GESCHÄFTSBERICHT 2016

PUBLITY AG

publity

PUBLITY IN ZAHLEN

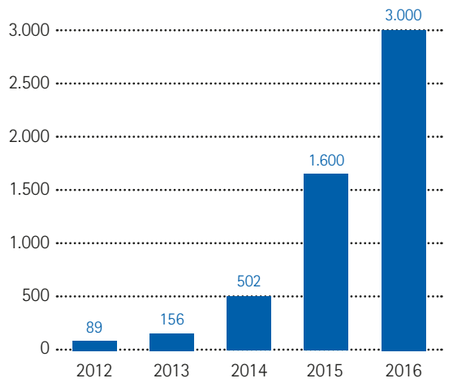
Stand: 31.12.2016

	2016	2015	+/– in %
Umsatz	**41,6 Mio. Euro**	23,8 Mio. Euro[1]	+75 %
EBIT	**35,5 Mio. Euro**	20,3 Mio. Euro	+75 %
Jahresüberschuss	**23,1 Mio. Euro**	12,5 Mio. Euro	+85 %

	31.12.2016	31.12.2015	+/– in %
Anzahl Mitarbeiter	**26**	23	+13 %
Personalaufwand	**2,1 Mio. Euro**	2,1 Mio. Euro	0 %
Bilanzsumme	**101,8 Mio. Euro**	71,3 Mio. Euro	+43 %
Eigenkapital	**64,5 Mio. Euro**	32,7 Mio. Euro	+97 %
Verbindlichkeiten	**32,6 Mio. Euro**	33,4 Mio. Euro	-2 %
Eigenkapitalquote	**63 %**	46 %	+37 %
Gesamtzahl der Aktien	**6.050.000**	5.500.000	+10 %
Ergebnis je Aktie	**3,89 Euro**	2,27 Euro	+71 %
Dividende je dividendenberechtigte Stückaktie	**2,80 Euro[2]**	2,00 Euro	+40 %
Assets under Management	**3,0 Mrd. Euro**	1,6 Mrd. Euro	+88 %

[1] angepasst aufgrund der erstmaligen Anwendung des BilRUG im Jahresabschluss 2016
[2] Dividendenvorschlag

Grafik 1: Assets under Management in Millionen Euro



INHALTSVERZEICHNIS

01 Vorwort 4
02 Bericht des Aufsichtsrats 6
03 Strategie der publity AG 8
04 Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland 12
05 publity Finanzgruppe 14
06 publity AG am Kapitalmarkt 16
07 Finanzkalender 19
08 Portfolio der publity AG 20
09 Bilanz und GuV 30
10 Anhang der publity AG für das Geschäftsjahr 2016 34
11 Lagebericht 42
12 Standort und Ansprechpartner 50

VORWORT

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Anleihegläubiger und Geschäftspartner,

das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 ist für uns sehr erfreulich verlaufen. Wir haben das von uns im Rahmen von Joint Ventures mit institutionellen Investoren verwaltete Immobilienvermögen im Jahresverlauf 2016 nahezu verdoppelt und können einen signifikanten Umsatz- und Gewinnsprung vorweisen. Wir bestätigen daher die Dividendenprognose für das Geschäftsjahr 2016 und erwarten eine weitere positive Entwicklung im laufenden Jahr 2017.

Wir konnten den Jahresüberschuss in 2016 mit EUR 23,1 Mio. fast verdoppeln. Ein Jahr zuvor belief sich der Gewinn auf EUR 12,5 Mio. Auch das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag in 2016 mit EUR 35,5 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau von EUR 20,3 Mio. Der Umsatz erhöhte sich im Berichtszeitraum auf EUR 41,6 Mio. von EUR 23,8 Mio. im Vorjahr unter Berücksichtigung der erstmaligen Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) im Jahresabschluss 2016. Eine erhebliche Steigerung haben wir auch beim Eigenkapital erreicht: Zum Jahresende 2016 konnten wir EUR 64,5 Mio. verbuchen nach EUR 32,7 Mio. Ende 2015. Dies ergibt eine Eigenkapitalquote von 63 Prozent im Vergleich zu 46 Prozent zum Ende Dezember 2015.

Diese signifikante Umsatz- und Ergebnissteigerung in 2016 haben wir maßgeblich durch den Ausbau der Assets under Management von EUR 1,6 Mrd. auf nun EUR 3,0 Mrd. erreicht. Dadurch sind vor allem die wiederkehrenden Erträge aus dem Asset Management gestiegen, die wir neben den Einnahmen aus Objektankäufen erhalten. Wir haben im Berichtszeitraum weitere große Erfolge beim Asset Management erreicht. So ist es uns beispielsweise gelungen, den Leerstand in den von uns verwalteten Objekten von 300.000 Quadratmetern Bürofläche auf 150.000 Quadratmeter im Jahresverlauf 2016 zu halbieren. Darüber hinaus haben wir in 2016 Immobilien gewinnbringend veräußert und Wertsteigerungen durch unser erfolgreiches Asset Management realisieren können. Dadurch konnten wir einen signifikanten Gewinnbeitrag für das Geschäftsjahr 2016 erzielen. Auch das NPL (Non-performing Loans)-Geschäft hat sich in 2016 sehr positiv entwickelt. Wir haben weitere großvolumige Aufträge zur Verwertung von notleidenden Immobilienkrediten erhalten und unser NPL-Portfolio in 2016 auf insgesamt EUR 2,4 Mrd. – und nach Ende des Berichtszeitraums sogar auf EUR 3,2 Mrd. – ausbauen können. Dieses Segment wird auch weiterhin zu unserem Wachstum beitragen, gleichwohl bleibt das Asset Management unser klarer Schwerpunkt.

Natürlich wollen wir unsere Aktionäre an der positiven Geschäftsentwicklung teilhaben lassen und schlagen der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 von insgesamt EUR 16,94 Mio. vor. Dies entspricht einer Dividende von EUR 2,80 je Aktie – das sind EUR 0,80 je Aktie mehr, als im Vorjahr ausgezahlt wurde. Es ist uns an dieser Stelle wichtig zu betonen, dass publity auch künftig ein Dividendentitel bleiben wird.

Besonders stolz macht uns, dass wir zusätzlich zu den bestehenden Partnerschaften mit institutionellen Investoren nach Ende des Berichtszeitraums weitere Asset-Management-Mandate abschließen konnten. Dazu gehört auch eine Kooperation mit einem südamerikanischen Investor im unteren Milliarden-Euro-Bereich. Dadurch werden wir das Ankaufsvolumen der Immobilien im Jahr 2017 weiter steigern können. Entsprechend haben wir unsere Prognose für die Assets under Management für 2017 erhöht. Wir gehen nun von EUR 5,2 Mrd. aus, zuvor hatten wir EUR 5,0 Mrd. prognostiziert. Bis zum Jahresende 2018 erwarten wir einen Anstieg auf EUR 7,0 Mrd. Dabei punkten wir durch unsere langjährige Erfahrung, durch unser breites Netzwerk, durch unsere bestehende Pipeline und den sehr guten Zugang zu attraktiven Objekten.

Gleichzeitig haben wir uns mit den neuen Partnern strategisch breiter aufgestellt. So hat der südamerikanische Investor beispielsweise ein niedrigeres Renditeziel als unsere anderen Kunden und wir adressieren für diese Zusammenarbeit vorrangig den Bereich Core und Core+.

