

# **publity Performance GmbH, Leipzig**

(Datum der Veröffentlichung: 13. August 2019)

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018**

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

Die publity Performance GmbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (kurz KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), die geschlossene inländische Publikums-AIF und geschlossene Spezial-AIF mit Anlageschwerpunkt Immobilien verwalten darf. Die Zulassung durch die BaFin erfolgte am 18. September 2014. Die Investitionsstrategie der verwalteten AIF besteht darin, Immobilien aus den Verwertungsbeständen von Banken und anderen institutionellen Finanzinvestoren unterhalb des Verkehrswertes auf Kalkulationsbasis der tatsächlich erzielten Mieten zu erwerben, weiterzuentwickeln, zu vermieten und möglichst schnell wieder zu veräußern. Hierbei werden lediglich solche Anlageobjekte erworben, die zu einem Investitionspreis von weniger als 90 % des Marktwertes zu erwerben sind.

Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkte sich im Geschäftsjahr 2018 auf die Verwaltung von Investmentvermögen nach KAGB.

Bei der Umsetzung der Investmentstrategie profitiert die Gesellschaft von den weitreichenden Erfahrungen des Managements der publity Finanzgruppe. Die Umsetzung der Investitionsstrategie beruht auf dem Zugang der publity Finanzgruppe zu den jeweiligen Entscheidungsträgern der Banken. Die Gesellschaft kann dabei insbesondere auf eine langjährig vertrauensvolle Zusammenarbeit, kurze Entscheidungswege und schnell verfügbare Kapitalmittel bauen. Erfolgsfaktoren sind sorgfältige Ankaufsprüfungen bei den Immobilieninvestments, langjährige Erfahrungen im Vermietungsmanagement und im Verkauf von Immobilien sowie die Kreativität bei der Konzeption intelligenter Exit-Lösungen.

Zielgruppe der aufgelegten AIF sind dabei sowohl Privatanleger als auch institutionelle Anleger. Derzeit werden drei Publikums-AIF verwaltet mit einem Nettoinventarwert zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 von ca. EUR 90 Mio.

### **II. Wirtschaftsbericht**

#### **II.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im Geschäftsjahr 2018 weiter dynamisch entwickelt. Die Nachfrage nach Immobilien hielt aufgrund niedriger Zinssätze bei Hypothekenkrediten und geringeren Renditen von Alternativenanlagen an. Der Gewerbeimmobilienmarkt hat auch in 2018 von der stabilen Entwicklung der privaten Ausgaben sowie der ansteigenden Erwerbsquote profitiert, welche zu sinkenden Leerstandsquoten sowie stabilen Mieten geführt hat.

#### **II.2. Geschäftsverlauf**

Insgesamt betrachtet war 2018 für die Gesellschaft ein erfolgreiches Geschäftsjahr.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 verwaltete die publity Performance GmbH mit der publity Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, (kurz Fonds Nr. 6), der

publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, (kurz Fonds Nr. 7) und der publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Leipzig, (kurz Fonds Nr. 8) erfolgreich drei geschlossene AIFs.

### **II.3. Laue der Gesellschaft**

#### **a) Ertragslage**

Wesentliche Ertragsquelle der Gesellschaft sind die Vergütungen aus der Verwaltung von geschlossenen AIF. Die Gesellschaft erzielt dabei neben einer Verwaltungsvergütung weitere Erträge aus der Durchführung der laufenden Fondsbuchhaltung und der Objektverwaltung.

Die im Geschäftsjahr 2018 insgesamt erzielten Provisionserträge lagen mit TEUR 2.459 plangemäß unter den Vorjahreswerten (TEUR 3.744). In den Vorjahreswerten waren TEUR 1.615 (2018: TEUR 307) aus der Einwerbung von Kommanditkapital des Fonds Nr. 8 enthalten, denen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.479 (2018: TEUR 294) als direkte Kosten gegenüberstanden.

Die Personalaufwendungen betragen TEUR 364 (Vorjahr: TEUR 349). Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl betrug 5 (Vorjahr 5). Zudem bezogen die Geschäftsleiter ihre Bezüge für die Geschäftsführung bei der Gesellschafterin. Mit Eintritt Herr Blacha in die Geschäftsleitung werden erstmals Aufwendungen in der Gesellschaft abgerechnet.

Die Aufwendungen für die ausgelagerte Innenrevision und ausgelagerte Compliance-Funktion betragen für das laufende Geschäftsjahr TEUR 52 sowie TEUR 15 für das Vorjahr.

Insgesamt liegt das erzielte Jahresergebnis vor Gewinnabführung bei TEUR 1.005 (Vorjahr: TEUR 1.160) knapp unter dem geplanten Ergebnis für das Geschäftsjahr 2018.

#### **b) Finanzlage**

Zur Erfüllung der regulatorischen Eigenmittelvorschriften hat die Gesellschaft einen Betrag von TEUR 350 festgelegt, der separat vom sonstigen Vermögen der Gesellschaft in Form von Bankguthaben bei der Commerzbank AG angelegt ist. Die durch das KAGB geforderten Eigenmittel von TEUR 125 waren damit im gesamten Geschäftsjahr eingehalten.

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

Die Finanzierung erfolgte über Eigenkapital, es bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Liquide Mittel zum Bilanzstichtag bestehen in Höhe von TEUR 493 (Vorjahr: TEUR 448). Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

#### **c) Vermögenslage**

Die Aktivseite der Gesellschaft ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen Forderungen aus Verwaltungsvergütungen, einschließlich Objektverwaltungen, in Höhe von TEUR 1.715 (Vorjahr: TEUR 2.973) sowie Forderungen an das Finanzamt aus Steuerüberzahlungen in Höhe von TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 132).

Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 655 hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Auf Grund eines am 18. Juni 2014 geschlossenen Gewinnabführungsvertrages wird der Jahresüberschuss 2018 in voller Höhe an die publity AG

abgeführt. Somit ergibt sich bei einer Bilanzsumme von TEUR 2.290 eine Eigenkapitalquote von 28,6 % (Vorjahr: 18,4 %).

Auf der Passivseite werden Verbindlichkeiten hauptsächlich aus Ergebnisabführung und Dienstleistungen gegenüber der publity AG in Höhe von TEUR 1.460 (Vorjahr: TEUR 2.730) ausgewiesen.

#### **d) Mitarbeiter**

Durch interne Schulungsmaßnahmen erfolgt eine regelmäßige Weiterqualifikation der Mitarbeiter. Für das Geschäftsjahr 2019 sind externe Schulungsmaßnahmen geplant.

### **III. Chancen- und Risikobericht**

#### **III.1. Chancen**

Wesentliche Erlösquelle der Gesellschaft sind Provisionserlöse aus der Verwaltung von geschlossenen AIF mit Anlagen in Immobilien. Die weitere Entwicklung der Gesellschaft hängt somit wesentlich von der Entwicklung der verwalteten Investmentvermögen ab. Faktoren sind hier neben der allgemeinen Entwicklung der Immobilienmärkte auch die Verfügbarkeit geeigneter Objekte.

Investitionen in qualitativ hochwertige Immobilien an Standorten mit Entwicklungspotenzial bieten nach wie vor mit einem ausgearbeiteten Vermarktungskonzept die Chance, regelmäßig nachhaltige Gewinne zu erzielen. Das niedrige Zinsumfeld ermöglicht bei Verkauf der Immobilien, höhere Erträge zu erwirtschaften, da Investoren höhere Kaufpreise für Wohnungen oder gut vermietete Gewerbeimmobilien zu zahlen bereit sind. Die Fondsgesellschaft profitiert dabei von dem aktuell niedrigen Zinsniveau, denn sie kann Immobilien kostengünstig aufbereiten und die Vermietung verbessern. Weitere Ertragschancen ergeben sich bei anhaltend positiven Immobilienmärkten, umgekehrt können aus Markteinbrüchen Risiken für die Höhe der Erträge resultieren.

#### **III.2. Risiken**

##### **III. 2.1. Organisation des Risikomanagements**

Zuständig für das Risikomanagement auf Gesellschaftsebene und für das Risikocontrolling der Investmentvermögen ist eine eigenständige Einheit, die unmittelbar der Geschäftsführung unterstellt ist.

Die angewandten Risikomanagementverfahren sind im Organisationshandbuch dokumentiert. Im Rahmen der Internen Revision erfolgt eine regelmäßige Überprüfung des Risikomanagementsystems der Gesellschaft.

##### **III. 2.2. Gesellschaftsbezogenes Risikomanagement**

Die Geschäftsleitung hat folgende gesellschaftsbezogenen Risiken identifiziert:

- Liquiditätsrisiken
- Adressausfallrisiken
- Marktpreisrisiken
- Ertragsausfallrisiken
- Operationelle Risiken

Die Gesellschaft ermittelt regelmäßig die Risikolage für die identifizierten einzelnen Risiken sowie die Gesamtrisikosituation und dokumentiert diese vierteljährlich im Risikobericht der Gesellschaft, sodass Geschäftsleitung und Aufsichtsrat laufend über die Risikolage und Risikotragfähigkeit der Gesellschaft informiert sind.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist über die Verwaltungsvergütung eng verknüpft mit den verwalteten Investmentvermögen. Aufgrund der zufriedenstellenden Liquiditätslage bei den Investmentvermögen sind auch die Liquiditätsrisiken auf Gesellschaftsebene als gering anzusehen. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements bei den verwalteten Investmentvermögen erfolgt eine regelmäßige Überwachung der Liquiditätslage. Mit Hilfe von Stresstests werden auch Auswirkungen extremer Veränderungen untersucht. Die Ergebnisse der Liquiditätsanalysen auf Ebene der verwalteten AIF gehen in das Liquiditätsrisikomanagement auf Gesellschaftsebene ein.

