

Halbjahresbericht  
**2022**



---

# Inhalt

<b>01 Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>02 Portfolio der publity AG</b>	<b>9</b>
<b>03 Nachhaltigkeitsbericht</b>	<b>33</b>
<b>04 publity am Kapitalmarkt</b>	<b>37</b>
<b>05 Finanzkalender</b>	<b>41</b>
<b>06 HGB-Halbjahresabschluss</b>	<b>43</b>
I. Bilanz	44
II. Gewinn- und Verlustrechnung	46
<b>07 Anhang</b>	<b>49</b>
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	50
II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	51
III. Angaben zur Bilanz	53
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
V. Sonstige Angaben	58
<b>08 Lagebericht</b>	<b>61</b>
I. Grundlagen des Unternehmens	62
II. Wirtschaftsbericht	63
III. Chancen- und Risikobericht	66
IV. Prognosebericht	73
V. Vorgänge von besonderer Bedeutung	73
<b>09 Standorte und Ansprechpartner</b>	<b>75</b>



# 01 Vorwort

**Liebe Aktionär\*innen,  
Liebe Anleihegläubiger\*innen,  
Liebe Geschäftspartner\*innen,**

im ersten Halbjahr 2022 konnte die publicity AG ihre Position als wichtiger Akteur am deutschen Büroimmobilien weiter festigen. Trotz der angeschlagenen Wirtschaftslage aufgrund des Ukrainekriegs, der weiterhin anhaltenden Covid-19-Pandemie, steigender Rohstoffpreise und hoher Inflationsraten, blicken wir auf eine operativ erfolgreiche erste Jahreshälfte zurück.

Der Umsatz nach HGB-Rechnungslegung bezifferte sich auf rund 10 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2022 ist unwesentlich geringer als in der Vorjahresperiode (11,5 Mio. Euro). Auch das operative Ergebnis stieg um 12 % auf 5,2 Mio. Euro. Das EBIT stieg nach HGB-Rechnungslegung im Vergleich zur Vorjahresperiode um 28 % auf rund 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: 5 Mio. Euro). Positiv beeinflusst wurde unser operativer Erfolg von den hohen Asset-Management-Fees aus den von uns verwalteten Bestandsimmobilien.

Geprägt waren die ersten sechs Monate des Jahres vor allem durch unser erfolgreiches Transaktionsgeschäft. So konnten wir in der Funktion als Asset-Manager u. a. eine knapp 13.000 Quadratmeter große Immobilie in

zentraler Lage von Mühlheim (Ruhr) veräußern. Gleich drei Büroobjekte, gelegen in einem zentralen Gewerbegebiet von Ratingen bei Düsseldorf mit einer Gesamtmietfläche von

10.200 Quadratmetern, verkauften wir zudem erfolgreich außerhalb des Berichtszeitraums. Daneben erzielten wir auch einige Vermietungserfolge und Mietvertragsverlängerungen, die sich positiv auf unser Ergebnis auswirkten. Als Asset-Manager legen wir zudem Wert darauf, nachhaltige Immobilien mit hochwertiger digitaler Infrastruktur in unserem Portfolio zu verwalten. Dazu gehören unter anderem Ladeinfrastrukturen, die einen Beitrag zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks leisten.

Mit dem operativ erfolgreichen Jahr 2021 als Basis und dem guten Verlauf der ersten Jahreshälfte 2022 erwarten wir für den Verlauf des restlichen Jahres eine Fortführung des positiven Trends im operativen Geschäft.

Unser Wachstum wollen wir künftig weiter stark forcieren und uns verstärkt als europäischer Asset-Manager für Premiumbüroimmobilien

am Markt positionieren. Durch unser erprobtes Geschäftsmodell, unserem starken Netzwerk und erfahrenem Management sehen wir uns gut gerüstet, um unseren eingeschlagenen Erfolgskurs fortzusetzen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns als Aktionär weiterhin begleiten und so am Erfolg der publity-Gruppe am europäischen Büroimmobilienmarkt auch künftig partizipieren.

Wir freuen uns auf den weiteren starken Jahresverlauf mit Ihnen an unserer Seite.

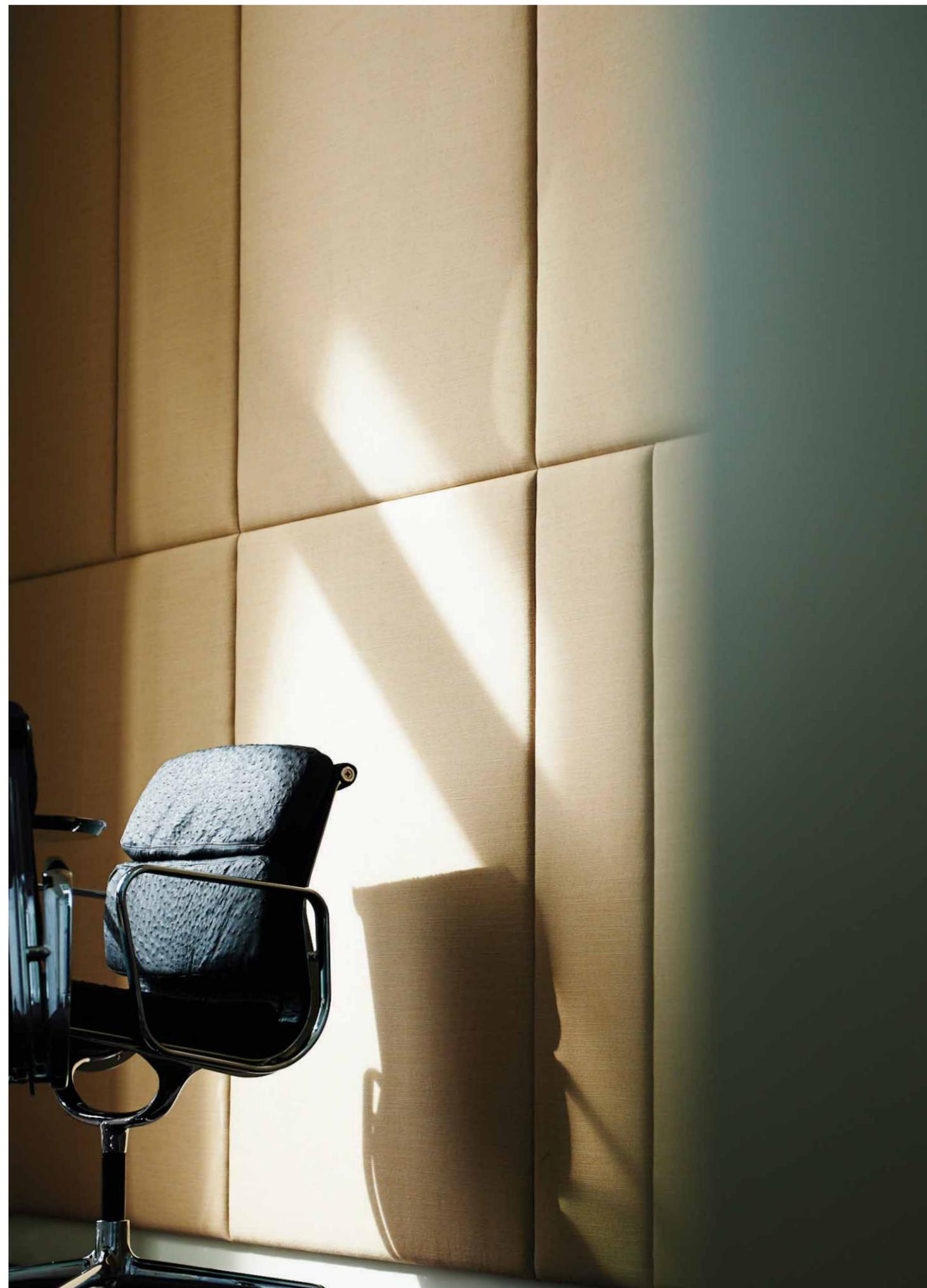
Herzlichst Ihr

**Frank Schneider**

CEO

**Stephan Kunath**

CFO





## 02 Portfolio der pubilty AG

### Asset-Manager von Topimmobilien in Toplagen

Die pubilty AG ist ein Asset-Manager und Investor mit Fokus auf Büroimmobilien in deutschen Toplagen. Der Immobilienbestand, der aus erstklassigen Büroobjekten besteht, ist in der pubilty-Tochter PREOS Global Office Real Estate & Technology AG gebündelt. Als Asset-Manager richtet pubilty seinen Fokus auf die Verwaltung moderner und nachhaltiger Büroimmobilien. An einigen Objekten befinden sich Ladestationen, an denen komfortabel entsprechende E-Autos von Mietern und Besuchern versorgt werden können. Zudem steigert eine gute digitale Ausstattung die Attraktivität der entsprechenden Büroimmobilien.