Das zweite neue Mandat, das wir nach Ende des Berichtszeitraums erhalten haben, stammt von der börsennotierten Consus Commercial Property AG. Für dieses Unternehmen adressieren wir Objekte in einer neuen Größenklasse, das heißt mit Marktwerten zwischen EUR 10 Mio. und EUR 25 Mio. Damit sind wir zudem in einem weniger wettbewerbsintensiven Umfeld aktiv. Für unsere anderen institutionellen Partner visieren wir Objekte im Bereich von EUR 25 Mio. bis EUR 100 Mio. an. Deshalb ist das neue Mandat eine schöne Ergänzung für uns und wir besetzen somit eine weitere attraktive Marktnische.

Dies alles macht uns für das Geschäftsjahr 2017 sehr optimistisch und wir erwarten eine weitere Umsatz- und Gewinnsteigerung. Dafür sind wir bestens aufgestellt. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf unserem Wachstumsweg als Aktionär oder Anleihegläubiger auch weiterhin begleiten.

Wir möchten uns herzlich bei allen Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen in unser Unternehmen, bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und bei unseren Mitarbeitern für ihren außergewöhnlichen Einsatz bedanken.

Herzlichst

Thomas Olek
Vorstandsvorsitzender

Frederik Mehlitz
Vorstand Finance

Frederik Mehlitz und Thomas Olek (von links)

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der publity AG, in seiner jeweiligen Zusammensetzung, hat den Vorstand gemäß den ihm nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend überwacht, zeitnah beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat war in alle wichtigen Entscheidungen für die Gesellschaft eingebunden.

Im Berichtsjahr haben insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Da hierbei durch die Mitglieder des Aufsichtsrats sämtliche Themen in den Aufsichtsratssitzungen des gesamten Aufsichtsrats behandelt werden konnten, wurden keine Ausschüsse gebildet.

In der ersten Sitzung am 04.02.2016 wurde insbesondere der von der BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 erörtert und gebilligt. Ferner wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung verabschiedet und der Aufsichtsrat über die starke Geschäftsausweitung informiert.

In der Aufsichtsratssitzung am 13.06.2016 standen organisatorische Fragen sowie die notwendigen Umsetzungen betreffend die Auswirkungen des Finanzmarktnovellierungsgesetzes auf die publity AG im Vordergrund.

In einer weiteren Sitzung des Aufsichtsrats am 25.07.2016 standen Personalfragen im Zusammenhang mit einem erkrankten Vorstandsmitglied im Vordergrund. Außerdem informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die vorläufigen Halbjahreszahlen und den aktuellen Geschäftsverlauf.

Am 29.09.2016 fand die vierte Aufsichtsratssitzung des Geschäftsjahres statt. Gegenstand dieser Sitzung waren organisatorische Fragen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem ausgeschiedenen Vorstandsmitglied, Christoph Blacha, sowie aktuelle Projekte und Immobilienverkäufe.

In der letzten Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft am 05.12.2016 standen der aktuelle Geschäftsverlauf und der Ausblick auf das Ergebnis der Gesellschaft zum Geschäftsjahr 2016 im Vordergrund. Zudem gab der Vorstand einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2017 und berichtete ausführlich über die von den Joint-Venture-Partnern beabsichtigten Geschäftsvolumina. Ebenfalls informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über ein weiteres Joint Venture.

Neben diesen Sitzungen wurde mit dem Vorstand die laufende Geschäftsentwicklung eingehend analysiert und die strategische Ausrichtung beraten. Darüber hinaus hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsgang informiert. Geschäfte, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsgemäßer Bestimmungen der Genehmigung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden von dem Aufsichtsrat geprüft und über die Erteilung der Zustimmung zu diesen Geschäften entschieden.

Neben den Beratungen des Gremiums informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig durch schriftliche und mündliche Berichte über die wesentlichen Entwicklungen der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat hat sich in regelmäßigen Abständen davon überzeugt, dass die Gesellschaft über ein funktionierendes und effizientes Risikomanagement verfügt und eine den wirtschaftlichen Verhältnissen angepasste Liquiditätsplanung unterhält.

Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Leipzig vom 15.11.2016 hat der Aufsichtsrat die Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig, mit der Prüfung des Jahresabschlusses der publity AG für das Geschäftsjahr 2016 beauftragt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 sowie der Lagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung der Gesellschaft von der Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig, geprüft worden. Sie hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfungen ergaben, dass die Buchführung und die Abschlüsse den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und ein Bild vermitteln, das den tatsächlichen Verhältnissen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entspricht. Der Lagebericht steht im Einklang mit den Abschlüssen. Jahresabschluss und Lagebericht sowie der Prüfungsbericht sind allen Mitgliedern des Aufsichtsrats fristgerecht ausgehändigt und in der bilanzfeststellenden Sitzung vom 27.04.2017 eingehend in Gegenwart der Abschlussprüfer besprochen worden.

Sämtliche Fragen des Aufsichtsrats wurden durch den Vorstand umfassend beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2016 und den Lagebericht seinerseits geprüft und mit Beschluss vom 28.04.2016 im schriftlichen Umlaufverfahren gebilligt. Der Jahresabschluss der publity AG ist damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Außerdem erstellt der Vorstand für den Zeitraum bis zum 31.03.2016 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG (Abhängigkeitsbericht). Ab dem 01.04.2016 sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Abhängigkeitsberichts nicht mehr gegeben. Dieser Bericht zeigt auf, dass die Gesellschaft im Zeitraum bis zum 31.03.2016 mangels Rechtsgeschäften oder Maßnahmen im Sinne des § 312 Abs. 1 Satz 2 AktG nicht durch den Mehrheitsaktionär benachteiligt wurde. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen bis zum 31.03.2016 ebenfalls nicht vor. Der Abhängigkeitsbericht wurde durch die Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig, geprüft, die folgenden Bestätigungsvermerk erteilt hat:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind."

Dem Aufsichtsrat ging sowohl der Abhängigkeitsbericht als auch der Prüfungsbericht der Abschlussprüfer rechtzeitig zu.

Der Aufsichtsrat schließt sich aufgrund seiner eigenen Prüfung dem oben wiedergegebenen Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch die Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig, an. Er erhebt keine Einwendungen gegen diese Abschlüsse und billigt sie.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der publity-Gruppe für den persönlichen Einsatz und ihre erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2016.

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionären für das der publity AG entgegengebrachte Vertrauen.

Leipzig, im April 2017

Günther Paul Löw
Aufsichtsratsvorsitzender

Günther Paul Löw, Aufsichtsratsvorsitzender der publity AG

03 STRATEGIE DER PUBLITY AG

publity im boomenden Gewerbeimmobilienmarkt sehr gut aufgestellt

Die publity AG ist einer der am schnellsten wachsenden Asset Manager im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit dem Fokus auf Büroimmobilien. Die Gesellschaft zeichnet sich durch eine langjährige Erfahrung und durch ein ausgezeichnetes Netzwerk aus. So konnten die Assets under Management in 2016 auf rund EUR 3,0 Mrd. gesteigert werden.

