

**Jahresabschluss, Lagebericht  
und Bestätigungsvermerk  
für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2014 bis zum  
31. Dezember 2014  
der  
publity AG  
Leipzig**

publity AG, Leipzig  
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014  
 Bilanz

	31.12.2014		31.12.2013		31.12.2014		31.12.2013	
	EUR							
<b>AKTIVA</b>								
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>								
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.106.168,50	36.018,00	4.215.744,50	18.590,00	5.000.000,00	5.000.000,00	5.000.000,00	
2. Immaterielle Vermögensgegenstände	585.650,00		721.842,00		500.000,00	500.000,00	500.000,00	
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Sachanlagen	1.282.750,00	4.691.618,50	1.078.750,00	4.937.566,50	24.664,43	126.937,96	126.937,96	
2. Sachanlagen	2.685.212,46		0,00		2.786.049,75	2.697.726,67	2.697.726,67	
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Finanzanlagen	387.175,99	3.967.982,46	1.078.750,00					
2. Finanzanlagen	0,00	8.655.596,96	0,00					
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>								
1. Umlaufvermögen	139.503,62	538.679,61	1.711.655,30	1.711.655,30				
2. Umlaufvermögen	387.175,99	2.681.835,69	654.539,44	4.698.476,12				
3. Umlaufvermögen	0,00	3.198.516,30	855.598,75	6.410.131,42				
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>								
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	139.503,62	54.712,64	201.517,11	42.750,00				
2. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	0,00							
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>								
1. Rechnungsabgrenzungsposten		11.948.826,90		12.487.807,92				
2. Rechnungsabgrenzungsposten								
<b>PASSIVA</b>								
<b>A. EIGENKAPITAL</b>								
I. Gezeichnetes Kapital								
II. Kapitalrücklage								
III. Gewinnvortrag								
IV. Jahresüberschuss								
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>								
1. Rückstellungen								
2. Rückstellungen								
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>								
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen								
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen								
4. Sonstige Verbindlichkeiten								
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>								
1. Rechnungsabgrenzungsposten								
2. Rechnungsabgrenzungsposten								
<b>Summe</b>								
	11.948.826,90	12.487.807,92	11.948.826,90	12.487.807,92	11.948.826,90	12.487.807,92	12.487.807,92	

publity AG, Leipzig

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

Gewinn- und Verlustrechnung

	2014		2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		9.806.214,59	10.685.232,42
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.053.996,01	1.128.059,84
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		2.431.400,71	6.282.994,81
4. Rohergebnis		8.428.809,89	5.530.297,45
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.458.877,04		1.249.139,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	182.562,11	1.641.439,15	171.386,94
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		295.053,17	290.096,83
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.109.705,01	1.983.213,34
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		325.530,72	2.168.455,71
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.391,24	38.495,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 20,41 (Vj.: EUR 38.120,00)			
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	67.553,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		65.166,15	92.390,73
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.467,95 (Vj.: EUR 0,00)			
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.646.368,37	3.883.467,84
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.575.105,26	1.178.485,93
14. Sonstige Steuern		285.213,35	7.255,04
15. Jahresüberschuss		2.786.049,76	2.697.726,87

## publity AG, Leipzig

### Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 Anhang

#### **I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen**

Der Jahresabschluss der publity AG, Leipzig, ist nach den handelsrechtlichen geltenden 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 § 288 Abs. 2 HGB wurden in Anspruch genommen.

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

#### **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 werden beibehalten.

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 immaterielle Vermögensgegenstände zwischen drei und acht Jahren, für Gebäude 33 Jahre 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.

### **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

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

Name		Eigenkapital am 31.12.2014	Ergebnis 2014
	%	EUR	EUR
publity Vertriebs GmbH, Leipzig <sup>1)</sup>	100	208.599,13	291.108,03
publity Immobilien GmbH, Leipzig <sup>1)</sup>	100	197.528,90	10.198,98
publity Investor GmbH, Leipzig	100	360.608,93	103.803,19
publity Performance GmbH, Leipzig <sup>1)</sup>	100	655.348,62	24.223,71
publity Emissionshaus GmbH, Leipzig	100	172.026,12	3.583,24
Publity Real Estate Opportunity Services S.à r.l., Luxemburg <sup>2)</sup>	50	408.000,00	-,--
Publity Wappenhalle S.à r.l., Luxemburg <sup>2) + 3)</sup>	50	12.500,00	-,--
Publity Mainzer Landstrasse S.à r.l., Luxemburg <sup>2) + 3)</sup>	50	12.500,00	-,--
Publity ABC Tower S.à r.l., Luxemburg <sup>2) + 3)</sup>	50	12.500,00	-,--
Publity Leopoldstrasse S.à r.l., Luxemburg <sup>2) + 3)</sup>	50	12.500,00	-,--
Publity City Tower S.à r.l., Luxemburg <sup>2) + 3)</sup>	50	12.500,00	-,--
SHCO 76 S.à r.l., Luxemburg <sup>2) + 3)</sup>	50	12.500,00	-,--
SHCO 97 S.à r.l., Luxemburg <sup>2) + 3)</sup>	50	12.500,00	-,--
SHCO 98 S.à r.l., Luxemburg <sup>2) + 3)</sup>	50	12.500,00	-,--

1) Ergebnis vor Ergebnisabführung

2) Das Jahresergebnis 2014 stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht fest. Die Gesellschaft wurde in 2014 gegründet. Angegeben ist das Stammkapital.

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

## Umlaufvermögen

Die Forderungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 320 (Vorjahr: TEUR 654).

In den sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 140) sind keine Forderungen gegen Fondsgesellschaften (Vorjahr: TEUR 155) enthalten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen des Vorjahres (TEUR 856) betreffen sonstige Vermögensgegenstände, davon bestanden TEUR 604 Forderungen gegen die Consus GmbH, Leipzig.

## Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich auf EUR 5.000.000,00 und ist in 5.000.000 Stückaktien, die auf Namen lauten, aufgeteilt.

Die Hauptversammlung vom 4. August 2014 hat die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 4. August 2014 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 3. August 2019 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 2.500.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2014).

Die Angaben gemäß § 152 Abs. 2 und Abs. 3 AktG betreffen die Entwicklung der Kapitalrücklage bzw. der Gewinnrücklagen. Änderungen im Geschäftsjahr 2014 liegen nicht vor. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2014 EUR 500.000,00. Der Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2014 beträgt EUR 24.664,43 vor Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2014.

## Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für offene Kostenrechnungen (TEUR 95), Abschlusskosten (TEUR 30) und sonstige Sachverhalte (TEUR 133).

## Verbindlichkeiten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben EUR 1.400.000,00 (Vorjahr: EUR 1.600.000,00) eine Laufzeit zwischen ein und fünf Jahren sowie EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 200.000,00) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Die übrigen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von einem Jahr.

Für eine Verbindlichkeit gegenüber einem inländischen Kreditinstitut wurde eine Grundsschuld in Höhe von EUR 2.300.000,00 bestellt. Die entsprechende Verbindlichkeit valuiert zum Stichtag in Höhe von EUR 1.800.000,00.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 286.074,51 (Vorjahr: EUR 172.432,88) und setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR	EUR (i. Vj.)
publity Emissionshaus GmbH, Leipzig	87.779,59	0,00
publity Performance GmbH, Leipzig	63.178,62	104.879,86
publity Vertriebs GmbH, Leipzig	59.436,26	0,00
publity Immobilien GmbH, Leipzig	57.354,04	67.553,02
publity Investor GmbH, Leipzig	18.326,00	0,00

Es handelt sich hierbei um sonstige Verbindlichkeiten (EUR 286.074,51; Vorjahr: EUR 67.553,02) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (EUR 0,00; Vorjahr: EUR 104.879,86).

#### **IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

##### Periodenfremde Aufwendungen und Erträge

Periodenfremde Erträge sind in den Umsatzerlösen (TEUR 31; Vorjahr: TEUR 0) und den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 157 (Vorjahr: TEUR 170) enthalten.

In den Materialaufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 0) erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 0).

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind aus der Betriebsprüfung periodenfremde Aufwendungen (TEUR 200; Vorjahr: TEUR 0) sowie periodenfremde Erträge (TEUR 92; Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

Die sonstigen Steuern beinhalten periodenfremde Aufwendungen aus Betriebsprüfung für Umsatzsteuernachzahlung (TEUR 270; Vorjahr: TEUR 0) sowie Grundsteuernachzahlungen (TEUR 8; Vorjahr: TEUR 0).

## **V. Sonstige Angaben**

### Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr

Herr Thomas Olek, Vorstandsvorsitzender Strategie

Herr Rechtsanwalt Christoph Blacha, Vorstand Legal

Herr Frederik Mehlitz, Vorstand Finance (ab 4. August 2014)

bestellt.

### Bezüge des Vorstands

Für das Geschäftsjahr 2014 wurden den Vorständen der publicity AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 556 bewilligt.

### Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Rechtsanwalt Günter Paul Löw, Frankfurt (Aufsichtsratsvorsitzender)	(ab 6. Mai 2014)
Herr Norbert Kistermann, Essen (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)	(ab 9. Dezember 2014) (ab 23. Dezember 2014)
Herr Dipl.-Kfm. Thomas Backs, München (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)	(bis 6. Mai 2014)
Herr Rechtsanwalt Sebastian Hanke, Leipzig	(ausgeschieden 6. Mai 2014)
Herr Rechtsanwalt Frank Schneider, Leipzig (Aufsichtsratsvorsitzender)	(bis 6. Mai 2014)
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)	(ab 6. Mai 2014 bis 9. Dezember 2014)

### Bezüge des Aufsichtsrats

Bezüge an den Aufsichtsrat wurden für 2014 in Höhe von TEUR 27 zurückgestellt. Eine Zahlung ist in 2014 nicht erfolgt.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB beträgt TEUR 33 und betrifft drei Leasingverträge für deren Restlaufzeit.

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 28 Angestellte (Vorjahr: 30) beschäftigt.

Vorschlag zur Gewinnverwendung des Bilanzgewinns 2014

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben der Hauptversammlung vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

	EUR	EUR i. Vj.
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	2.824.664,43	2.126.937,56
Ausschüttung	<u>2.800.000,00</u>	<u>2.000.000,00</u>
Gewinnvortrag zum Bilanzstichtag	24.664,43	126.937,56
Jahresüberschuss	<u>2.786.049,76</u>	<u>2.697.726,87</u>
Bilanzgewinn	<u>2.810.714,19</u> =====	<u>2.824.664,43</u> =====

Leipzig, den 6. Februar 2015



publity AG  
Thomas Olek  
Vorstandsvorsitzender



publity AG  
Christoph Blacha  
Vorstand



publity AG  
Frederik Mehlitz  
Vorstand

	Historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 1.1.2014	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2014	Stand 1.1.2014	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	54.604,08	26.620,00	0,00	81.224,08	36.014,08	9.192,00	0,00	45.206,08	36.018,00	18.590,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.351.330,31	0,00	0,00	4.351.330,31	135.585,81	109.576,00	0,00	245.161,81	4.106.168,50	4.215.744,50
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.003.347,95	40.026,17	50.505,88	992.868,24	281.505,95	176.285,17	50.372,88	407.418,24	585.450,00	721.842,00
	5.354.678,26	40.026,17	50.505,88	5.344.198,55	417.091,76	285.861,17	50.372,88	652.580,05	4.691.618,50	4.937.586,50
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.078.750,00	204.000,00	0,00	1.282.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.282.750,00	1.078.750,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	2.685.212,46	0,00	2.685.212,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.685.212,46	0,00
	1.078.750,00	2.889.212,46	0,00	3.967.962,46	0,00	0,00	0,00	0,00	3.967.962,46	1.078.750,00
	6.488.032,34	2.955.858,63	50.505,88	9.393.385,09	453.105,84	295.053,17	50.372,88	697.786,13	8.695.598,96	6.034.926,50

## **publity AG, Leipzig**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014**

#### **I. Grundlagen des Unternehmens**

##### **1. Geschäftsmodell und Überblick**

Die publity AG ist ein auf die Entwicklung, die Initiierung, den Vertrieb und das Management von Kapitalanlagen spezialisierter Finanzinvestor mit internationaler Ausrichtung. Das Spektrum des Produktportfolios reicht von sachwertgestützten Finanzanlagen bis hin zu AIFM-konformen geschlossenen Immobilienfonds. Die publity Finanzgruppe übernimmt das vollständige Assetmanagement der Anlageobjekte ihrer Zweck- und Fondsgesellschaften. Anlageobjekte sind deutsche Immobilien aus Bankenverwertung und Non Performing Loans (NPL) deutscher Banken.

Die publity AG ist ein Master Servicer im deutschen Markt von Non Performing Loans (NPL), also von Krediten, die von den Schuldnern nicht mehr ordnungsgemäß bedient werden. Das Geschäft der publity AG, Leipzig, ist die gewinnbringende Verwertung von notleidenden Forderungen aus Bankkrediten sowie die Emission hochrentierlicher Fondsprodukte.

Die Geschäftstätigkeit der publity AG ist in die beiden Geschäftsbereiche "Non-Performing Loans" sowie "Immobilien aus Bankenbestand und Bankenverwertung" unterteilt. Beide Geschäftsbereiche basieren im Wesentlichen auf dem Erwerb, der Bewirtschaftung, der Wertsteigerung und schließlich der Weiterveräußerung von Immobilien.

In beiden Geschäftsbereichen basiert das Wertschöpfungspotential insbesondere auf dem Zusammenwirken von günstigen Einkaufspreisen aus Bankenverwertung in Verbindung mit einer Aufwertung sowie einer anschließenden Neupositionierung der Immobilienobjekte, die einerseits laufende Einnahmen stabilisieren und erhöhen und andererseits Wertsteigerungen erzielen. Solche Potentiale für eine positive Entwicklung von erworbenen Immobilien können sich beispielsweise aus bestehenden Leerständen, Sanierungsstau, auslaufenden Mietverträgen oder einer bislang ineffizienten Objektverwaltung ergeben.

## **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.

## **3. Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen in Forschung oder Entwicklung.

# **II. Wirtschaftsbericht**

## **1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die Umsetzung der „AIFM-Richtlinie“ im neuen „Kapitalanlagegesetzbuch“, das am 22. Juli 2013 in Kraft getreten ist, bringt eine weitgehende Neuordnung des „Grauen Kapitalmarktes“ mit sich. Das bedeutet für Anleger und Investoren in der Praxis mehr Sicherheit und Transparenz und stellt zugleich höhere regulatorische und administrative Anforderungen an die Initiatoren, das Management und die Vertriebe. Bereits parallel zu den laufenden Gesetzgebungsverfahren hat die pubilty AG mit der pubilty Emissionshaus GmbH und der pubilty Performance GmbH die gesellschaftsrechtlichen und organisatorischen Grundlagen für künftige EU-rechtskonforme Beteiligungsgesellschaften geschaffen.

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im Geschäftsjahr 2014 dynamisch entwickelt. Die Nachfrage nach Immobilien stieg aufgrund niedriger Zinssätze bei Hypothekenkrediten und geringeren Renditen von Alternativenanlagen. Der Gewerbeimmobilienmarkt hat in 2014 von der stabilen Entwicklung der privaten Ausgaben sowie der ansteigenden Erwerbsquote profitiert, welche zu sinkenden Leerstandsquoten sowie stabilen Mieten geführt hat.

## **2. Lage des Unternehmens**

Wir können erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Jahresüberschuss um TEUR 88 auf TEUR 2.786, der Umsatz reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 879 auf TEUR 9.806. Damit konnte der prognostizierte Jahresüberschuss bei leicht gesunkenem Umsatz erreicht werden.

## a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens wird ganz wesentlich bestimmt von den Verwertungserlösen aus dem Servicing notleidender Kreditforderungen und von Aktenverwaltungsgebühren, die auf Grundlage von Verträgen über das Kreditservicing und die Aktenverwaltung gegenüber den Fondsgesellschaften abgerechnet werden (TEUR 8.539, Vorjahr: TEUR 6.774). Des Weiteren werden Umsatzerlöse im Bereich des Assetmanagements erzielt. Über ihre in Luxemburg ansässige Beteiligungsgesellschaft gemeinsam mit einer US-amerikanischen Investmentgesellschaft hat die pubilty AG ihr erstes Co-Investment gegründet. Die Beteiligungsgesellschaft hat acht Büroimmobilien in Deutschland im Wert von rd. EUR 300 Mio. erworben und die pubilty AG als Asset- und Investmentmanager beauftragt. Daraus sind Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 1.159 erwachsen. Aufgrund der Fokussierung auf das Servicing und das Assetmanagement wurden stark verminderte Umsatzerlöse aus Forderungsverkäufen (TEUR 108, Vorjahr: TEUR 3.793) erzielt.

Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr um TEUR 879 auf TEUR 9.806 vermindert.

Unsere Aufwendungen für die bezogenen Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gesunken, so dass die Materialaufwandsquote bei 24,8 % (Vorjahr: 58,8 %) liegt. Grund hierfür sind die im Vorjahr noch im Materialaufwand ausgewiesenen Forderungskäufe (TEUR 749) und verminderte Servicingkosten (TEUR 5.534, Vorjahr: TEUR 2.431). Das Rohergebnis hat sich durch den gesunkenen Materialaufwand um TEUR 2.899 auf TEUR 8.429 erhöht.

Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten sank um 2 Mitarbeiter auf 28 Mitarbeiter. Die Personalkosten stiegen u. a. durch den dritten Vorstand um TEUR 220 auf TEUR 1.641.

Die Abschreibungen sind im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 290) geringfügig gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um TEUR 126 auf TEUR 2.110 gestiegen. Wesentlichen Anteil haben hieran die gestiegenen Rechtsberatungskosten im Rahmen der verstärkten Regulierungsanforderungen.

Aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen mit der pubilty Immobilien GmbH, pubilty Performance GmbH und der pubilty Vertriebs GmbH hat sich das Finanzergebnis gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.783 auf TEUR 264 vermindert. Konnten die Tochtergesellschaften im Vorjahr noch TEUR 2.100 Erträge zum Ergebnis beisteuern, waren es in 2014 nur TEUR 326. Grund waren auch hier die verstärkten Regulierungsanforderungen und die damit einhergehende schleppende Fondsgeschäftsentwicklung in 2014.

Insgesamt konnte das EBIT unter Hinzurechnung der Ergebnisse aus Gewinnabführung (TEUR 326) auf TEUR 4.708 (Vorjahr: TEUR 3.937) gesteigert werden.

#### b) Finanzlage

Unsere Finanzlage ist als stabil zu bezeichnen. Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 69,6 % (Vorjahr: 66,7 %) und verdeutlicht die vorrangige Finanzierung der Gesellschaft über Eigenkapital.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten machen 15,1 % (Vorjahr: 18,6 %) der Bilanzsumme aus und stehen im direkten Zusammenhang mit der Finanzierung des publicly Verwaltungsceneters in Leipzig. Die Tilgung des Darlehens erfolgt planmäßig.

Die Liquiditätslage ist im abgelaufenen Jahr rückläufig. Die liquiden Mittel sind um TEUR 2.036 gegenüber dem Vorjahr gesunken und machen 22,3 % der Bilanzsumme aus. Der Rückgang der liquiden Mittel steht im direkten Zusammenhang mit den Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.685. Hierbei handelt es sich um Ausleihungen im Zusammenhang mit den in 2014 begonnenen Co-Investments.

Der Cashflow aus der Summe aus Jahresergebnis und Abschreibungen beträgt TEUR 3.081 und liegt damit über dem Vorjahr (TEUR 2.988).

#### c) Vermögenslage

Die Struktur unseres kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und unserer Verbindlichkeiten halten wir aufgrund unserer Erfahrungen im Finanzmanagement stabil.

Unsere umfangreichen Sachinvestitionstätigkeiten sind mit der Errichtung des neuen Verwaltungsceneters und der Anschaffung von Mobiliar, technischer Ausrüstung, etc. im Geschäftsjahr 2012 weitestgehend abgeschlossen. Zukünftig sind Investitionen lediglich im gewöhnlichen Geschäftsgang geplant.

Das Anlagevermögen hat mit 72,8 % (Vorjahr: 48,3 %) der Bilanzsumme eine signifikante Größe.

### III. Chancen- und Risikobericht

#### 1. Risikobericht

Die Gesamtrisikolage, die sich aus den verschiedenen Einzelrisiken (gesamtwirtschaftliche Risiken, Branchenrisiken, Organisationsrisiken, finanzielle Risiken und rechtliche Risiken) zusammensetzt, hat sich nach unserer Einschätzung und entsprechender Analyse und Bewertung gegenüber dem Vorjahr nicht feststellbar verändert.

##### **Branchenspezifische Risiken**

Die seit Jahren anhaltende Finanz- und Wirtschaftskrise hat das Anlegerverhalten deutlich beeinflusst. Insbesondere ist das Interesse an Publikumsfonds bei den Privatanlegern zurückgegangen. Kunden sind aufgrund der volatilen Marktentwicklung und der unsicheren Zukunftsaussichten verunsichert. Das Thema Sicherheit spielt insbesondere bei Privatanlegern eine zunehmend dominierende Rolle. Neben Aktien und Investmentfonds ist seit der Insolvenz von Lehman Brothers insbesondere das Vertrauen in Zertifikate deutlich gesunken.

Die Unsicherheit über den Umfang und die langfristigen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise können weiter zu einer sinkenden Nachfrage nach Finanzprodukten wie den pubilty Fonds führen. Dies würde zu einer Verringerung der Einnahmen aus dem Fondsgeschäft und Assetmanagementgeschäft bei der pubilty Finanzgruppe führen und sich damit negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der pubilty Finanzgruppe auswirken.