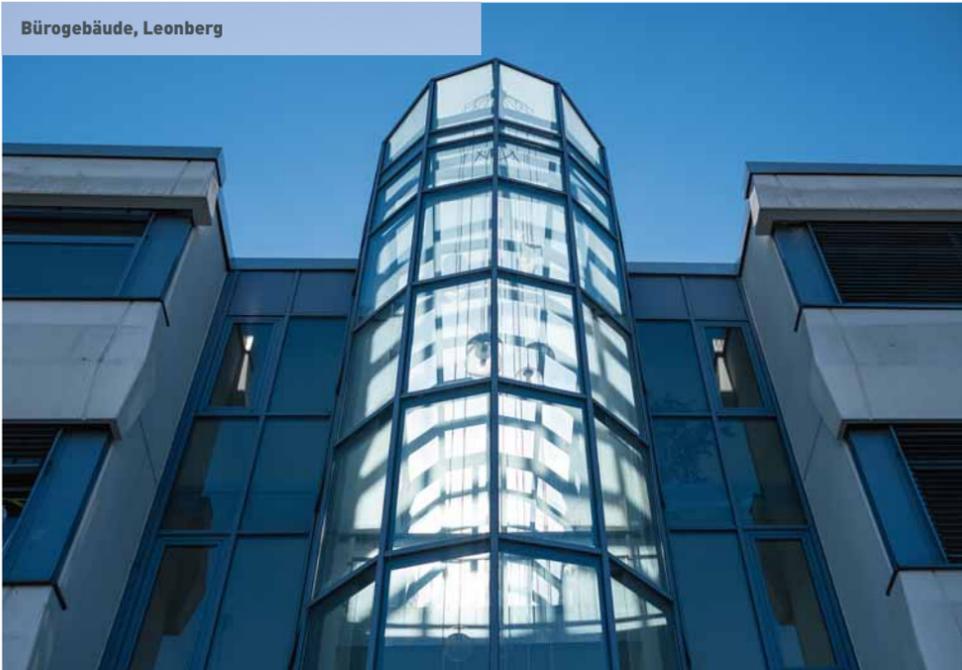
Im Berichtszeitraum hat pubilty einige erfolgreiche Transaktionen als Asset-Manager durchgeführt. In Mühlheim/Ruhr hat pubilty eine Büroimmobilie mit guter Ausstattung und in zentraler Lage erfolgreich verkauft. Das Objekt hat eine Nutzfläche von rund 12.600 Quadratmetern.

Zudem wurde eine Büroimmobilie in Leonberg, vor den Toren Stuttgarts, erfolgreich veräußert. Die Multi-Tenant-Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von knapp 6.000 Quadratmetern ist zu 79 Prozent an bekannte Unternehmen wie LG Electronics und TDK Europe vermietet. Zu dem Objekt zählen zudem mehr als 100 Tiefgaragen- und 28 Außenstellplätze.

Darüber hinaus hat pubilty in Ihrer Funktion als Asset-Manager unter anderem einen neuen Mieter in Bielefeld gewonnen und damit für diese Liegenschaft die Vollvermietung erreicht: In dem Büroobjekt „am Boulevard“ hat pubilty an die Carlos GmbH eine Fläche von 540 Quadratmetern vermietet. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt 10 Jahre.

