgrund der bereits neu abgeschlossenen Asset Management Vereinbarungen geht der Vorstand in seiner Planung für das Folgejahr von einer Erhöhung der Assets under Management um EUR 2 Mrd. auf ungefähr EUR 5,2 Mrd. aus. Insgesamt prognostiziert der Vorstand daher für 2017 eine leichte Steigerung der Umsatzerlöse und dem folgend des Jahresüberschusses sowie des Ergebnisses je Aktie.

Im Rahmen ihrer Unternehmensplanung beabsichtigt die pubilty AG, für das 1. Halbjahr 2017 die bestehende Wandelanleihe 2015/2020 (WKN: A169GM / ISIN DE000A169GM5) um bis zu EUR 20 Mio. aufzustocken. Der Vorstand geht davon aus, dass das Unternehmen auch zukünftig immer in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachzukommen.

VI. Erklärung des Vorstands gemäß § 312 Abs. 3 AktG

Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die der Gesellschaft im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die genannten Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.

Berichtspflichtige Maßnahmen lagen im Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 31. März 2016 nicht vor.

Leipzig, den 28. April 2017

pubilty AG
Thomas Olek
Vorstandsvorsitzender

pubilty AG
Frederik Mehlitz
Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der publity AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der publity AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Leipzig den 28. April 2017

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

gez. Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin