



Exposé zum Verkaufsprospekt

publity Performance Fonds Nr. 6  
GmbH & Co. KG



publity

*Ein erfahrenes Management für den publity Performance Fonds Nr. 6:  
Frederik Mehlitz (Geschäftsführer publity Performance GmbH), Thomas  
Olek (Geschäftsführer publity Emissionshaus GmbH), Christoph Blacha  
(Geschäftsführer publity Performance GmbH) und Stanley Bronisz  
(Geschäftsführer publity Emissionshaus GmbH)*



## Sehr verehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

während ein Großteil der europäischen Staaten noch immer mit den Folgen der Staatsschuldenkrise zu kämpfen hat, erweist sich Deutschland weiterhin als stabil. Trotz stetigen Rückgangs der Arbeitslosenzahlen und zunehmenden Wirtschaftswachstums hat sich der Bestand an Problemkrediten deutscher Banken nicht verringert. Banken kündigen notleidende, leistungsgestörte Immobilienfinanzierungen und müssen Sicherheiten, insbesondere Immobilien, verwerten. Das Volumen gekündigter Kredite und verwertbarer Immobilien wird auch in den Jahren 2013 und 2014 weiter steigen.

Das Marktvolumen der „Immobilien aus Bankenverwertung“ in Deutschland schätzen Analysten auf mehrere Hundert Milliarden Euro, das sich im Zuge der andauernden Finanzmarktkrise und als Folge strengerer Kapitalmarktregeln deutlich erhöhen wird.

Die derzeitige Situation des Finanzmarktes ermöglicht einen Immobilienerwerb zu besonders lukrativen Konditionen. Die publity-Finanzgruppe besitzt Erfahrung im Fonds-Management und hat exklusiven Zugang zu diesem Experten- und Nischenmarkt mit erhöhtem Ertragspotential. Die Fondsgesellschaft wird „Deutsche Immobilien aus Bankenverwertung“ weit unter Marktpreis erwerben, um sie zügig und mit Gewinn wieder zu veräußern. Mit den zusätzlichen Einnahmen aus der Bewirtschaftung können beachtliche Renditen erzielt werden. Die Fondsgesellschaft investiert nur, wenn Qualität, Standort und Renditeerwartung der Immobilien stimmen. Sie investiert in ein breites Spektrum hauptsächlich gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien, bevorzugt in Ballungsräumen mit Entwicklungspotential wie in den Regionen Frankfurt am Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin oder München.

Mit der unternehmerischen Beteiligung am publity Performance Fonds Nr. 6 haben Sie die Möglichkeit, als Anleger von den Investitionen in Wohn-

und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien zu partizipieren.

Die publity Finanzgruppe hat seit dem Jahr 2009 insgesamt sieben geschlossene Fonds aufgelegt und bis heute über 100 Immobilien erfolgreich verwertet.

Der Markt der geschlossenen Fonds in Deutschland ist derzeit von starken Veränderungen geprägt. Mit Wirkung zum 1. Juni 2012 hat der Gesetzgeber Anteile an geschlossenen Fonds zu Finanzinstrumenten erkoren und sie damit anderen Wertpapieranlagen gleichgestellt. Die Umsetzung der „AIFM-Richtlinie“ im neuen „Kapitalanlagegesetzbuch“, das spätestens am 22. Juli 2013 in Kraft treten wird, wird eine weitgehende Neuordnung des „grauen Kapitalmarktes“ mit sich bringen. Das bedeutet für Anleger in der Praxis mehr Sicherheit und Transparenz und stellt zugleich höhere regulatorische und administrative Anforderungen an die Initiatoren, das Management und die Vertriebe.