*Nachfolgend finden Sie den Bestand und Track Record 2022 der pubilty AG.*

Bürogebäude, Leonberg



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, Duisburg



Bürogebäude, Leonberg



QUATTRIUM, Ratingen



Bürogebäude, Oberursel



Bürogebäude, Leonberg



Bürogebäude, Darmstadt





LES3, Frankfurt am Main



ABC TOWER, Köln



Bürogebäude, Sauerlach



ACCESS TOWER, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Köln



Bürogebäude, Mülheim



WestendCarree, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Bad Homburg



WestendCarree, Frankfurt am Main



WestendCarree, Frankfurt am Main

ACCESS TOWER, Frankfurt am Main



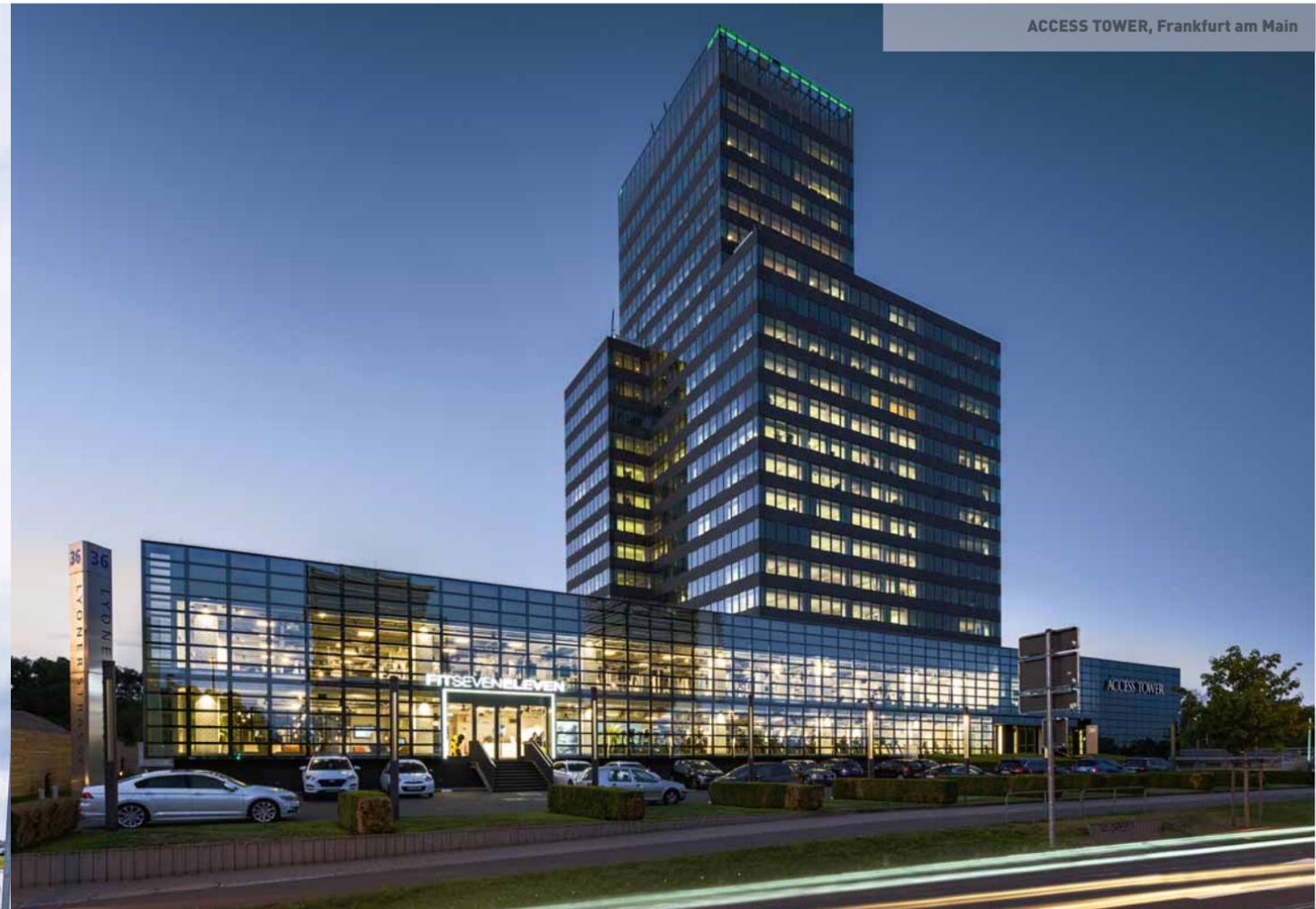
Bürogebäude, Wilhelmshaven



Bürogebäude, Wilhelmshaven



ACCESS TOWER, Frankfurt am Main





SKY, München



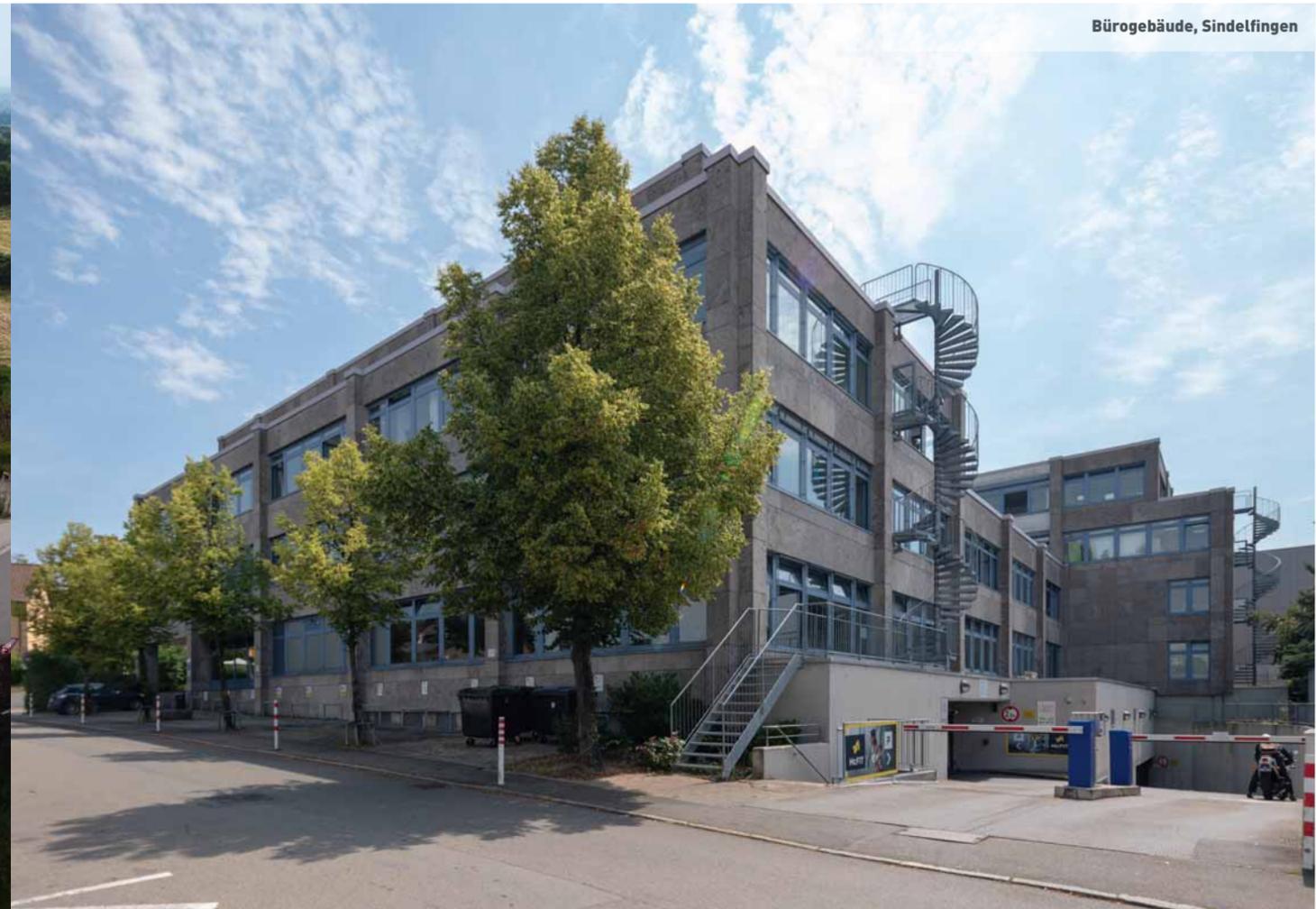
Bürogebäude, Büdelsdorf



Bürogebäude, Rofldorf



Bürogebäude, Sindelfingen

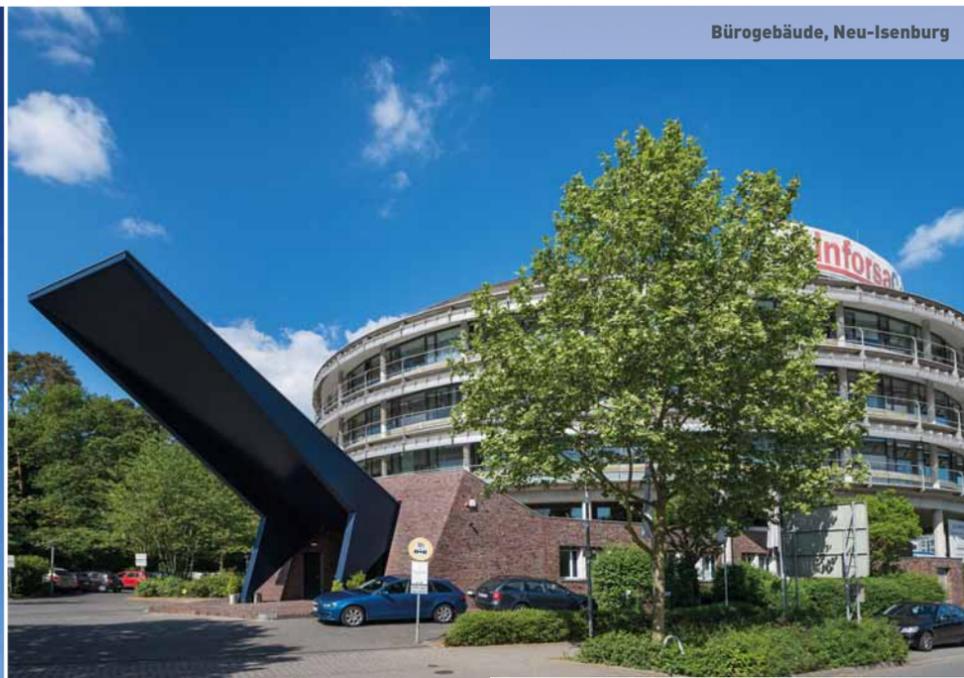




CITY TOWER, Offenbach



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, München



Bürogebäude, Frankfurt am Main



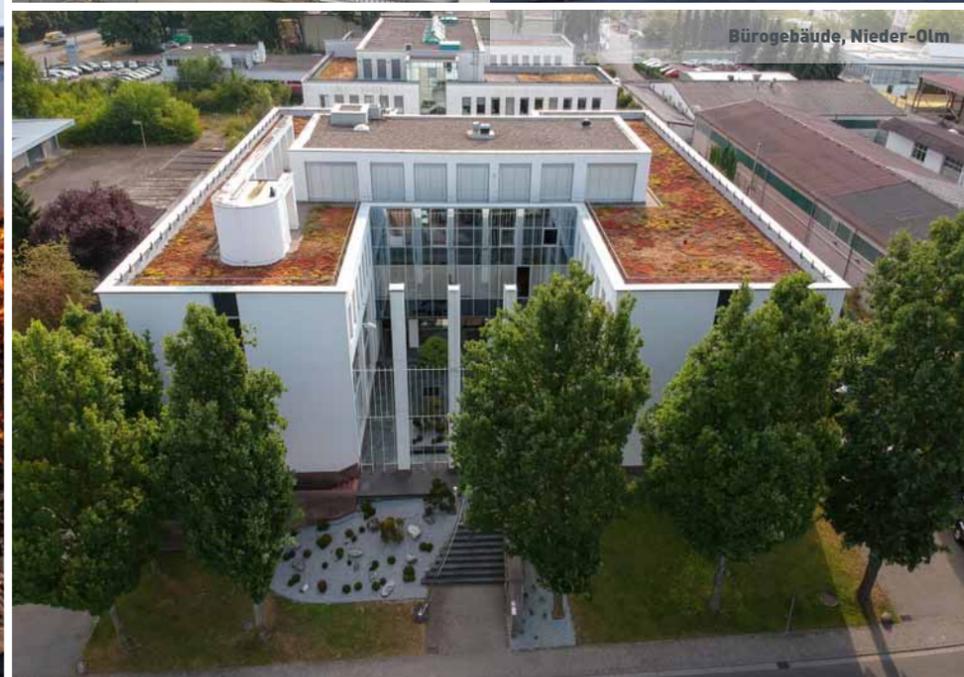
Bürogebäude, Hamburg



DORNACH, Aschheim