Zudem ist die pubilty Finanzgruppe in der Immobilienbranche tätig. Sie beabsichtigt, ihre Aktivitäten insbesondere in dieser Branche in den nächsten Jahren auszubauen.

Der wirtschaftliche Erfolg der pubilty Finanzgruppe ist damit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, insbesondere des Gewerbeimmobilienmarktes in den Standorten München und Frankfurt am Main, 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.

##### **Ertragsorientierte Risiken**

Die Wettbewerbsrisiken haben zugenommen. Die europaweite Regulierung wird zu einer Harmonisierung und damit zu einer Gleichstellung der Fondsadministratoren führen. Wettbewerber werden daher zukünftig ihre Alleinstellungsmerkmale schärfen müssen. Wir gehen davon aus, unsere Marktanteile mittelfristig weiter ausdehnen zu können. Im Zuge gegebenenfalls notwendig werdender Organisationsoptimierungen können damit Zusatzkosten verbunden sein.

## **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation unseres Unternehmens sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

Währungsrisiken bestehen nicht. Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend; es sind keine Engpässe zu erwarten. Zum 31. Dezember 2014 standen der publity AG Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von TEUR 2.662 zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung.

## **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.

Mit Bescheid vom 6. Februar 2014 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) der publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, als erstem geschlossenem Publikums AIF, die Zulassung erteilt.

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.

Das Markt-Volumen der „Immobilien aus Bankenverwertung“ schätzen Analysten in Deutschland auf mehrere Hundert Milliarden Euro. Im Zuge der Finanzmarktkrise und von strengeren Kapitalmarktregeln wird es sich nach unserer Einschätzung noch einmal deutlich erhöhen. Internationale Großinvestoren haben die aussichtsreichen Chancen längst erkannt und nutzen das Potential des deutschen Immobilienmarktes für renditestarke Investitionen.

Die Finanzprodukte der publity AG profitieren von den Erfahrungen der publity 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 publity AG investiert 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 Konjunkturmehrfeldes. 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**

Um die positive Entwicklung des Unternehmens zu unterstützen, werden wir weiterhin an einer Optimierung der Verwertungsprozesse arbeiten. Darüber hinaus sind durch die Neuausrichtung zu AIFM konformen geschlossenen Immobilienfonds wesentliche Änderungen in der Geschäftspolitik geplant. Die Begleitung des Assetmanagements der Anlageobjekte der von der pubilty-Gruppe betreuten Zweck- und Fondsgesellschaften wird Teil der Geschäftspolitik sein. Anlageobjekte sind deutsche Immobilien aus Bankenverwertung und Non Performing Loans (NPL) deutscher Banken.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens positiv. Durch die Finanzmarktkrisen und den damit einhergehenden Berichtigungsbedarf wird auch in Zukunft ein expansiver Markt von Non Performing Loans bestehen. Zudem bieten Immobilien aus Bankenverwertungen attraktive Ertragspotentiale.

Bei allen weiteren Co-Investments erhalten wir neben Gebühren für Management und Services auch die Ausschüttung auf die investierten Ausleihungen. Bei den in 2014 aufgelegten Co-Investments stellt sich erstmals der Ganzjahreseffekt der höheren „Assets under Management“ ein.

In unserer Planung gehen wir im Rahmen steigender Erlöse aus Assetmanagement von signifikant erhöhten Umsätzen gegenüber dem Vorjahresniveau aus. Insgesamt erwarten wir für 2015, dass Jahresüberschuss und EBIT deutlich über dem Jahr 2014 liegen werden.

Für Ende März 2015 plant die pubilty AG die Zulassung von 5.000.000 nennwertlosen Namensaktien zum Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass das Unternehmen auch zukünftig immer in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachzukommen.

## V. Nachtragsbericht

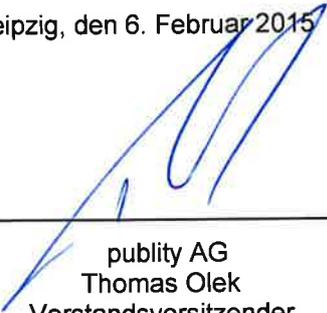
Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten oder bekannt geworden.

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

Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über die 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 Geschäftsjahr 2014 nicht vor.

Leipzig, den 6. Februar 2015



---

publity AG  
Thomas Olek  
Vorstandsvorsitzender



---

publity AG  
Christoph Blacha  
Vorstand



---

publity 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 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Leipzig, 6. Februar 2015

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Geitner  
Wirtschaftsprüferin

  
Hennig  
Wirtschaftsprüferin



---

**BDO**