Christoph Blacha                      Frederik Mehlitz  
Geschäftsführer der publity Performance GmbH  
Anbieterin und Prospektverantwortliche



Thomas Olek                              Stanley Bronisz  
Geschäftsführer der publity Emissionshaus GmbH  
Persönlich haftende Gesellschafterin der  
publity Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG

## Fakten auf einen Blick

Emittentin/Fondsgesellschaft	pubilty Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG
Anbieterin und Fondsverwaltung	pubilty Performance GmbH, Leipzig (Kapitalverwaltungsgesellschaft)
Vermögensanlage	Kommanditanteile
Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen	40 Millionen Euro
Mindestzeichnungsbetrag	10.000 Euro
Persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin	pubilty Emissionshaus GmbH, Leipzig
Depotbank/Verwahrstelle	CACEIS Bank Deutschland GmbH, München
Treuhandkommanditist	Rödl & Richter Fondstreuhand GmbH, Berlin
Emissionsphase	bis 31.12.2013
Laufzeit	bis 31.12.2018 (Kurzläufer)
Anlageobjekte	Deutsche Immobilien aus Bankenverwertung
Steuerberatung und Buchhaltung	Rödl & Richter GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Jahresabschlussprüfung	BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg
Prognostizierte Ausschüttungen	148 %
Einwerbung des Eigenkapitals	pubilty Vertriebs GmbH, Leipzig

DISCLAIMER: Dieses Exposé zum Verkaufsprospekt stellt weder einen Verkaufsprospekt noch ein Angebot für die mitunternehmerische Beteiligung an der pubilty Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG dar. Angaben zur Wertentwicklung oder Marktprognosen sind unverbindlich und keine vertraglich zugesicherten Werte. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Verkaufsprospekt der pubilty Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG.

## Investment: deutsche Immobilien aus Bankenverwertung

Mit einer Anlage an der publity Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG sind attraktive Chancen verbunden, die angesichts der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes hohe Renditen aus dem „Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien“ erwarten lassen.

### Investitionen: Kauf von Immobilien

Angesichts der anhaltenden Finanzkrise sowie den immer strengeren Eigenkapitalrichtlinien werden Banken weiterhin im Rahmen ihrer Verwertungsverfahren Immobilien verkaufen. Darüber hinaus bevorzugen ebenso institutionelle Finanzinvestoren eine Verwertung von Immobilien durch den raschen und in der Regel unkomplizierten Verkauf an finanzstarke Geschäftspartner aus der Immobilieninvestmentbranche. Die Fondsgesellschaft wird ausschließlich Investitionen im Rahmen dieses Experten- und Nischenmarktes tätigen. Investitionen in qualitativ hochwertige Immobilien an nachhaltigen Standorten bieten eine gesicherte Gewinnerzielung. Die Fondsgesellschaft wird die Anlageobjekte nur erwerben, wenn die mit der Durchführung der Due Diligence beauftragten Immobilien-Sachverständigen und unabhängigen Rechtsanwälte in ihren Due-Diligence-Berichten Feststellungen dazu getroffen haben, dass die „vertraglich verankerten Investitionskriterien“ erfüllt bzw. „die Ausschlusskriterien“ nicht erfüllt sind; vgl. Abschnitt 10.3 „Die Anlageobjekte und die vertraglich verankerten Investitionskriterien der Anlageobjekte“ des Verkaufsprospektes. Darüber hinaus wird die Emittentin lediglich in solche Immobilien investieren, die eine sichere und nachhaltige Rendite erwarten lassen und somit einen realen materiellen Wertzuwachs sicherstellen. Ein mittelbarer Erwerb von Immobilien ist auch durch den Erwerb von Anteilen an einer Immobilien haltenden Objektgesellschaft möglich. Gemäß Abschnitt 12.2 „Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin, der publity Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG“ des Verkaufsprospektes wird die Emittentin entsprechend der Prognoserechnung 61.900.000 Euro investieren.

„Fonds-zu-Fonds-Transaktionen“ innerhalb der publity Finanzgruppe sind ausgeschlossen. Demzufolge kann die Fondsgesellschaft keine Anlageobjekte erwerben, die sich bereits im wirtschaftlichen Eigentum eines Unternehmens der publity Finanzgruppe befunden haben.

Darüber hinaus sind ebenfalls jegliche Transaktionen hinsichtlich des Erwerbs bzw. der Verwertung von Anlageobjekten mit den in diesem Prospekt genannten Personen unzulässig.



## Erlöse aus der Bewirtschaftung und der Verkauf von Immobilien

Die pubity Finanzgruppe sowie ihre führenden Mitarbeiter verfügen über langjährige Erfahrungen in Bezug auf die Bewirtschaftung und die erfolgreiche Verwertung von Immobilien. Diese Erfahrungen kommen der Emittentin und damit auch den Anlegern zugute. In diesem Zusammenhang wird die Emittentin lediglich in solche Anlageobjekte investieren, bei denen die Erzielung der prognostizierten Erlöse wahrscheinlich erscheint und diese sogar übertroffen werden können.

Es ist beabsichtigt, dass die Fondsgesellschaft bereits im Jahr 2013 die ersten Anlageobjekte erwirbt und in den Jahren 2013 bis 2018 Erlöse aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf der Anlageobjekte erzielt. Für diesen Zeitraum wird mit Erlösen in Höhe von 39.500.000 Euro gerechnet. Darüber hinaus plant die Emittentin, sämtliche erworbenen Immobilien spätestens zum Ende der Fondslaufzeit zu verwerten. Diesbezüglich rechnet die Emittentin mit einem Veräußerungserlös in Höhe von 60.000.000 Euro.

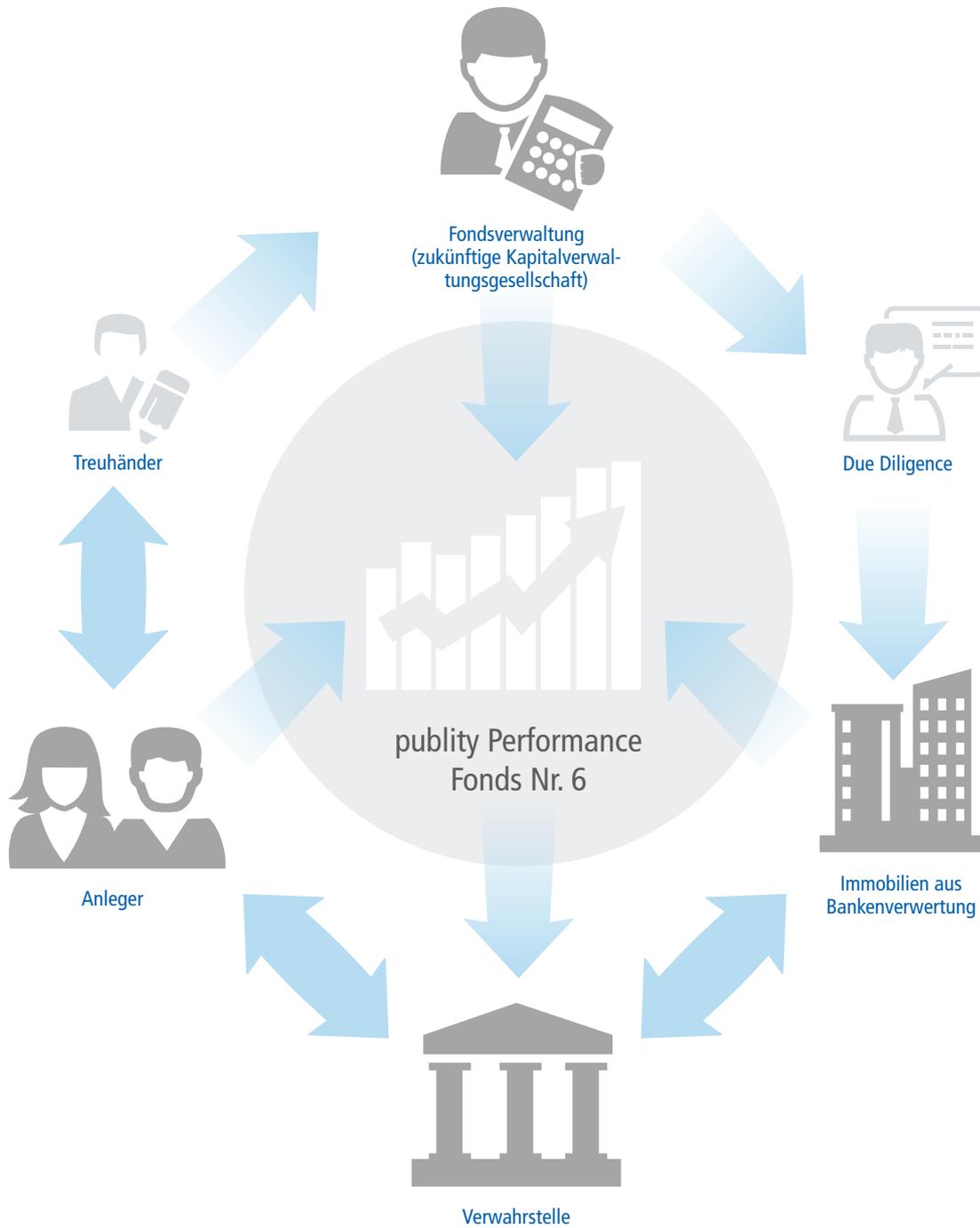
Um die prognostizierten Erlöse realisieren und im besten Fall übertreffen zu können, wird die Emittentin nur in wertstabile Anlageobjekte an nachhaltigen Standorten, bevorzugt in Ballungsräumen mit Entwicklungspotential investieren. Ferner wird die Emittentin bereits im Rahmen der Investitionsentscheidungen auf die Möglichkeit der Optimierung der Mieterstruktur sowie die Erzielung eines maximalen Veräußerungsgewinns Wert legen.

## Reinvestitionen

Schnelle und effiziente Verwertungsprozesse sollen Reinvestitionen ermöglichen, um die angestrebte **Rendite von 8% (nach IRR) zu optimieren**. Die Fondsgesellschaft soll von den steigenden Immobilienpreisen in Deutschland, begünstigt durch die anhaltende Investitionstätigkeit der „Südländer“ Europas, und von ihrem exklusiven Zugang zum Markt deutscher Immobilien aus Bankverwertung profitieren.

## Mehrerlöse

Für den Fall, dass die prognostizierten Ausschüttungen (Kapitalrückfluss) übertroffen werden, ist im Gesellschaftsvertrag vereinbart, dass die erwirtschafteten Mehrerlöse in Höhe von jeweils 50% an die Anleger ausgeschüttet und in Höhe von jeweils 50% an die geschäftsführende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft, die pubity Emissionshaus GmbH, ausgezahlt werden.



Mit der neuen Fondsstruktur ist der publity Performance Fonds Nr. 6 bestens auf die Umsetzung der AIFM-Richtlinie in deutsches Recht vorbereitet.



## Deutscher Immobilien-Markt: historische Situation nutzen

Die weltweite Finanzkrise und ihre Folgen haben eine historisch einmalige Situation geschaffen. Auch das Geschäft mit Immobilien ist hiervon betroffen. Insbesondere die lockere Kreditvergabe vor der Krise sorgte für eine hohe Nachfrage und bescherte den Banken einen enormen Bestand an zur Sicherheit dienenden Immobilien. Der Druck auf die Bankenbranche ist aufgrund dieser Situation extrem hoch und führt seit Jahren dazu, dass Banken, Landesbanken und Sparkassen vermehrt einen bestimmten Teil ihrer Immobilien aus dem Kreditengagement verkaufen müssen. Für sie ist es eine Möglichkeit, ihr Kreditgeschäft neu zu restrukturieren und ihre Leistungsbilanzen zu verbessern.

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

Die zurzeit anhaltende Ausnahmesituation des Finanzmarktes ermöglicht einen Immobilienerwerb zu besonders lukrativen Konditionen. publity besitzt den exklusiven Zugang zu diesem Insider- und Nischenmarkt mit erhöhtem Ertragspotenzial. Dabei geht es nicht um Immobilien aus Zwangsversteigerungen.