Den Schwerpunkt des hochprofitablen Geschäftsmodells der publity AG bilden Joint Ventures mit institutionellen Investoren. Im Rahmen dieser Kooperationen deckt publity die Wertschöpfungskette umfangreich ab. Diese reicht von der Auswahl der Objekte über die Entwicklung durch aktives Asset Management bis zur Veräußerung der Immobilien. publity arbeitet dabei mit renommierten Partnern zusammen, wie CMS Hasche Sigle, albrings + müller und DREES & SOMMER, sodass sich eine hohe Transaktionsgeschwindigkeit beim Ankaufsprozess der Objekte ergibt, die sich auf vier bis sechs Wochen beläuft.

publity erzielt dabei auf jeder Stufe der Prozesskette Einnahmen: Die Gesellschaft erhält eine Finders Fee beim Ankauf der Objekte, wird für das Asset Management honoriert und ist dann am gewinnbringenden Verkauf der Immobilien beteiligt. An den Joint-Venture-Transaktionen beteiligt sich publity in der Regel zu einem geringen Prozentsatz als Co-Investor.

publity verfügt über einen Track Record von mehreren Hundert erfolgreichen Transaktionen, über einen sehr guten Zugang zu Investitionsmitteln und zu attraktiven Immobilien. Überwiegend werden Objekte aus Sondersituationen und im Zuge von Off-Market-Deals erworben; zu einem Großteil stammen diese aus der Verwertung von deutschen Banken. Dadurch sichert sich publity jeweils attraktive Kaufpreise.

Die Objekte werden einzeln und nicht als Bestandteil von Portfolios erworben. Dadurch wird sichergestellt, dass die Immobilien den strengen Investitionskriterien entsprechen. publity fokussiert Gewerbeobjekte mit einem hohen Wertsteigerungs- und Renditepotential in einem guten baulichen Zustand sowie attraktiver Lage in den Top-7-Städten in Deutschland. Jährlich prüft publity zahlreiche Immobilien und hat in 2016 Kaufangebote für mehr als 1.000 Objekte mit einem Marktwert von über EUR 20 Mrd. abgegeben.

publity adressiert einen breiten Markt, erwirbt Büroimmobilien für Kunden in verschiedenen Größenordnungen und mit unterschiedlichen Renditezielen. Für Joint-Venture-Gesellschaften werden Objekte im Bereich zwischen EUR 25 Mio. und EUR 100 Mio. erworben, für andere insitutionelle Kunden im Volumen von jeweils EUR 10 Mio. bis EUR 25 Mio. und für Publikums-AIF werden Immobilien im Bereich von EUR 2 Mio. bis EUR 10 Mio. erworben.

Die zweite Säule der Geschäftstätigkeit der publity AG ist die Verwertung von notleidenden Immobilienkrediten (NPL – Non-performing Loans). publity verfügt auch in diesem Segment über langjährige Erfahrung und ist mittlerweile mit einem NPL-Portfolio von EUR 3,2 Mrd. einer der größten NPL-Servicer in Deutschland. Dieser Geschäftsbereich soll auch künftig zum geplanten Wachstum der Gesellschaft beitragen.

ÜBER 580 ABGESCHLOSSENE KAUFPROZESSE

Projektstart	Due Diligence	Interne Abstimmung	Ankauf
Erstellung und Verhandlung LOI durch CMS Hasche Sigle	Erstellung Businessplan Beauftragung technische und rechtliche Due Diligence sowie Marktanalyse	Auswertung der Due Diligence Ergebnisse	Kurzfristige Beurkundung der Immobilie, Übergabe an Asset Management

Zusammenarbeit mit renommierten Partnern

JLL · DREES & SOMMER · CMS Hasche Sigle · albrings + müller ag · DIPL.-ING. STOEHR

03.01

SPEZIALSITUATIONEN IMIMMOBILIENMARKT OFFERIEREN ATTRAKTIVE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

Das Immobilienkreditumfeld ...

- Mehr als 50% der ausstehenden Gewerbeimmobilienkredite werden bis 2019 auslaufen und müssen verlängert werden
- Aktuell werden ca. 10% der ausstehenden Gewerbeimmobilienkredite als problembehaftete oder notleidende Kredite angesehen
- Signifikanter Anstieg der Immobilienfremdfinanzierungen

+

... und Bankenregulationen

- Alle Großbanken durchlebten seit 2008 umfangreiche Restrukturierungen, was zu einem signifikanten Rückgang der Bilanzsummen führte
- Restrukturierungen wurden durch regulatorische Veränderungen wie Basel III ausgelöst, aber auch durch den Druck der Kapitalmärkte, den Fokus auf das Kerngeschäft zu legen
- Die Reduzierung des Verschuldungsgrades und der risikogewichteten Assets bleibt die Kernstrategie der europäischen Banken

>

Attraktive Assets zum Verkauf

Hohe Abschläge zum Marktwert

Einzigartige Möglichkeiten für Firmen mit einem Zugang zu den Verwertungseinheiten der Banken

03.02

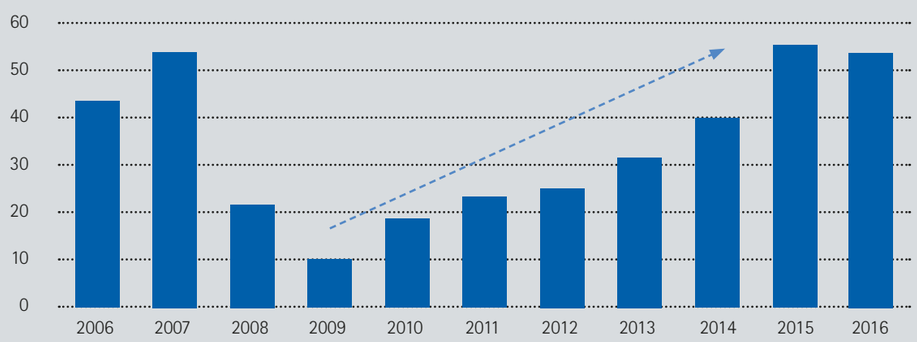
PUBLITY HAT SEIT JAHREN HOHES ANSEHEN IN DER ENTWICKLUNG UND STRUKTURIERUNG VON FINANZPRODUKTEN UND DER ERSCHLIESSUNG DER ZUGRUNDE LIEGENDEN ASSETS

Um diesem Ansehen gerecht zu werden, legt publity besonderen Wert auf die Entwicklung einer objektspezifischen Erschließungsstrategie, noch vor Beginn des Ankaufs. Das heißt, basierend auf dem jeweiligen Objekt wird eine Strategie für die gesamte Wertschöpfungskette beschlossen.

Von der Planung der Struktur des passenden Finanzprodukts über die Strukturierung und das Management des gesamten Ankaufsprozesses hat publity dabei keinen geringeren Anspruch, als die höchsten Standards der Professionalität zu erfüllen. Dies wirkt sich im weiteren Verlauf besonders positiv auf die Erschließungsstrategie und Verkaufsstrategie einschließlich Zielvorgabe der zu erzielenden Gewinne aus.

04 GEWERBEIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Grafik 2: Transaktionsvolumen (Gewerbeimmobilien) in Millionen Euro



Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt gilt für Investoren als einer der gefragtesten Anlagemärkte überhaupt. In Zeiten zunehmender weltweiter politischer Unsicherheiten wird der deutsche Immobilienmarkt aufgrund der robusten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach wie vor als sicherer Hafen geschätzt. Und durch das niedrige Zinsniveau ist mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach Immobilien insgesamt zu rechnen. So sind die Experten auch für die Zukunft optimistisch und gehen von einem anhaltenden Boom am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt aus. publity ist in diesem Markt durch die umfangreiche Expertise und das starke Netzwerk sehr gut positioniert.

Der Markt für Büroimmobilien in deutschen Ballungsräumen, in dem die publity AG aktiv ist, entwickelt sich weiter dynamisch. Eine Analyse von Jones Lang LaSalle (JLL) zeigt, dass über 80 Prozent der Investments in Büroimmobilien im Jahr 2016 in die sieben Büromarktzentren Deutschlands – Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart – geflossen sind. Zunehmend werden aber auch Objekte in guter Zweitlage von A-Städten von Investoren gesucht.