Adressausfall- und Marktpreisrisiko haben für die KVG nur eine geringe Bedeutung. Sofern die KVG Eigenmittel anlegt, erfolgt dies nur bei Einlagenkreditinstituten herausragender Bonität, welche den Standard der europäischen Einlagensicherung erfüllen. Die Anlage erfolgt nach dem 4-Augen-Prinzip, das heißt die Anlage der Eigenmittel erfolgt durch mindestens zwei Mitglieder der Geschäftsleitung, bzw. durch die von ihr ermächtigten Personen.

Die Überwachung des Adressausfallrisikos erfolgt vor der Anlage liquider Mittel sowie während der Laufzeit der Anlage, indem die Zugehörigkeit zum Einlagensicherungsfonds überprüft wird.

Der Erfolg der Gesellschaft ist zu wesentlichen Teilen an die Erträge aus den verwalteten Investmentvermögen gekoppelt (Ertragsausfallrisiko). Reduzieren sich diese Erträge oder fallen diese ganz aus, hat dies unmittelbaren Einfluss auf die Lage der Gesellschaft, da sich die Erträge als fester Prozentsatz des verwalteten Fondsvolumens ergeben. Derzeit sieht die Gesellschaft das Ertragsrisiko als gering an. Die Berücksichtigung im Rahmen des gesellschaftsbezogenen Risikomanagements erfolgt über eine enge Verzahnung mit dem Risikomanagement der verwalteten Investmentvermögen. In der Risikoberechnung werden Schäden aus Mietausfall mit einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 5 % bei der Berechnung der Risikotragfähigkeit berechnet.

Unter operationellen Risiken versteht die Gesellschaft die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Systemen, Menschen oder infolge externer Ereignisse eintreten können. Bestandteil des operationellen Risikos sind auch Personalrisiken. Die KVG unterliegt nicht nur generell den mit unternehmerischen Entscheidungen verbundenen Risiken, sondern ist auch maßgeblich vom Fachwissen ihrer Mitarbeiter/ihrer Geschäftsleiter und der Vertragspartner abhängig. Der Ausfall einer Schlüsselperson oder das Fehlverhalten von Mitarbeitern können dazu führen, dass Verpflichtungen nicht mehr mit der erforderlichen Sachkunde und Integrität nachgekommen wird.

Die bestehenden operationalen Risiken werden im Rahmen des Risikomanagements identifiziert und bewertet. Bei der Auswahl von Vertragspartnern wird auf deren Reputation und Zuverlässigkeit geachtet und ein umfassendes Auslagerungscontrolling durchgeführt.

Die Gesellschaft stuft ihr Gesamtrisiko als gering ein, die identifizierten Risiken sind durch entsprechendes Risikodeckungspotenzial abgedeckt.

### **III. 2.3. Risikomanagement der Investmentvermögen**

Die wesentlichen Risiken der Fonds und der Fondsanlagen sind in den Verkaufsprospekten der jeweiligen Fonds dargestellt. Die Geschäftsleitung hat folgende Risiken bei den verwalteten Investmentvermögen identifiziert:

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

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

Das Ertragsrisiko der Gesellschaft ist gleichzeitig verbunden mit dem Risiko nicht über ausreichend Liquidität zu verfügen. Liquiditätsrisiken können sich bei negativer Entwicklung des Immobilienmarktes oder einzelner Objekte ergeben. Bei steigenden Ausgaben oder fehlenden Einnahmen kann es dazu kommen, dass dem Fonds nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel zur Verfügung stehen, um fällige Verbindlichkeiten zu erfüllen. Dieses kann dazu führen, dass Objekte auch zu ungünstigen Konditionen veräußert werden müssen. Mindestens quartalsweise erfolgt eine Überprüfung des Liquiditätsplanes. Durch eine wöchentliche Übersicht über die Liquiditätslage werden potenzielle Risiken frühzeitig identifiziert. Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Fondsgesellschaften sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

Mietausfallrisiken können sich aus dem Zahlungsausfall von Mietern ergeben. Die Gesellschaft versucht dieses Risiko durch regionale sowie mieterseitige Streuung zu minimieren. Durch eine sorgfältige Auswahl von Mietern und eine laufende Überwachung von deren Bonität wird das Risiko von Mietausfällen gering gehalten.

Marktpreisrisiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung der Mietzinsen und der Preisentwicklung bezüglich Gewerbeimmobilien am deutschen Immobilienmarkt. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes 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 wie Zinssätzen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. Da lediglich Immobilien in Deutschland erworben werden, bestehen keine Fremdwährungsrisiken.

Objektrisiken bestehen darin, dass bei einzelnen Immobilienobjekten unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Immobilienmärkte die angestrebten Mieteinnahmen nicht erzielen lassen oder dass diese Objekte nur zu schlechten Bedingungen weiterverkauft werden können. Objektrisiken können sich beispielsweise ergeben durch Altlasten, versteckte Baumängel, Verschlechterungen des Umfelds der Immobilie oder größere Ausfälle von Mietern. Die Gesellschaft versucht Objektrisiken durch eine umfassende kaufmännische, rechtliche und technische Due-Diligence vor dem Erwerb von Objekten zu minimieren.

Operationelle Risiken für die Fonds ergeben sich zum einen aus deren Verwaltung durch die Gesellschaft. Die diesbezüglichen Risiken entsprechen den bereits dargestellten operationellen Risiken auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Dem Vertragspartnerrisiko wird dabei durch eine

vorherige Due-Diligence und eine laufende Überwachung entgegnet. Daneben bestehen steuerliche und rechtliche Risiken. Die verwalteten Fonds unterliegen der Gewerbesteuer, die Vermietung erfolgt überwiegend umsatzsteuerpflichtig. Bei der steuerlichen Konzeption der Investmentvermögen wurden die aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die veröffentlichte Auffassung der Finanzverwaltung sowie die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze berücksichtigt. Auch können sich die Steuergesetze (ggf. auch rückwirkend) ändern oder sich Auffassungen in der Rechtsprechung und/oder der Finanzverwaltung ändern. Die Gesellschaft lässt vor Erwerb von Objekten eine umfassende rechtliche Due-Diligence durch renommierte Rechtsanwaltskanzleien durchführen. Durch die laufende Zusammenarbeit mit Rechtsanwälten und Steuerberatern ist zudem gewährleistet, dass auf rechtliche und steuerliche Änderungen schnell reagiert werden kann.

Daneben besteht grundsätzlich noch das Risiko, dass die Platzierung von Fondsanteilen nicht in der geplanten Höhe realisiert werden kann und deshalb die Fonds rückabgewickelt werden müssen.

Die Gesamtrisikolage der Immobilienfonds, die sich aus den o.g. Einzelrisiken zusammensetzt, hat sich nach unserer Einschätzung und entsprechender Analyse und Bewertung im Laufe des Geschäftsjahres nicht feststellbar verändert. Insgesamt wird die Risikolage als gering eingestuft.

#### **IV. Prognosebericht**

Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Situation sowie den immer strengeren aufsichtsrechtlichen Eigenkapitalrichtlinien werden Banken nach Einschätzung der Fondsgeschäftsführung weiterhin im Rahmen ihrer Verwertungsverfahren Immobilien preisgünstig verwerten bzw. verkaufen. Ebenso bevorzugen institutionelle Finanzinvestoren eine Verwertung von Immobilien durch den raschen und in der Regel unkomplizierten Verkauf an finanzstarke Geschäftspartner aus der Immobilieninvestment-Branche. Die Fondsgesellschaften tätigen ihre Investitionen in diesem Experten- und Nischenmarkt. Diese Gesamtsituation wird auch in Zukunft Spezialisten Chancen für den Erwerb von Immobilien aus der Bankenverwertung bieten, die angesichts der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ertragbringende Renditen aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien aus notleidenden Bankfinanzierungen erwarten lassen.

Auch in Zukunft wird die Fondsgesellschaft nur in solche Immobilien investieren, die nach dem Vermarktungskonzept, das unter anderem die Ziele der Senkung des Leerstandes und des Abschlusses individuell ausgehandelter Mietverträge verfolgt, eine sichere und nachhaltige Rendite und somit einen realen materiellen Wertzuwachs erwarten lassen. Wichtiges Kriterium der Investitionsstrategie ist, ausschließlich Immobilien zu weniger als 90 % des von unabhängigen Sachverständigen festgestellten aktuellen Verkehrswertes zu erwerben.

Im Rahmen der Unternehmensplanung geht die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019 vor Ergebnisabführung von einem positiven Jahresergebnis in Höhe von EUR 1,3 Mio. aus. Die Provisionserlöse aus dem Bereich Verwaltungsgebühren sind mit EUR 2,3 Mio. geplant.

Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlich eintretenden Ergebnisse von den Prognosen abweichen können.

**Leipzig, den 27. Mai 2019**

***Frederik Christian Mehltz, Geschäftsführer***

***Christoph Johannes Blacha, Geschäftsführer***