Der publity Performance Fonds Nr. 6 profitiert von den Erfahrungen der publity Finanzgruppe und ihres Fondsmanagements und erwirbt „Deutsche Immobilien aus Bankenverwertung“ – weit unter dem Marktpreis, um sie schnell und mit Gewinn wieder zu veräußern. Gemeinsam mit den bis dahin erwirtschafteten Mietnahmen entstehen beachtliche Renditen.

Der Fonds investiert jedoch nur, wenn Qualität, Standort und Renditeerwartung stimmen. Zur Sicherung der Anlage wird in ein breites Spektrum wohnwirtschaftlich wie gewerblich genutzter Qualitätsimmobilien in guter Lage investiert – vorzugsweise in den Regionen Frankfurt/Main, Düsseldorf, Hamburg, Berlin und München.

Basierend auf einer detaillierten Überprüfung erarbeiten Mitarbeiter eine handfeste Verwertungsstrategie für jedes einzelne Objekt um den Wert der Immobilien nachhaltig zu steigern. Darum investiert publity ausschließlich in den deutschen Immobilienmarkt. Die Kenntnis des Marktes und seiner Entwicklung ist die wichtigste Voraussetzung für ein erfolgreiches Investment.

*„Das publity-Geschäftsmodell nutzt die aktuelle, historische Chance im Immobilienmarkt, um durch intelligente Verwertung die prognostizierten Erlöse zu erzielen.“*

Rechtsanwalt Christoph Blacha,  
Geschäftsführer der publity Performance GmbH

Prognostizierte Ausschüttung:

# 148 Prozent

Die prognostizierte Gesamtausschüttung beträgt über die geplante Fondslaufzeit 148 Prozent der Anlagesumme und bietet die Chance auf mehr. Sämtliche Ausschüttungen werden durch die Geldverwahrstelle, die CASEIS Deutschland GmbH, an die Anleger vorgenommen.

Berechnungsbeispiel (Prognose) in Euro

Anlagesumme: 100.000 Euro bis 31.12.2013	Ausschüttungen für die Jahre	Summe in Euro
	2014	5.000
	2015	10.000
	2016	10.000
	2017	10.000
	2018	113.000

**Euro 148.000**



# publity Performance Fonds: ein Ausnahme-Investment

Jede Kapitalanlage erfordert eine Abwägung zwischen den Parametern Sicherheit, Rendite und Zeit.  
Der publity Performance Fonds Nr. 6 gewährleistet

- maximale Sicherheit,
- echte Transparenz,
- hohe Rendite,
- in kurzer Zeit,

und stellt als geschlossener Fonds ein Ausnahme-Investment dar.

## Sicherheit

- erfahrenes Fondsmanagement
- Ausschluss von Fonds-zu-Fonds-Transaktionen
- Geldverwahrstelle: Depotbank CACEIS
- Kapitalverwaltungsgesellschaft: externe Verwaltung (BaFin-Genehmigung, Risikomanagement, Stresstest, Bewertung durch zertifizierte Sachverständige)
- IDW-S4-Gutachten: Rödl & Partner
- unabhängige Due-Diligence-Berichte: CMS Hasche Sigle
- Immobilien-Sachwerte in Deutschland
- Anlage unterliegt dem deutschen Recht/Gerichtsstand Deutschland

## Transparenz

- Geschäftsmodell, Anlageobjekte und Anlageziel für jeden nachvollziehbar
- Darstellung und Beschreibung der Verträge der wesentlichen Vertragspartner
- Treuhandfunktion des Treuhandkommanditisten
- umfassendes Controlling (einschließlich Buchhaltung, Steuerberatung und Erstellung der Jahresabschlüsse)
- Regelmäßige Berichterstattung der Fondsgeschäftsführung
- Testierte Leistungsbilanzen durch BDO Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

## Rendite (Prognose)

- halbjährliche Ausschüttungen
- Gesamtausschüttung 148 Prozent
- 8 Prozent Rendite nach IRR
- Chance auf „mehr“