Das gewerbliche Transaktionsvolumen lag im Jahr 2016 erneut über der EUR-50-Mrd.-Marke, wenn auch der Spitzenwert von 2015 von rund EUR 55,0 Mrd. nicht erreicht werden konnte. Der Investmentumsatz lag laut Angaben von JLL in 2016 bei EUR 52,9 Mrd. Ein deutlich stärkeres Engagement von ausländischen Investoren im vierten Quartal sorgte für hohe Volumina. Nach Einschätzungen von CBRE waren rund 57 Prozent des Transaktionsvolumens im vierten Quartal 2016 auf ausländische Investoren zurückzuführen. Der hohe Anlagebedarf bei institutionellen Investoren ist nach Meinung von JLL immer noch vorhanden und wird durch die niedrigen Zinsen weiter getrieben.

Büroimmobilien verzeichneten auch im Jahr 2016 laut einer JLL-Studie die höchsten Transaktionsumsätze im Vergleich zu anderen Assetklassen. Mit gut 45 Prozent des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens beziehungsweise EUR 24 Mrd. sind Büroimmobilien nach wie vor die gefragteste Assetklasse bei Investoren. Einzelhandelsimmobilien (23 Prozent) und Lager-/Logistik- und Hotelimmobilien (9 Prozent) folgen auf den Plätzen zwei und drei. In den Top-7-Büromarktzentren Deutschlands sind 3,9 Mio. Quadratmeter Bürofläche im Jahr 2016 umgesetzt worden (Quelle: Colliers International, City Survey). Dies entspricht einem Zuwachs von knapp 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (3,5 Mio. Quadratmeter). Den größten Flächenumsatz im Jahr 2016 konnte die Bundeshauptstadt Berlin mit 863.000 Quadratmetern verzeichnen. Die Städte Frankfurt, Köln und Stuttgart konnten deutlich zweistellige Zuwachsraten in 2016 vorweisen.

Durch die hohe Nachfrage und das zunehmend geringere Angebot sank die Leerstandsquote in den Top-7-Städten weiter und markierte zum Jahresende 2016 eine Quote von lediglich 4,9 Prozent. Der kumulierte Leerstand für alle sieben Bürozentren in Deutschland lag somit bei nur noch 4,4 Mio. Quadratmeter.

Die Spitzen- und Durchschnittsmieten für Büroimmobilien sind in 2016 aufgrund der hohen Nachfrage nochmals gestiegen. Insgesamt erhöhten sich die Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr um 4,6 Prozent und erreichten somit den höchsten Wert seit dem ersten Quartal 2002. Den stärksten Zuwachs verzeichnete Berlin mit einem Anstieg von 13 Prozent. Die monatliche Miete pro Quadratmeter in 1A-Lagen in Berlin kostete demnach EUR 27,0. Die höchsten Mieten pro Quadratmeter entfielen in 2016 auf Frankfurt, wo für Büroimmobilien in 1A-Lagen EUR 37,0 gezahlt werden mussten. Auch die Durchschnittsmieten zogen um 4,3 Prozent an. Für das Jahr 2017 erwarten die Experten von JLL einen weiteren Anstieg sowohl bei den Spitzen- als auch bei den Durchschnittsmieten.

PUBLITY FINANZGRUPPE

05.01 FIRMENPROFIL

Die publity AG ist ein hoch spezialisierter Asset Manager mit einer Geschäftstätigkeit im Einkauf, Management und der Verwertung von Immobilien und im Wesentlichen immobiliennahen Finanzierungen in Deutschland, deren Leistungsfähigkeit durch Sondersituationen beeinträchtigt ist.
Der Hauptsitz der Gesellschaft befindet sich in Leipzig.

Der Grundstein der publity Finanzgruppe wurde im Sommer 1999 in Leipzig gelegt. Als erstes Internet-Aktien-Emissionshaus wurde die publity AG in Partnerschaft mit verschiedenen Landesbanken wie der SACHSEN LB Corporate Finance Holding GmbH, Leipzig, der LBBW Trust GmbH, Stuttgart, und der NORD LB Beteiligungen, Hannover, gegründet. Mehrheitsaktionär und Vorstandsvorsitzender der publity AG ist der CEO, Thomas Olek.

05.02 DIE ERFOLGSGESCHICHTE DER PUBLITY AG

1999	2003	2005	2009	2013	2014	2015	2016	>
Gründung der publity AG	publity trat als Berater in den ersten NPL-Transaktionen auf	Investments in deutsche NPLs und Immobilien in distressed Kreditsituationen	Erster geschlossener NPL-Fonds in Deutschland	publity Fonds Nr. 6: Umsetzung der AIFM-Richtline	Erstes Joint Venture mit einem amerikanischen Investor, mehr als 500 Immobilien vermarktet, Gründung einer KVG	Zusagen von institutionellen Investments von EUR 2,0 Milliarden	Weitere Asset-Management-Mandate, Finanzmittelzusagen im Mrd.-Euro-Bereich; Assets under Management auf EUR 3,0 Mrd. gesteigert; Ausbau NPL-Portfolio auf EUR 3,2 Mrd.	