Bürogebäude, Nieder-Olm



WAPPENHALLE, München





Bürogebäude, Darmstadt



MC 30, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Bielefeld



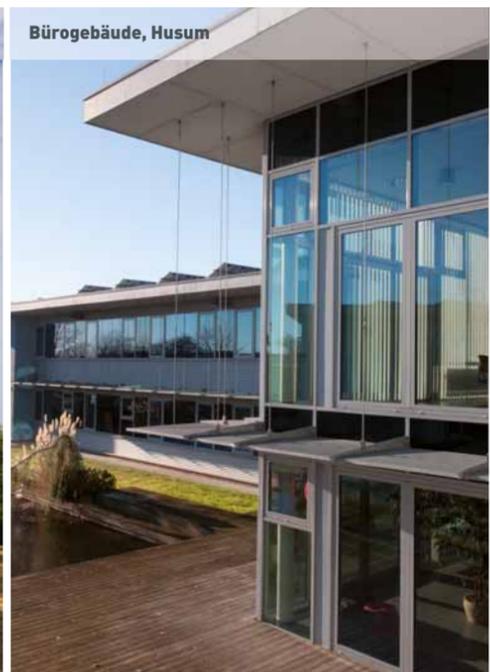
QUATTRIUM, Ratingen



Bürogebäude, Oberhausen



Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Husum



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, Unterschleißheim



Bürogebäude, Hamburg

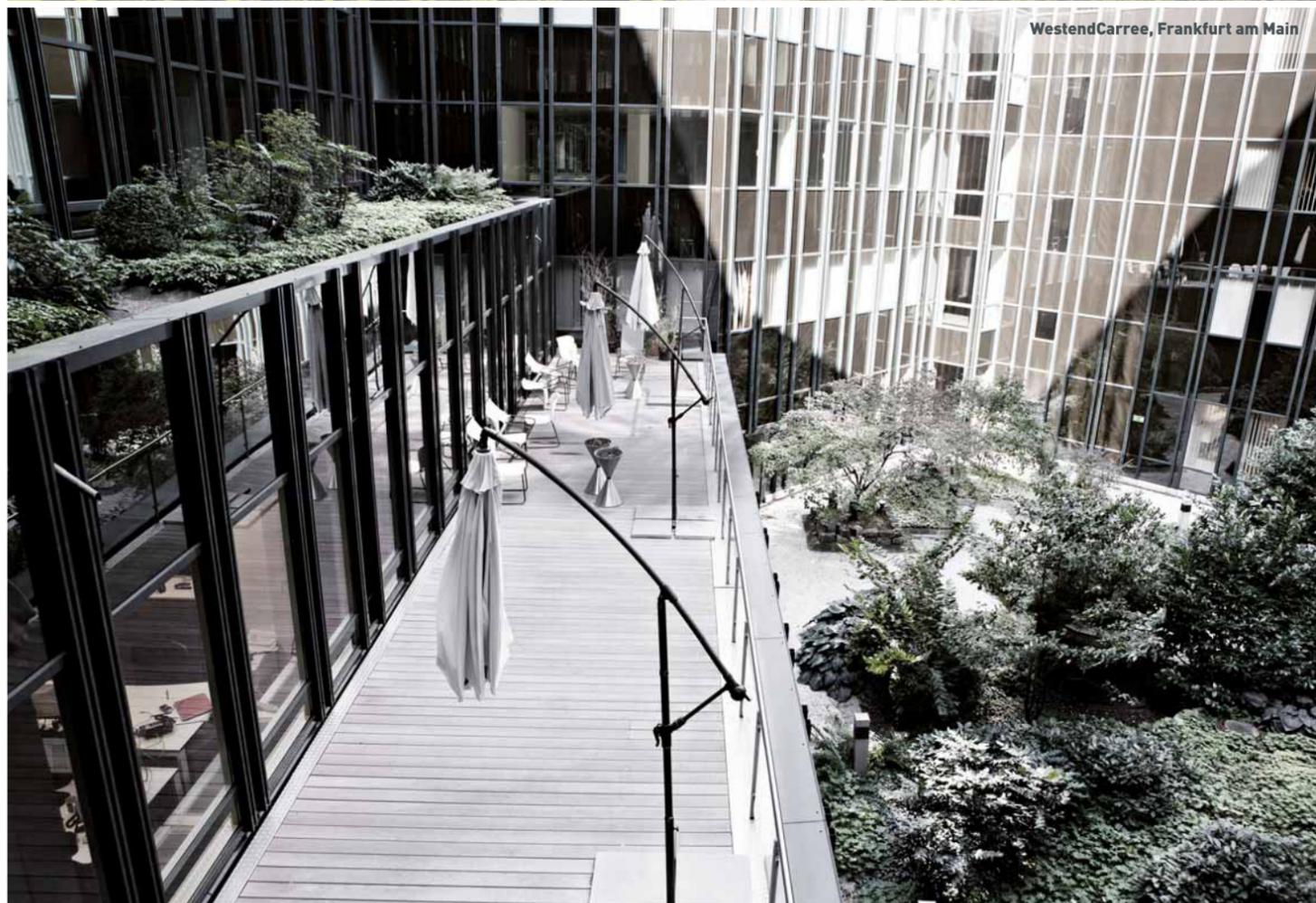
Bürogebäude, Husum



WestendCarree, Frankfurt am Main



WestendCarree, Frankfurt am Main





ABC TOWER, Köln



Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Ismaning



HUMBOLDTHAUS, Aschheim



Bürogebäude, Bad Vilbel



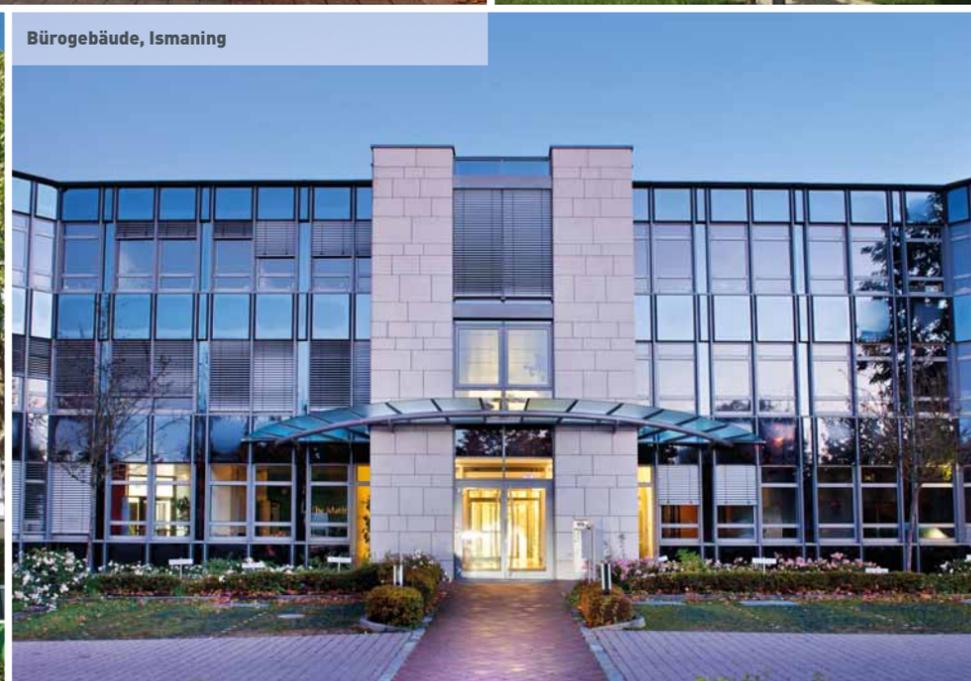
Bürogebäude, Kirchheim



K-LAN, Düsseldorf



Bürogebäude, Ismaning



# 03 Nachhaltigkeitsbericht

## Die publity AG legt Wert auf eine nachhaltige Unternehmensführung

**Klima des Wandels – ESG-Orientierung: drei Buchstaben, die für die Immobilienbranche entscheidend sind. Im Sinne des Klimaschutzes spielen nachhaltige Ansätze und Lösungen eine immer wichtigere Rolle – werden zum Wettbewerbsvorteil und lassen die Immobilienwerte steigen.**