## Zeit

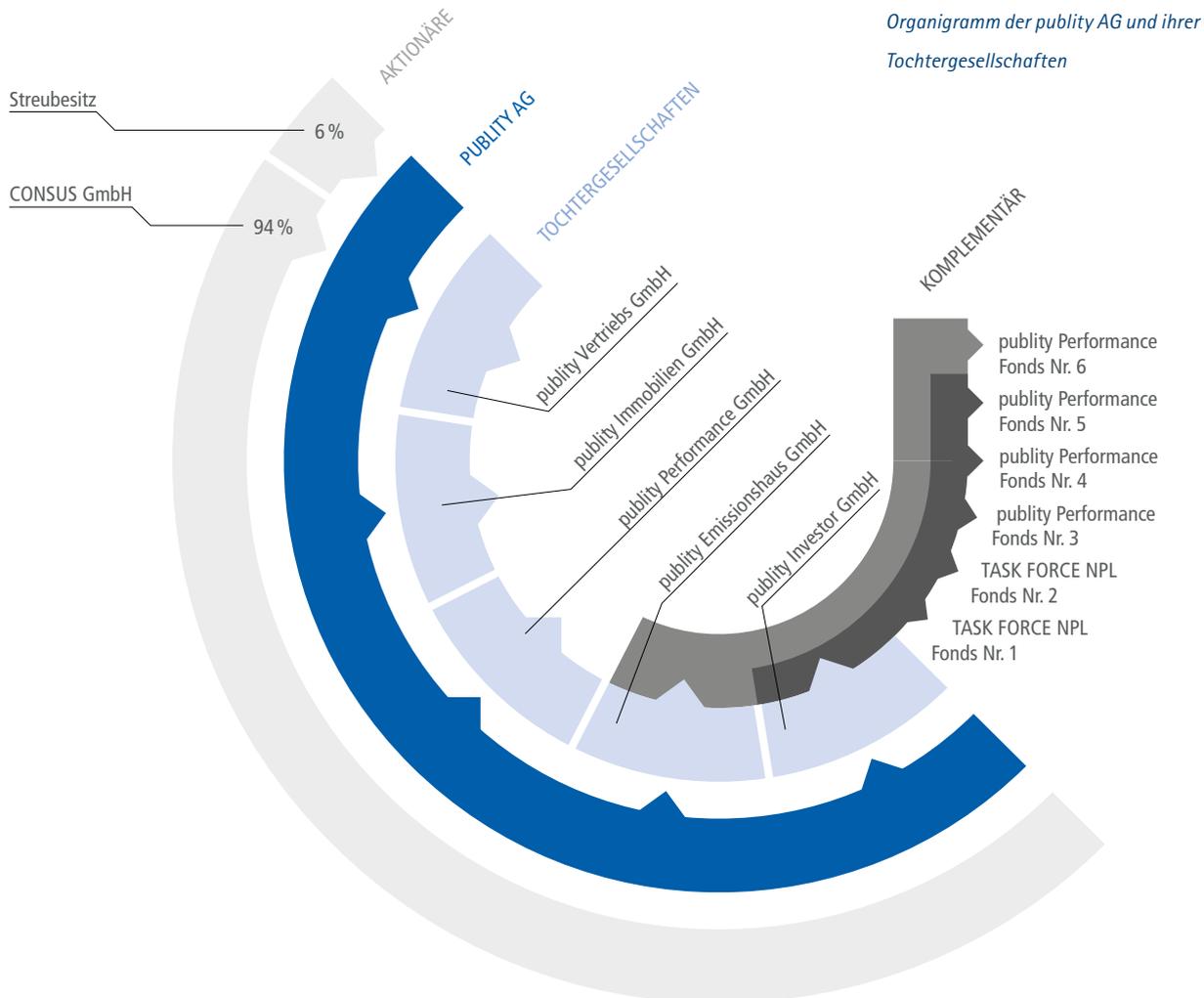
- Laufzeit der Fondsgesellschaft begrenzt bis zum 31.12.2018
- echter Kurzläufer

## pubilty Finanzgruppe: opportun und erfolgreich investieren

Die pubilty Finanzgruppe ist, als opportunistischer Investor, ein auf die Verwertung von „Immobilien aus Bankenfinanzierung“ spezialisiertes Emissionshaus in Deutschland. Seit 1999 bietet sie ihren Anlegern ein einzigartiges Spektrum an Produkten und Dienstleistungen.

pubilty ist ein im Finanzmarkt etabliertes und innovatives Emissionshaus, mit Sitz in Leipzig, das durch die Erfahrung und Kompetenz im Finanzgeschäft eine immer wichtigere Rolle in den Finanzmärkten Europas besetzt.