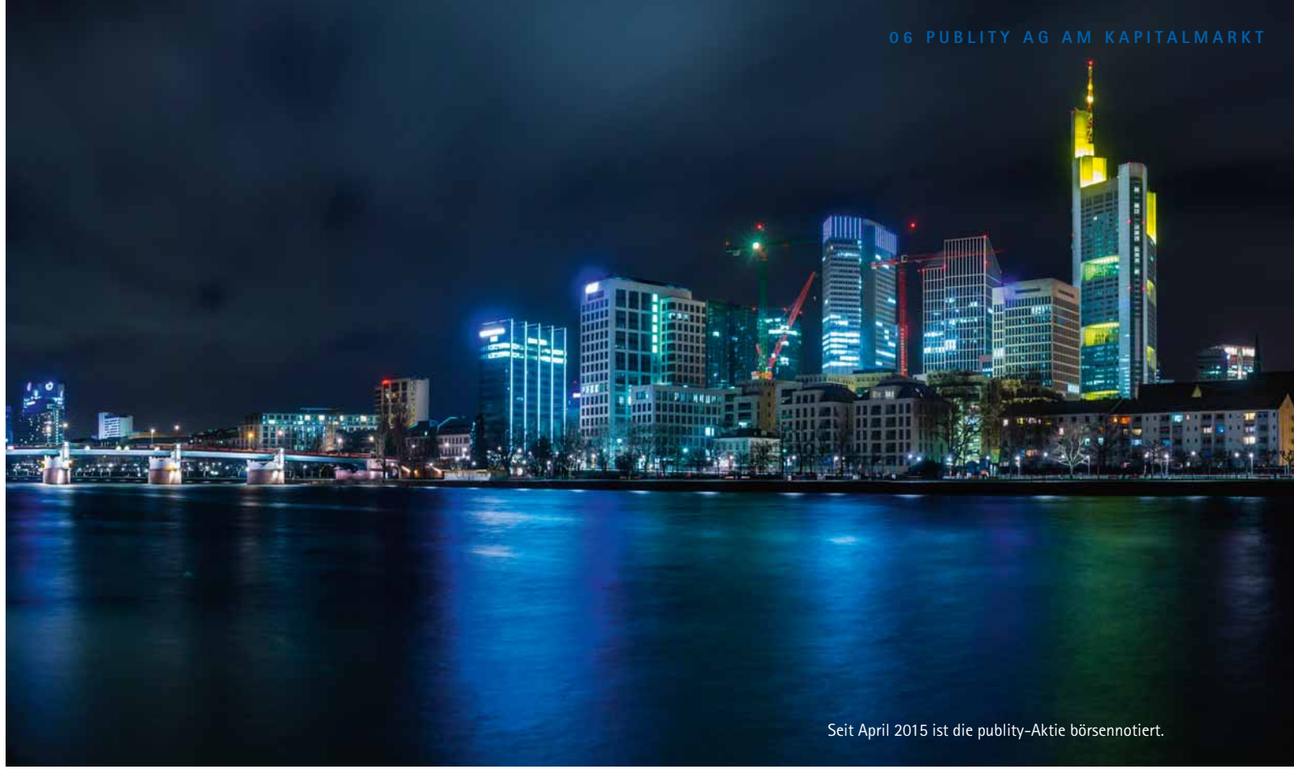
05.03 GESCHÄFTSFELDER DER PUBLITY AG

Geschäftsfelder	Beschreibung	Einnahmen
Asset Management für Publikums-AIF	Erwerb von Büroimmobilien im Bereich zwischen EUR 2 – 10 Mio.	■ Asset Management Fee ■ Konzeption & Marketing
Asset Management für Institutionelle Investoren	Für Kunden Erwerb von Büroimmobilien im Bereich von EUR 10 – 25 Mio.	■ Finder Fee ■ Asset Management Fee ■ Gewinnbeteiligung am Verkauf
Asset Management für Joint Ventures	Für Joint-Venture-Gesellschaften Erwerb von Büroimmobilien im Bereich von EUR 25 – 100 Mio. inklusive Co-Investment 3 %	■ Finder Fee ■ Asset Management Fee Gewinnbeteiligung am Verkauf
NPL Servicing	Bearbeitung und Verwertung von Forderungsportfolien	■ Servicing Fee aller Erlöse

05.04 INVESTMENT HIGHLIGHTS

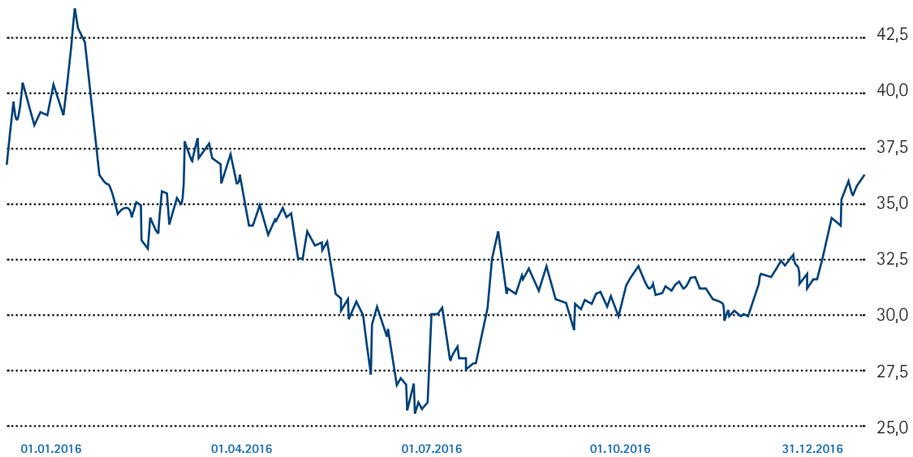
Die publity AG agiert als Asset Manager mit großem Fokus auf Büroimmobilien an renditestarken Standorten in Deutschland.
Die Gesellschaft bietet neben einem hervorragenden Marktzugang durch ein erfahrenes Managementteam mit NPL-Erfahrung auch eine langjährige positive Erfolgsbilanz mit bereits mehr als 580 Transaktionen.
Die sonst typische Risikobetrachtung wird minimiert durch Co-Investments von max. 3 Prozent Anteil.
Die Umsatzstruktur der publity AG ist geprägt von „Fees" für den Kauf von Immobilien, laufende Vermögensverwaltung sowie für die stets angestrebten erfolgreichen Verkäufe der Objekte.
Dadurch verdreifachten sich die Assets under Management zwischen 2014 und 2015 auf ca. EUR 1,6 Mrd. und lagen zum Jahresende 2016 bei EUR 3,0 Mrd. Das verwaltete Immobilienvermögen soll bis Ende 2017 auf rund EUR 5,2 Mrd. gesteigert werden. Bis zum Jahresende 2018 wird ein Anstieg der AuM auf EUR 7,0 Mrd. erwartet.

PUBLITY AG AM KAPITALMARKT



Seit April 2015 ist die publity-Aktie börsennotiert.

Entwicklung der publity-Aktie im Zeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016 **(Kurs in Euro)**



Die deutschen Aktienmärkte zeigten in 2016 deutliche Schwankungen. Vor allem im Februar und Juni kam es zu erheblichen Kursrückgängen. Schwache Wirtschaftsdaten aus China und auch die überraschende Entscheidung Großbritanniens, aus der EU auszutreten, drückten auf die Stimmung der Anleger. Aus Jahressicht betrachtet, fällt die Bilanz allerdings positiv aus, da die Aktienkurse vor allem im Dezember wieder zulegten. Insgesamt stieg der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten Unternehmen umfasst, in 2016 um knapp 7 Prozent. Auch der Nebenwerteindex MDAX verbuchte ein Plus von knapp 7 Prozent und der Kleinwerteindex SDAX verbesserte sich um 4,6 Prozent.

In diesem Marktumfeld war auch der Kurs der publity-Aktie in 2016 von einer volatilen Entwicklung geprägt. Im Auftaktquartal 2016 konnte dieser zunächst deutlich zulegen und erreichte am 9. März den höchsten Schlusskurs im elektronischen Handelssystem Xetra bei EUR 43,69. Anschließend geriet der Kurs trotz einer positiven Geschäftsentwicklung unter Druck und markierte am 13. Juli das Jahrestief bei EUR 25,75. Im weiteren Jahresverlauf erholte sich der Kurs der publity-Aktie allerdings wieder und lag zum Jahresende 2016 mit EUR 36,74 rund 1,8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Insgesamt wurden in 2016 durchschnittlich 19.374 Aktien der publity AG am Tag an allen deutschen Börsen gehandelt. Davon entfielen knapp 87 Prozent auf das elektronische Handelssystem Xetra.

Im März 2016 schloss publity eine Kapitalerhöhung zur weiteren Wachstumsfinanzierung erfolgreich ab. Dabei floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 19,8 Mio. zu. Alle 550.000 neuen nennwertlosen Namensaktien konnten bei deutschen und europäischen institutionellen Investoren zu einem Preis von EUR 36,0 platziert werden, wodurch sich das Grundkapital um 10 Prozent auf EUR 6,05 Mio. erhöhte. Das Bezugsrecht für Aktionäre war ausgeschlossen, die Transaktion war aufgrund der hohen Nachfrage deutlich überzeichnet.

Nach Ende des Berichtszeitraums, im Mai 2017, hat publity im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren weitere EUR 20 Mio. der in 2015 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung platziert. Damit konnte eine Vollplatzierung erreicht und das gesamte Emissionsvolumen der Wandelanleihe, die im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist, auf insgesamt EUR 50 Mio. erhöht werden. Der Mittelzufluss soll für Co-Investments bei Joint Ventures verwendet werden und dient somit als zusätzlicher finanzieller Spielraum für das dynamische Wachstum der Gesellschaft.