Environmental (E), Social (S) und Governance (G) sind in allen Bereichen des publity-Geschäftsmodells verankert. Ein ganzheitlicher

Nachhaltigkeitsansatz ist Basis für eine erfolgreiche Unternehmensführung. Dabei sind die Bedürfnisse unserer Mieter, Mitarbeiter, Stakeholder und Aktionäre gleichermaßen im Fokus unserer Nachhaltigkeitsstrategie, die wir im ersten Halbjahr 2022 weiterentwickelt haben. Wir orientieren uns dabei an den 17 Nachhaltigkeitszielen der Agenda 2030 der Vereinten Nationen.

### DIE GLOBALEN NACHHALTIGKEITZIELE



Als Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir als Asset-Manager der von uns verwalteten Büroimmobilien die Installation von E-Ladestationen vorangetrieben. Für die Objekte in Neu-Isenburg, dem LES 3, dem Access Tower und dem Centurion in Frankfurt haben wir Ladestationen im ersten Halbjahr 2022 geplant, die zeitnah installiert werden. Wir kooperieren dabei mit der Firma „GTA“, die auch auf dem Gelände einer von uns verwalteten Immobilie in Mainz-Kastel bereits E-Ladestationen installiert. Bezüglich der Centurion-Liegenschaft verhandeln wir mit einer Firma namens „HeyCharge“.

Vor unseren Objekten in Köln und Eschborn wurden mit unserer Unterstützung bereits Elektroladestationen installiert. Außerdem wurden im Access Tower neue Fahrradabstellplätze eingerichtet. Für die Tiefgarage ist eine LED-Beleuchtung geplant. Im Frühjahr 2022 wurde im Centurion eine neue Kühlanlage installiert, durch die stärkere CO<sub>2</sub>-Einsparungen möglich sind. In dem Objekt in Neu-Isenburg wurde die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche sowie die Tiefgarage sukzessive auf LED umgerüstet.

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter steht für uns im Mittelpunkt und ist die Basis unseres Erfolgs. Deshalb bieten wir unseren Mitarbeitern Raum für Innovation, z. B. in Form von Fortbildungen.

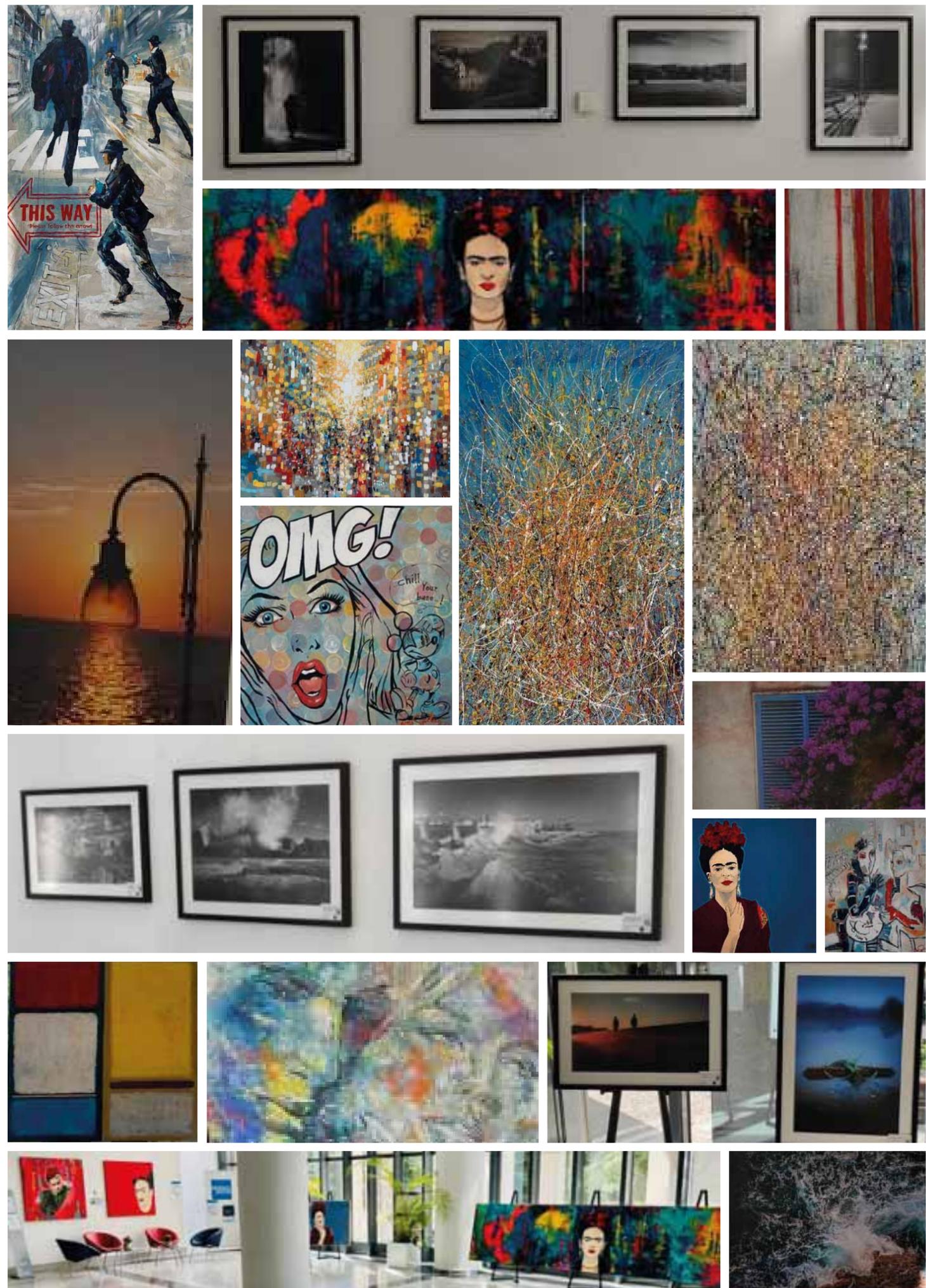
Damit die Mitarbeiter sich auch ansonsten am Arbeitsplatz wohlfühlen, haben wir in den von uns verwalteten Büroimmobilien eine attraktive Arbeitsumgebung im „Future Office“-Stil, der von uns mitgestaltet und umgebaut wird, geschaffen. Hier werden moderne Flächen und großräumige Büros geschaffen.

Als Vermieter stehen wir im engen Kontakt mit unseren Mietern, um gemeinsam Maßnahmen zur Energieeinsparung zu entwickeln und entsprechende gemeinsame kostenmindernde Konzepte im Winter zur Umsetzung zu bringen.

Die pubilty AG hat sich zudem wieder an der weltweit größten Aktion für Klima und Umweltschutz beteiligt. Bei der WWF Earth Hour 2022 werden immer am letzten Samstag im März für eine Stunde die Lichter ausgeschaltet. Hierbei setzen Menschen, Städte und Unternehmen auf der ganzen Welt ein Zeichen für den Klimaschutz.

Ein gepflegtes, attraktives und sauberes Umfeld ist essenziell für die Zufriedenheit unserer Mieter und deren Mitarbeiter. Seit dem 1. Mai 2022 haben wir deshalb eine neue Aktion, die in ihrer Art die erste auf dem Markt ist, in unseren Immobilien in Frankfurt am Main initiiert. Die Aktion heißt „Changing Entrance“ und es finden monatlich regelmäßig verschiedene Ausstellungen statt.