Niederlassungen in London, Paris und Luxemburg wurden etabliert. Weitere Standorte an den Finanzplätzen Europas befinden sich im Aufbau.





*Das publity Center in Leipzig*

<b>Firma</b>	publity AG
<b>Handelsregister</b>	AG Leipzig HRB 24006
<b>Gründung</b>	14.07.1999
<b>Stammkapital</b>	5.000.000 Euro
<b>Aktionäre</b>	Consus GmbH (94 %), Streubesitz (6 %)
<b>Vertretung</b>	Thomas Olek (Vorstandsvorsitzender), RA Christoph Blacha (Vorstand)
<b>Aufsichtsrat</b>	RA Frank Schneider (Aufsichtsratsvorsitzender), Thomas Backs (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), RA Sebastian Hanke (Aufsichtsratsmitglied)
<b>Geschäftsanschrift/-sitz</b>	Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig
<b>Mehr Info unter</b>	<a href="http://www.publity.de">www.publity.de</a>

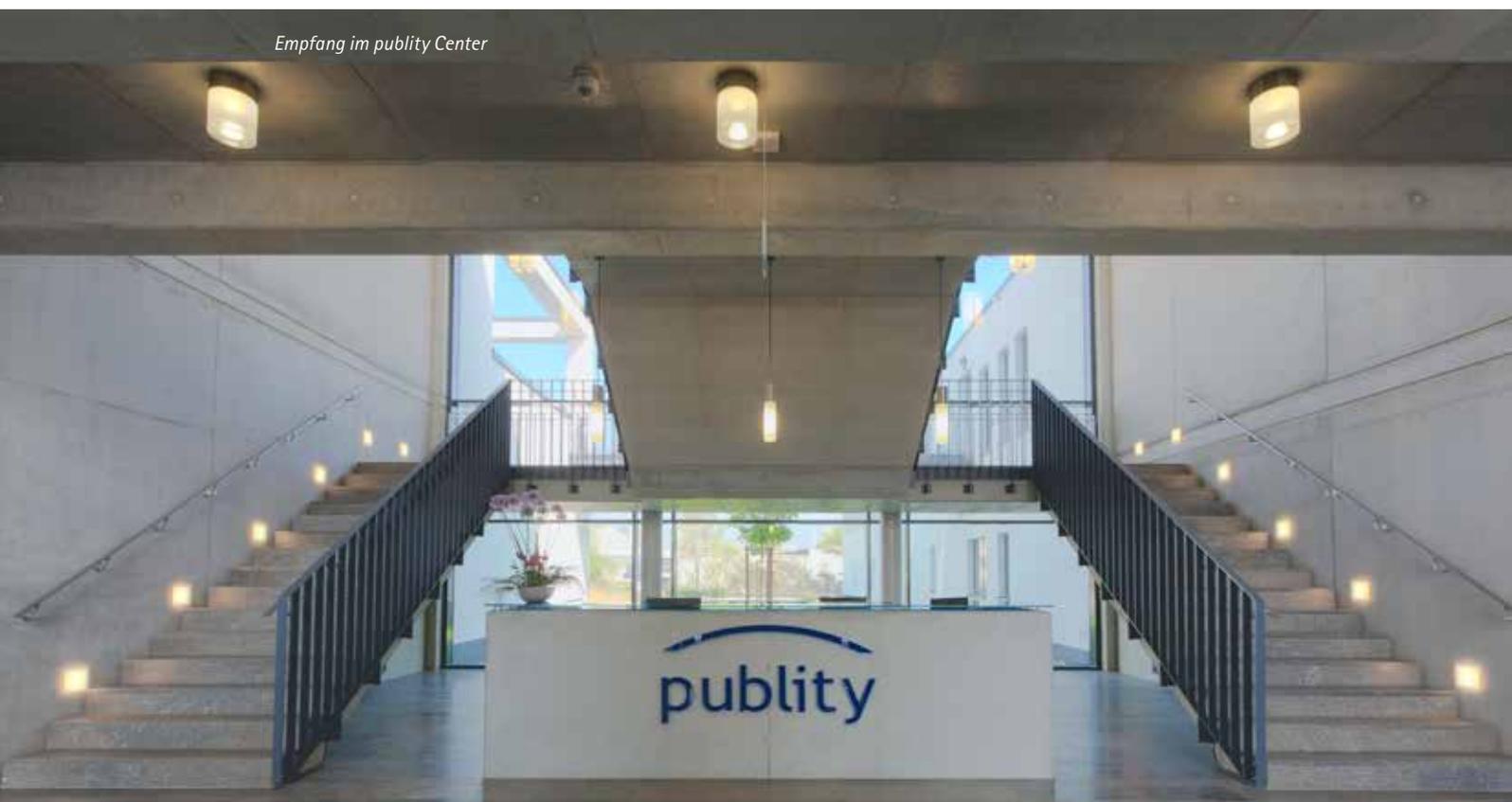
## Farbe bekennen: **Weiß statt Grau**

Der Markt der geschlossenen Fonds in Deutschland war im Jahr 2012 von starken Veränderungen geprägt. Mit Wirkung zum 1. Juni 2012 hat der Gesetzgeber geschlossene Fonds anderen Wertpapieranlagen gleichgestellt. Die Umsetzung der „AIFM-Richtlinie“ im neuen „Kapitalanlagegesetzbuch“, das spätestens am 22. Juli 2013 in Kraft treten wird, wird eine weitgehende Neuordnung des „grauen Kapitalmarkts“ mit sich bringen. Das bedeutet für Anleger in der Praxis mehr Sicherheit und Transparenz und stellt zugleich höhere regulatorische und administrative Anforderungen an die Initiatoren, das Management und die Vertriebe.