Die Hauptversammlung der publity AG fand am

14. März 2016 in Leipzig statt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit verabschiedet. Unter anderem wurde die Auszahlung einer Dividende in Höhe von EUR 2,00 je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen. Aufgrund der weiteren positiven Geschäftsentwicklung in 2016 mit einem signifikanten Gewinnanstieg wird der im Juni 2017 stattfindenden Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 2,80 vorgeschlagen. Seit 1. März 2017 notiert die Aktie der publity AG im neuen Börsensegment „Scale" der Deutschen Börse. Zuvor war die Aktie im Entry Standard gelistet, der nun durch Scale abgelöst wurde. publity hat sich für den Wechsel entschieden, da Scale mit den höheren Transparenzanforderungen als Qualitätssegment gilt und der Gesellschaft eine offene und intensive Kommunikation wichtig ist. Der stetige Austausch mit Investoren, Analysten, Journalisten und Aktionären wurde auch im Berichtszeitraum intensiviert. Der Vorstand hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder an kapitalmarktrelevanten Konferenzen teilgenommen und sowohl das Geschäftsmodell der Gesellschaft vorgestellt als auch die Perspektiven der publity AG aufgezeigt. Im Internet stellt publity unter www.publity.de allen Interessierten Informationen zum Unternehmen, zur Geschäftsentwicklung, zum Portfolio sowie zur Aktie und zur Wandelschuldverschreibung zur Verfügung. Zudem werden Pressemitteilungen, Halbjahres- und Geschäftsberichte veröffentlicht. Unterstützt wird die Gesellschaft dabei von der renommierten Finanzkommunikationsagentur edicto GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.

Angaben zur publity-Aktie

WKN	697250
ISIN	DE0006972508
Börsenkürzel	PBY
Gesamtzahl der Aktien	6.050.000 Namensaktien
Höhe des Grundkapitals	6.050.000,00 Euro
Erstnotiz	2. April 2015
Hoch/Tief seit Listing (Xetra)	43,69 Euro/25,75 Euro
Marktkapitalisierung am 31.12.2016 (Xetra)	222 Mio. Euro
Marktsegment	Open Market/Scale
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf, Tradegate
Designated Sponsor	Baader Bank AG, ACON Actienbank AG

Angaben zur Wandelschuldverschreibung

WKN	A169GM
ISIN	DE000A169GM5
Nennbetrag	je 1.000 Euro
Börsenlisting	17. November 2015
Fälligkeit/Rückzahlungstag	17. November 2020
Zinssatz	3,5 % auf Nennbetrag
Zinszahlung	jährlich, nachträglich, jeweils am 17. November
Emittiertes Volumen	30 Mio. Euro zum Jahresende 2016 (nach Ende des Berichtszeitraums durch Nachplatzierung auf 50 Mio. Euro erhöht)

FINANZKALENDER

20.06.2017	Hauptversammlung der publity AG
August 2017	Halbjahresbericht 2017
27.11 – 29.11.2017	Deutsches Eigenkapitalforum

PORTFOLIO DER PUBLITY AG

Das von der publity AG verwaltete Immobilienvermögen beträgt EUR 3,0 Mrd. und verfügt über eine Bürofläche von mehr als 1 Mio. Quadratmetern. Der Fokus liegt auf Büroimmobilien in deutschen Ballungszentren wie zum Beispiel Frankfurt am Main, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Essen. Im Zuge des erfolgreichen Asset Managements konnte die publity AG den Vermietungsstand der von ihr verwalteten Immobilien im Jahresverlauf 2016 weiter steigern. Im Folgenden eine Übersicht der Objekte.

Immobilienbestand der publity AG
(Stand: 31.12.2016)

Übersicht der Objekte

Objektnummer	Objektname	Adresse
584	**Saarbrücken | Bürogebäude**	Neugrabenweg 2-4, 66123 Saarbrücken
583	**Langenfeld I Marktkarree**	Solinger Straße 20–22, 40764 Langenfeld (Rheinland)
582	**Bremerhaven I Oceon Work**	Schleusenstrasse 12, 27568 Bremerhaven
581	**Köln | Bürogebäude**	Rudi-Conin-Strasse 4, 50829 Köln
580	**Mülheim | Bürogebäude**	Luxemburger Allee 4-8, 45481 Mülheim an der Ruhr
579	**Gelsenkirchen | Bürogebäude**	Ahstrasse 22, 45879 Gelsenkirchen
578	**Norderstedt I Campus Schützenwall**	Schützenwall 1, 22844 Norderstedt
577	**Köln | Bürogebäude**	Edmund-Rumpler-Straße 6, 51149 Köln
576	**Ratingen | Quattrium**	Kaiserswerther Straße 115, 40880 Ratingen
575	**Wetzlar | Bürogebäude**	Schützenstraße 4-8, 35578 Wetzlar
574	**Husum | Bürogebäude**	Otto-Hahn-Straße 12–16, 25813 Husum
573	**Kirchheim | sunsquare**	Sonnenallee 1, 85551 Kirchheim
572	**Eschborn | Bürogebäude**	Ludwig-Erhard-Straße 28, 65760 Eschborn
565	**Leonberg | Bürogebäude**	Mollenbachstraße 19, 71229 Leonberg
564	**Darmstadt I Bürogebäude**	Mühlheimer Straße 100, 63075 Offenbach am Main
563	**Bottrop | Hansa Center**	Hansastraße 2/Berliner Platz 5/5a, 46236 Bottrop
562	**Frankfurt | Berner Straße 35**	Berner Straße 35, 60437 Frankfurt
561	**Essen | Karstadt-Zentrale**	Theodor-Althoff-Straße 2, 45133 Essen
560	**Holzwickede | Robert-Bosch-Straße**	Robert-Bosch-Straße 2, 59439 Holzwickede
557	**Bad Homburg | Hewlett-Packard-Straße**	Hewlett-Packard-Straße 4, 61352 Bad Homburg
556	**Erlangen | Areva**	Paul-Gossen-Straße 100, 91052 Erlangen
555	**Bad Waldsee | Baby Walz**	Steinstraße 28/Biberacher Straße 104, 88339 Bad Waldsee
554	**Neu-Isenburg | Bürohaus Martin-Behaim-Straße**	Martin-Behaim-Straße 22, 63263 Neu-Isenburg
552	**Essen | Büropark Bredeney**	Theodor-Althoff-Str. 39–47, Hatzper Str. 30–36, 45133 Essen
551	**Hamburg | Deelbögenkamp**	Deelbögenkamp 4, 22297 Hamburg
550	**Aschheim | Humboldtpark Haus VI**	Max-Planck-Straße 3, 85609 Aschheim
548	**Eschborn | Bürogebäude Alfred-Herrhausen-Allee**	Alfred-Herrhausen-Allee 3/5, 65760 Eschborn
547	**Hamburg | Heidenkampsweg**	Heidenkampsweg 96–98, 20097 Hamburg
546	**München | Ismaning – Constantin**	Carl-Zeiss-Ring 3–5, 85737 Ismaning
545	**München | Bürokomplex Unterschleißheim**	Lise-Meitner-Straße 4, 85716 Unterschleißheim
544	**Frankfurt am Main | MC30**	Marie-Curie-Straße 30, 60439 Frankfurt am Main
543	**Köln | Car-Center**	Max-Glomsda-Straße 4, 51105 Köln
542	**Oberhausen | Bilfinger Headquarter**	Europaallee 1, 46047 Oberhausen
541	**Bielefeld | Boulevard 1–11**	Boulevard 1–11, 33613 Bielefeld
540	**Neu-Isenburg | Bürohaus Martin-Behaim-Straße**	Martin-Behaim-Straße 19–21, 63263 Neu-Isenburg
539	**Ratingen | Büro-Ensemble Borsigstraße**	Borsigstraße 11-15, 40880 Ratingen