Für zwei große Immobilien aus dem eigenen Bestand in Frankfurt planen wir auch künftig Ausstellungen im Bereich Kunst, Sport und Technik. Die Ausstellungen sollen zur Unterstützung der lebendigen Kulturszene dienen. Die Frankfurter Kunstszene steht dabei besonders im Fokus. Dazu haben wir eine Art Off-Space im Eingangsbereich unserer Immobilien in Frankfurt eingerichtet, um die entsprechenden Künstlerinnen und Künstler bei den Besuchern des Gebäudes bekannt zu machen.





# 04 publity am Kapitalmarkt

## Entwicklung des Aktienmarkts und der publity-Aktie

Die weltweiten Aktienmärkte mussten im ersten Halbjahr 2022 deutliche Kursverluste einbüßen. Der Ukrainekrieg, steigende Inflationsraten, Zinserhöhungen der Notenbanken, gestiegene Energie- und Rohstoffpreise sowie Lieferengpässe sorgten für eingetrübte Stimmung bei den Investoren. Dies spiegelte sich auch an der Kursentwicklung sämtlicher deutscher Aktienindizes wider: Der DAX beendete mit 12.783 Punkten das Halbjahr 2022 mit einem Minus von 19,5 %. Der MDAX verzeichnete zum Stichtag 30. Juni 2022 einen Rückgang um 26,5 %; der SDAX verlor zum Halbjahr sogar 27,6 %.

Die publity-Aktie entwickelte sich entgegen dem Abwärtstrend an den globalen Kapitalmärkten außerordentlich positiv: So notierte das Wertpapier am 30. Juni 2022 bei 25,50 EUR und erzielte damit ein Plus von mehr als 14 % gegenüber dem Jahresschlusskurs 2021. Der Höchstkurs wurde am 14. Januar mit 28,75 EUR erreicht. Der Tiefstand der Aktie wurde mit einem Schlusskurs von 22,30 EUR am 14. Juni 2022 markiert.

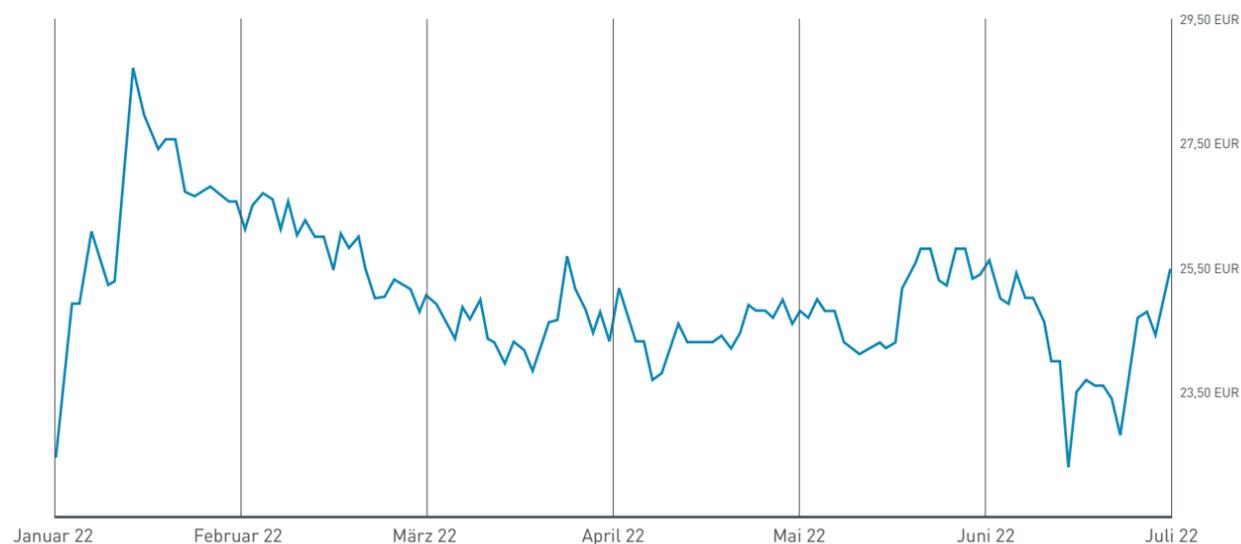
Insgesamt wurden an allen deutschen Börsen im Schnitt täglich 3.880 Aktien gehandelt. Davon entfielen 65,7 % auf das XETRA, dem elektronischen Handelssystem der Deutschen Börse.

### PUBLITY-AKTIE IM ÜBERBLICK

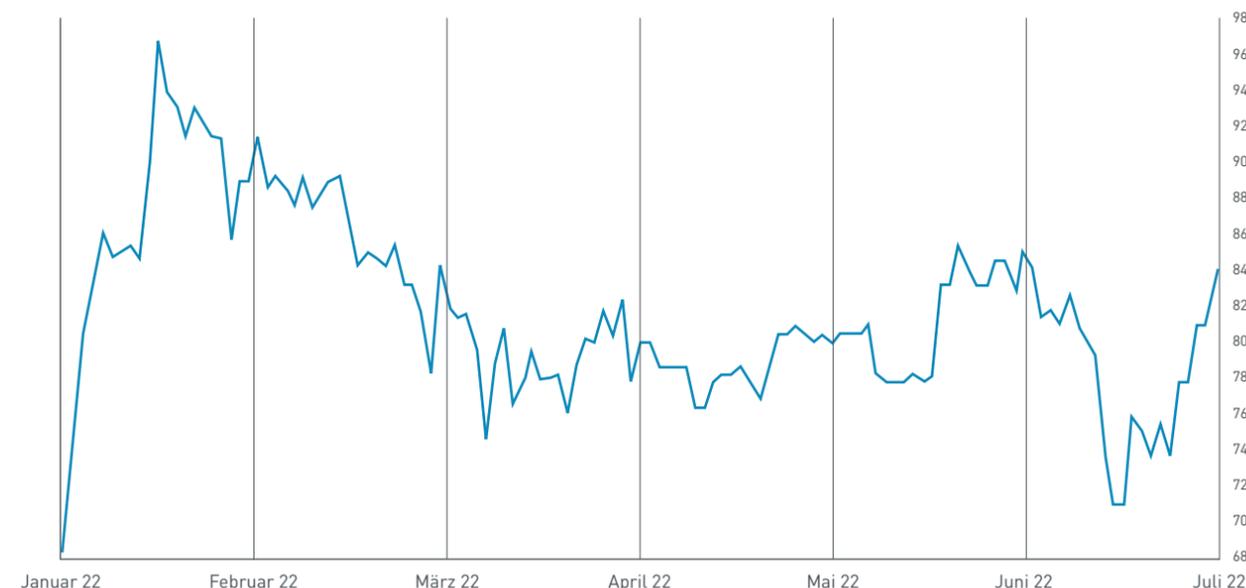
	<b>30. Juni 2022</b>
ISIN	DE0006972508
Kürzel/Ticker	PBY
Börse	Frankfurt und Xetra
Marktsegment	Scale (Open Market)
Designated Sponsors	mwb Wertpapierhandelsbank AG, Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Grundkapital	14.876.456,00 EUR
Anzahl der Aktien	14.876.456 Stückaktien
Schlusskurs 30.06. (Xetra)	25,50 EUR
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (01.01.–30.06.)	3.880 Aktien pro Tag an allen deutschen Börsen
Marktkapitalisierung 30.06.	379,35 Mio. EUR

### Kursentwicklung der publity-Aktie

im ersten Halbjahr 2022 (Kurs in EUR)



### Kursentwicklung der publity-Unternehmensanleihe 2020/2025 im ersten Halbjahr 2022



### ENTWICKLUNG DER PUBLITY-UNTERNEHMENSANLEIHE

Die 5,50%-Unternehmensanleihe der publity entwickelte sich im Berichtszeitraum solide. Mit einem Plus von 5,5 % beendete die Unternehmensanleihe bei einem Kurs von 86 % das erste Halbjahr 2022. Der höchste Anleihen-Schlusskurs wurde am 9. Juni bei einem Kurs von 89 % im Berichtszeitraum festgestellt. Der tiefste Schlusskurs wurde am 15. März mit einem Kurs von 78 % verzeichnet.