Die pubilty Finanzgruppe stellt sich diesen gesetzlichen Herausforderungen mit dem Ziel, geschlossene Fonds für die private Kapitalanlage neu zu positionieren, die Produktqualität weiter zu verbessern und ihre Attraktivität mit Sicherheit und Transparenz zu erhöhen.

Parallel zu den noch laufenden Gesetzgebungsverfahren hat pubilty bereits das neue Emissionshaus, die pubilty Emissionshaus GmbH, und eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, die pubilty Performance GmbH, geschaffen, die die vertraglichen und organisatorischen Grundlagen für künftige EU-rechtskonforme Beteiligungsgesellschaften bilden.

*Empfang im pubilty Center*



Die publity AG wurde im Jahr 1999 in Leipzig in Partnerschaft mit verschiedenen Landesbanken gegründet. Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Leipzig eingetragen und wird dort unter HRB 24006 geführt. Das Grundkapital der publity AG beträgt heute 5.000.000 Euro.

## Mitgliedschaften

Die publity AG ist Mitglied in wichtigen Organisationen und Branchenverbänden, wie z. B.:

- im VGF Verband Geschlossene Fonds e. V.,
- in der Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e. V. (BKS),
- im Bankenfachverband e. V.,
- im International Bankers Forum e. V. (IBF),
- im Votum – Verband Unabhängiger Finanzdienstleistungs-Unternehmen in Europa e. V. und
- im AfW – Bundesverband Finanzdienstleistung e. V.



Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e. V. (BKS)



Bankenfachverband



International Bankers Forum e. V. (IBF)



Verband Unabhängiger Finanzdienstleistungs-Unternehmen in Europa e. V.



AfW – Bundesverband Finanzdienstleistung e. V.