Objektnummer	Objektname	Adresse
538	**Düsseldorf | Bürogebäude „K-LAN"**	Schießstraße 43, 40549 Düsseldorf
537	**München | Büropark am Einsteinring**	Einsteinring 1-21, 85609 Aschheim-Dornach
536	**München | Ismaning Büropark**	Lise-Meitner-Straße 1, 85737 Ismaning
535	**München | Ismaning Bürokomplex Artecom**	Steinheilstraße 10, Osterfeldstraße 82–86, Adalperostraße 31 85737 Ismaning
534	**Bad Vilbel | Bürokomplex**	Konrad-Adenauer-Allee 1–11, 61118 Bad Vilbel
531	**München | Bürokomplex Wappenhalle**	Konrad-Zuse-Platz 2–12, 81829 München
529	**Köln | ABC-Tower**	Ettore-Bugatti-Straße 6–14, 51149 Köln
528	**Frankfurt am Main | Kontorhaus Mainzer Landstraße**	Mainzer Landstraße 181, 60327 Frankfurt am Main
527	**München | Büro-Ensemble Leopoldstraße**	Leopoldstraße 240–244, 80807 München
526	**Offenbach | City Tower Offenbach**	Berliner Straße 74–76, 63065 Offenbach
520	**Leipzig | Großmarkt**	Zum Frischemarkt 1A, 04158 Leipzig

In der Darstellung der Assets under Management wurden einige Assets auf Grundlage der vorliegenden Verschwiegenheitsvereinbarungen mit unseren Auftraggebern nicht abgebildet. Bei diesen Objekten ist die publity AG nicht finanziell mit einem Co-Investment beteiligt.

580

575

547

538

540

552

548

535

546

542

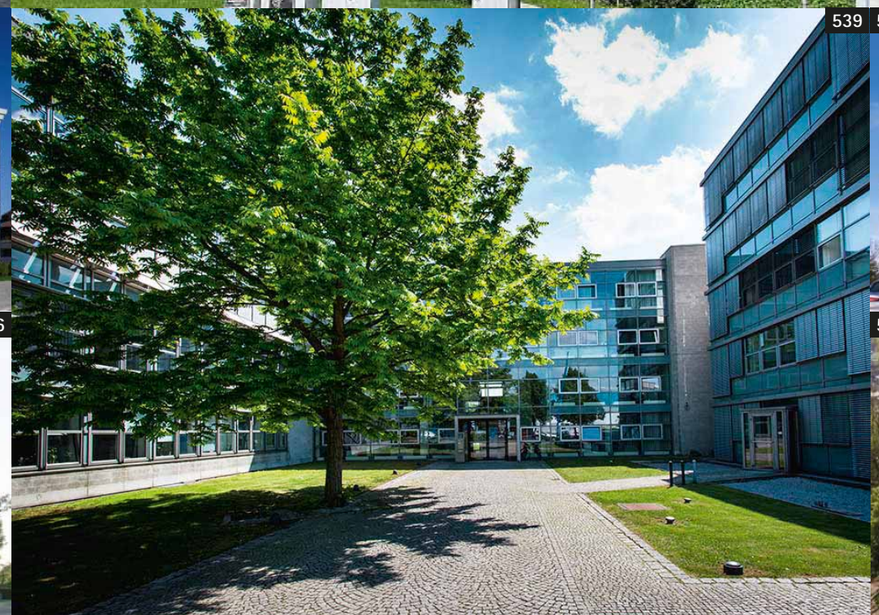
541

584

529

536

576


539

554

583

526

573

527

528

559

551

531

556

572

561

550

537

544

558

555

538

560

578

Referenzen Verkäufe (Auszug)

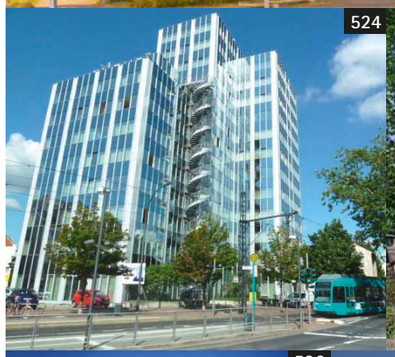
Objektnummer	Objektname	Adresse
553	**Leipzig | publity Center**	Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig
549	**Offenbach | Gewerbe- und Parkhauskomplex**	Berliner Straße 43–47/Ziegelstraße 27, 63065 Offenbach
536	**München | Ismaning Büropark**	Lise-Meitner-Straße 1, 85737 Ismaning
533	**München | Ismaning – Gewerbekomplex**	Adalperostraße 45, 85737 Ismaning
532	**Essen | Villa Bredeney**	Hohe Buchen 13, 45133 Essen
531	**München | Bürokomplex Wappenhalle**	Konrad-Zuse-Platz 2–12, 81829 München
530	**Frankfurt am Main | Bürokomplex Tilsiter Straße**	Tilsiter Straße 1, 60487 Frankfurt am Main
527	**München | Büro-Ensemble Leopoldstraße**	Leopoldstraße 240–244, 80807 München
526	**Offenbach | City Tower Offenbach**	Berliner Straße 74–76, 63065 Offenbach
525	**Leipzig | Taucha – Gewerbekomplex**	Otto-Schmidt-Straße 22, 04425 Taucha
524	**Frankfurt am Main | Bürokomplex Rennbahnstraße**	Rennbahnstraße, Frankfurt am Main
523	**Dreieich | Büro Center Siebenstein**	Am Siebenstein 6-10, 63303 Dreieich
522	**Speyer | Wartturmcenter**	Wormser Landstraße 196, 67346 Speyer
521	**Bensheim | Neumarktcenter**	Beauner Platz 1-5, 64625 Bensheim
519	**Meckenheim | Wohngebäude**	Akazienstraße 1/Zypressenweg 1–15, 53340 Meckenheim
518	**Meckenheim | Gewerbeobjekt**	Akazienstraße 1/Zypressenweg 1–15, 53340 Meckenheim
517	**Bad Homburg | Porticus**	Gartenstraße 25–29, 61352 Bad Homburg
516	**Bad Homburg | Classicus**	Gartenstraße 25–29, 61352 Bad Homburg
441	**Mannheim-Käfertal | Wohnkomplex**	Laudenbacher Straße 8–10/Waldeckweg 1–11 68309 Mannheim-Käfertal

553

531

530

533


524

532

525

526

517

522

527

523

549

BILANZ UND GUV

09.01

BILANZ ZUM 31.12.2016

	31.12.2016 (Euro)	31.12.2015 (Euro)
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.970,00	22.790,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	348.482,00	443.163,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	939.750,00	1.078.750,00
2. Beteiligungen	2.103.840,00	403.920,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	54.107.000,27	37.278.914,40
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.408.539,41	6.031.765,05
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.892.215,48	965.414,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	348.199,94	6.993.353,64
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.105.608,15	17.347.533,73
C. Rechnungsabgrenzungsposten	542.603,23	702.343,09
Bilanzsumme/Summe Aktiva	**101.805.208,48**	**71.267.947,75**