### KENNZAHLEN DER PUBLITY-UNTERNEHMENSANLEIHE 2020/2025

30. Juni 2022	
ISIN	DE000A254RV3
WKN	A254RV
Börse	Frankfurt a. M., Berlin, Stuttgart, Tradegate
Marktsegment	Open Market (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse
Anzahl der zum Bilanzstichtag platzierten Stücke	77.756
Nennbetrag je Schuldverschreibung	1.000 EUR
Zinssatz	5,5% auf Nennbetrag
Zinszahlung	Jährlich, nachträglich, jeweils am 19. Juni

### HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung 2022 findet außerhalb des Berichtszeitraums am 08. November 2022 statt. Die Tagesordnungspunkte entnehmen

Sie bitte der offiziellen Einladung zur Hauptversammlung. Diese steht im Bereich Investor Relations unter [www.publity.org](http://www.publity.org) zur Verfügung.





# 05 Finanzkalender

**30. SEPTEMBER 2022**

Halbjahresbericht 2022

**08. NOVEMBER 2022**

Hauptversammlung der publity AG

**28. -30. NOVEMBER 2022**

Teilnahme Deutsches Eigenkapitalforum

## 06 HGB-Halbjahres- abschluss



# Jahresabschluss zum 30.06.2022 in EUR

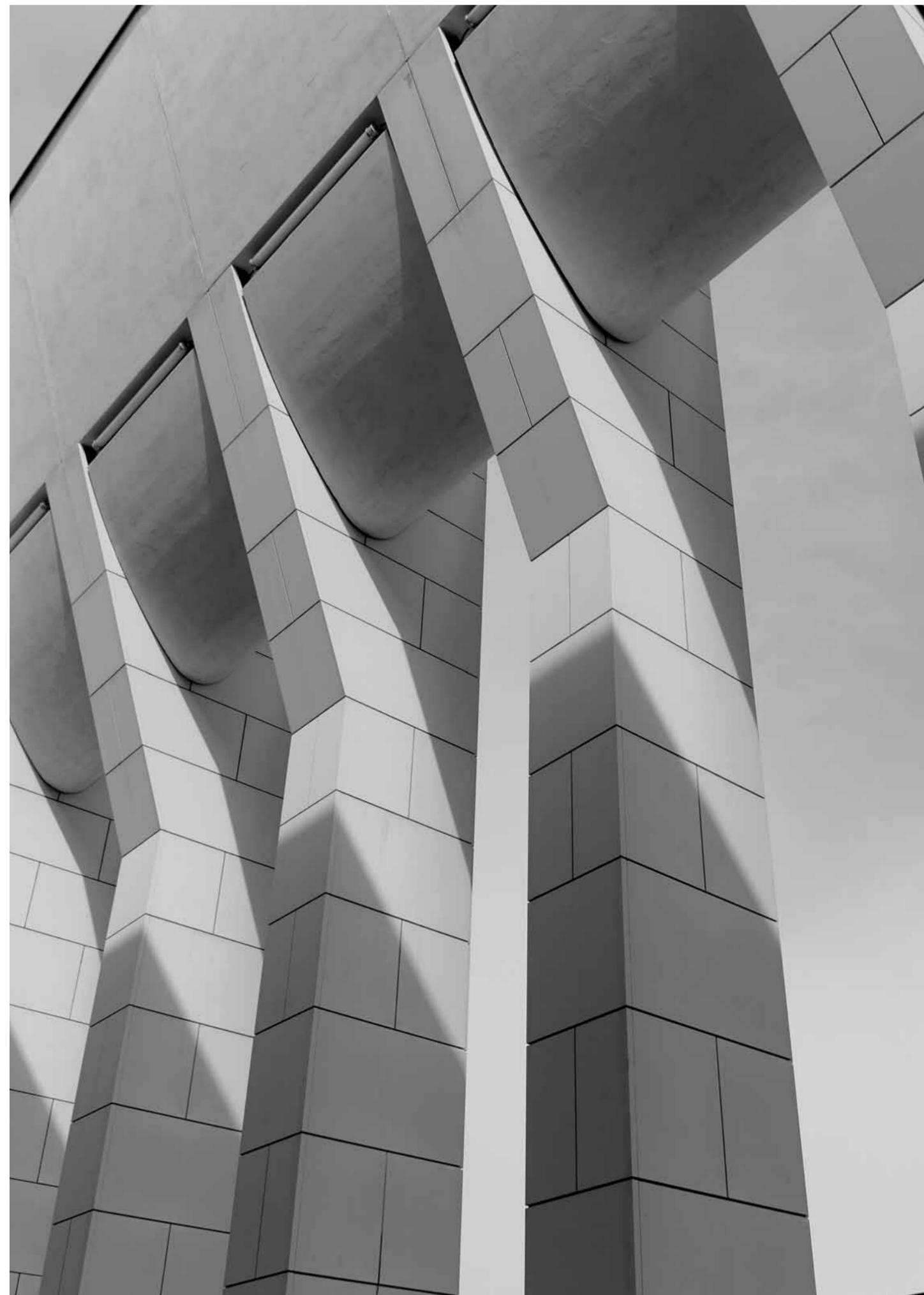
(ungeprüfte Zahlen nach HGB)

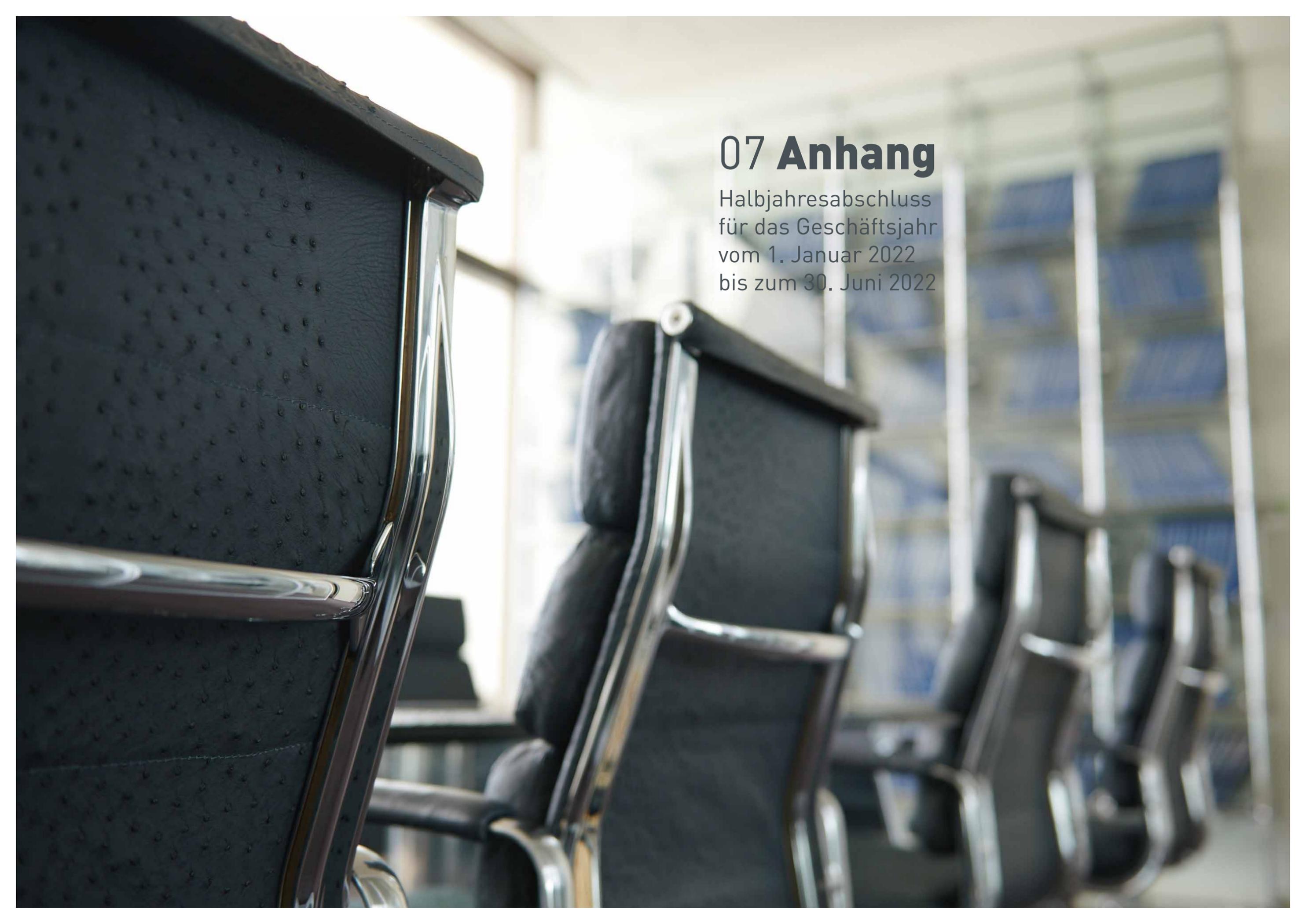
	<b>Erstes Halbjahr</b> 01.01.2022 – 30.06.2022	<b>Vorjahr</b> 01.01.2021 – 31.12.2021
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltliche erworbene IWG	719.064,51	936.000,00
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	719.064,51	936.000,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.438,37	332.000,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	528.798.092,26	528.223.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	96.511.695,20	97.697.000,00
3. Beteiligungen	48.960,00	48.000,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	158.164,01	159.000,00
Summe Finanzanlagen	625.516.911,47	626.127.000,00
Summe Anlagevermögen	626.546.414,35	627.395.000,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.422.843,44	1.077.000,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.434.034,23	20.499.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 213.319,00 (Vj.: EUR 213.319,00)	3.208.357,99	8.663.000,00
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	36.065.235,66	30.239.000,00
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
1. Kassenbestand	227,96	0,00
2. Guthaben bei Kreditinstituten	1.901.846,23	2.158.000,00
Summe Umlaufvermögen	37.967.309,85	32.397.000,00
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	105.998,75	191.000,00
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>664.619.722,95</b>	<b>659.983.000,00</b>