	31.12.2016 (Euro)	31.12.2015 (Euro)
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	6.050.000,00	5.500.000,00
II. Kapitalrücklage	33.880.000,00	14.630.000,00
III. Gewinnvortrag	1.522.855,30	10.714,19
IV. Jahresüberschuss	23.078.229,60	12.512.141,11
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	4.504.330,00	4.939.450,00
2. Sonstige Rückstellungen	194.900,00	241.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	30.000.000,00	30.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	1.400.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.267.836,79	289.245,62
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	151.195,89	11.515,87
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.155.860,90	1.733.880,96
Bilanzsumme/Summe Passiva	**101.805.208,48**	**71.267.947,75**

09.02

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2016 BIS 31.12.2016

	01.01. – 31.12.2016 (Euro)	01.01. – 31.12.2015 (Euro)
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 Kreditportfolios	0,00	117.740,13
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	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	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 Gewinnabführungen	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
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.289.201,25	336.011,59
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**

ANHANG DER PUBLITY AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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 immaterielle 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 bekannt gegeben werden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

III. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung werden 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 publity Vertriebs GmbH, Leipzig. Die Angaben zu den Anteilen an anderen Unternehmen (Beteiligungen) gemäß § 285 Nr. 11 HGB können der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden:

	%	Eigenkapital am 31.12.2016 EUR	Ergebnis 2016 (Euro)
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 Artecom 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

	%	Eigenkapital am 31.12.2016 EUR	Ergebnis 2016 (Euro)
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 Bredeney 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 Koln 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 fünf 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 Gesell-

schaft 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:

	01.01. – 31.12.2016 (Euro)	01.01. – 31.12.2015 (Euro)
publity Emissionshaus GmbH, Leipzig	151.195,89	0,00
DAM Deutsche Asset Management GmbH, Leipzig (vormals publity Immobilien 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 einhergehenden 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 Erträgen in Höhe von TEUR 596 in die Umsatzerlöse.

Periodenfremde Aufwendungen und Erträge

Periodenfremde Erträge sind in den Umsatzerlösen in Höhe von 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), Rückerstattattung von Rechtsberatungskosten (TEUR 25) sowie verauslagten Kosten (TEUR 15).

In den Materialaufwendungen sind keine periodenfremden 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 publity 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 publity 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 publity AG im neuen Börsensegment „Scale" der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Die publity 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:

	01.01. – 31.12.2016 (Euro)	01.01. – 31.12.2015 (Euro)
Bilanzgewinn	12.522.855,30	2.810.714,19
Ausschüttung	11.000.000,00	2.800.000,00
Gewinnvortrag zum Bilanzstichtag	1.522.855,30	10.714,19
Jahresüberschuss	23.078.229,60	12.512.141,11
Bilanzgewinn	**24.601.084,90**	**12.522.855,30**

Leipzig, den 28. April 2017

Thomas Olek
Vorstandsvorsitzender

Frederik Mehlitz
Vorstand Finance

Innenansicht des publity Center in 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 Asset Managements 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 3,0 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 Kapitalerhöhung 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 publity 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 30,0 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, ertragsorientiere 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 publity AG einem verschärften Wettbewerb aussetzen. Die Wettbewerbsfähigkeit der publity 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 publity AG auswirken.

Der wirtschaftliche Erfolg der publity 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 Immobilienmarkt beeinflus-

senden 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 Ankaufspreise 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 publity AG Ansprüche von Investoren wegen schlechtem Management ausgesetzt sieht.
Seit dem Jahr 2014 tritt die publity 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 publity 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 publity AG ein weiteres Asset Management Mandat eines institutionellen Investors erhalten. Damit adressiert publity eine neue Größenklasse von Büroimmobilien mit einem Ankaufspreis zwischen EUR 10,0 und 25,0 Mio. Bereits zum Auftakt der Zusammenarbeit wurde ein Bestandsportfolio von Gewerbeimmobilien im Marktwert von über EUR 200,0 Mio. unter das Management der publity AG gestellt.
Mit der vollständigen Emission des publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG im Laufe des Jahres 2017 wird das Volumen der Assets under Management weiter gesteigert. Weiterhin ist die Emission eines neuen Fonds unter der Verwaltung der Tochtergesellschaft, der publity Performance GmbH, geplant, welcher auch zur Stärkung der Ergebnissituation beiträgt.
Auf dem Immobilientransaktionsmarkt profitiert die publity AG auf Käuferseite von dem Zugang zu den jeweiligen Entscheidungsträgern der Banken aufgrund einer langjährigen und etablierten Zusammenarbeit. Die publity 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 publity AG hat standardisierte und formalisierte Prozesse entwickelt, die eine rasche Durchführung der Transaktion möglich machen. Insbesondere sind die wirtschaftlichen, technischen und juristischen Due Diligence Prüfungen durch interne und externe Spezialisten formalisiert und kurzfristig abrufbar. Zugleich hat die publity AG flache Hierarchien und wenig Gremien, so dass trotz umfassender Prüfungen stets eine rasche Vorbereitung von Investitionen auf Seiten der publity 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 publity Fonds mit bereits eingeworbenen Anlegergeldern. Wenn es nach dem Businessplan der Bestandshalter vorgesehen ist einen Leverage Effekt zu erzielen, berät die publity AG beim Abschluss entsprechender Verträge.
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 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 Konjunkturumfeldes. 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 publity 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 publity AG plant weiterhin, ihren Investitionsschwerpunkt im deutschen Immobilienmarkt in Sondersituationen, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, zu setzen. Nach Einschätzung der publity AG werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien aus Bankenverwertung interessante Wertschöpfungspotentiale ergeben und nach Ansicht der publity AG ist gegenwärtig eine Verschlechterung der Bedingungen am Immobilienmarkt für diese Objekte nicht erkennbar. Die publity 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 publity AG auch in absehbarer Zukunft ungebrochen.

Der Vorstand beurteilt daher die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft positiv. Bei den Co-Investments erhält die publity 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 2,0 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 publity AG für das 1. Halbjahr 2017 die bestehende Wandelanleihe 2015/2020 (WKN: A169GM / ISIN DE000A169GM5) um bis zu EUR 20,0 Mio. aufzustocken. Der Vorstand 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 Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die der Gesellschaft zum 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

Thomas Olek
Vorstandsvorsitzender

Frederik Mehlitz
Vorstand Finance

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

WARTH & KLEIN GRANT THORNTON AG WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
DÜSSELDORF
NIEDERLASSUNG LEIPZIG

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

STANDORT UND ANSPRECHPARTNER

Für Auskünfte zum Geschäftsbericht 2016 stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

edicto GmbH – Agentur für Finanzkommunikation und Investor Relations
Eschersheimer Landstraße 42
60322 Frankfurt am Main
Deutschland
Telefon: +49 (0) 69 – 90 55 05-50
E-Mail: kontakt@edicto.de

Leipzig
publity AG
Hauptniederlassung:
Landsteinerstraße 6
04103 Leipzig
Deutschland
Telefon: +49 (0) 341 – 26 17 87-0
Telefax: +49 (0) 341 – 26 17 87-31
E-Mail: info@publity.de

publity AG
Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig
Telefon: +49 (0) 341 – 26 17 87-0
Telefax: +49 (0) 341 – 26 17 87-31
E-Mail: info@publity.de
Web: www.publity.de
Vorstand: Thomas Olek (Vorsitzender), Frederik Mehlitz
Aufsichtsrat: Günther Paul Löw (Vorsitzender), Norbert Kistermann, Thomas Backs

Impressum
Herausgeber: publity AG, Leipzig
Inhaltliche Konzeption/Text: edicto GmbH, Frankfurt/publity AG, Leipzig
Gestaltung: ADDON Technical Solutions GmbH, Düsseldorf
Fotos: publity AG, Falk Lehmann, Fotolia