	<b>Erstes Halbjahr</b> 01.01.2022 – 30.06.2022	<b>Vorjahr</b> 01.01.2021 – 31.12.2021
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	14.876.456,00	14.876.000,00
II. Kapitalrücklage	230.816.206,95	230.816.000,00
III. Gewinnvortrag	319.038.883,08	334.467.000,00
IV. Jahresüberschuss	5.228.954,97	-15.428.000,00
Summe Eigenkapital	569.960.501,00	564.731.000,00
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	4.203.413,00	2.834.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.994.100,00	2.724.000,00
Summe Rückstellungen	7.197.513,00	5.558.000,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	77.756.000,00	77.756.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.240.000,00	4.240.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	215.888,21	530.000,00
4. Verbindlichkeiten verbundenen UN	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	415.940,75	2.334.000,00
Summe Verbindlichkeiten	82.627.828,96	84.860.000,00
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	4.833.879,99	4.834.000,00
<b>Passiva gesamt</b>	<b>664.619.722,95</b>	<b>659.983.000,00</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum **01.01.–31.06.2022** in EUR

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
1. Umsatzerlöse	9.951.131,50	28.752.727,53
2. Sonstige betriebliche Erträge	26.114,67	4.002.275,59
	<b>9.977.246,17</b>	<b>32.755.003,12</b>
3. Materialaufwand	350.176,66	873.632,34
4. Rohergebnis	<b>9.627.069,51</b>	<b>31.881.370,78</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	604.712,96	1.201.678,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	90.423,11	175.110,29
	<b>695.136,07</b>	<b>1.376.788,52</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	275.477,67	451.098,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.305.611,33	15.902.090,37
	<b>3.276.225,07</b>	<b>17.729.977,28</b>
	<b>6.350.844,44</b>	<b>14.151.393,50</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	200.000,00
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	309.730,20
10. Erträge aus anderen Wertpapieren	3.444.937,50	6.931.000,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,90	34.172,58
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	27.467.359,48
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.330.518,08	4.840.564,18
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.235.166,79	4.732.254,03
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.230.101,97</b>	<b>-15.414.408,43</b>
16. Sonstige Steuern	1.147,00	13.700,23
<b>17. Jahresüberschuss( i.V. Jahresfehlbetrag)</b>	<b>5.228.954,97</b>	<b>-15.428.108,66</b>





## 07 Anhang

Halbjahresabschluss  
für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2022  
bis zum 30. Juni 2022

## I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Die publyt AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 113794 eingetragen.

Der Halbjahresabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2022 wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) erstellt. Der Halbjahresabschluss enthält nicht alle für den Abschluss vorgeschriebenen Angaben und Erläuterungen und sollte im Zusammenhang mit dem Abschluss zum 31. Dezember 2021 gelesen werden.

Die publyt AG, Frankfurt am Main, erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB.

Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§ 276, 288 Abs. 2 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Bilanz aufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Halbjahresabschlusses 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 Halbjahresabschluss 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 drei Jahre und für Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und acht Jahren beträgt. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 werden seit dem Geschäftsjahr 2018 im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB bewertet.

### Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert abzgl. erforderlicher Wertberichtigungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet. Erkennbare und latente Risiken sind mit Einzelwertberichtigungen erfasst.

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.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen sind unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten inkl. der Schuldverschreibung 2020/2025 sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Gegenstand sind 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19. Juni 2025. Die Inhaber der Schuldverschreibungen



haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Der nominale Zinssatz beträgt 5,5 % p. a. Verzinsungsbeginn ist der 19. Juni 2020.

#### **Passive latente Steuern**

Passive latente Steuern werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt

unter Verwendung der lokalen Steuersätze von rd. 31 % (inkl. Gewerbesteuer). Latente Schulden werden als langfristige Schulden eingestuft.

## III. Angaben zur Bilanz

Im Folgenden werden nur Positionen aufgeführt, bei denen im Halbjahr 01. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 wesentliche Veränderungen zu verzeichnen sind. Vergleichswerte zum Vorjahr betreffen den Ausweis zum 31.12.2021. Ansonsten wird auch an dieser Stelle auf die Ausführungen im Geschäftsbericht verwiesen.

#### **Anlagevermögen**

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen erfolgten planmäßig.

#### **Finanzanlagen**

Die Gesellschaft hatte mit Einbringungsvertrag vom 29. August 2019 94,9 % der Geschäftsanteile an der publity Investor GmbH als Sacheinlage in die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG (vormals: PREOS Real Estate AG) gegen Ausgabe von 47.450.000 Aktien eingebracht und hält nach dieser Transaktion weiterhin eine Mehrheitsbeteiligung an der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG. Die verbleibenden Anteile an der publity Investor GmbH in Höhe von 5,1 % hält die publity AG weiterhin als direkte Beteiligung (siehe Anteilsbesitzliste).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 96.511 (Vj.: TEUR 97.696). Bei den Ausleihungen handelt es sich um Wandelschuldverschreibungen 2019/2024 der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG.

Sowohl die Beteiligung an der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG als auch die von dieser Gesellschaft ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen wurden zum 30.06. auf Indikatoren für eine dauerhafte Wertminderung getestet. Zum Bilanzstichtag ergab sich kein Indikator für eine Wertberichtigung.

Ausleihungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum Bilanzstichtag TEUR 158 (Vj.: TEUR 158).

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen aufgrund dauerhafter Wertminderungen waren im Geschäftsjahr 01.01.2022 bis 30.06.2022 nicht vorzunehmen.

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

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Eigenkapital am 31.12.2021 EUR	Ergebnis zum 31.12.2021 EUR
1	publity Emissionshaus GmbH <sup>11</sup>	Leipzig	100	180.032,83	30.032,83
2	publity Performance GmbH <sup>11</sup>	Leipzig	100	655.348,62	309.730,20
3	publity Asset Management GmbH <sup>11</sup>	Frankfurt am Main	100	23.145,10	-765,29
4	publity Property Holding GmbH <sup>11</sup>	Frankfurt am Main	100	22.859,34	-929,33
5	PREOS Blockchain GmbH <sup>11</sup>	Frankfurt am Main	100	-3.493,98	-9.958,54
6	PREOS Global Office Real Estate & Technology AG <sup>21</sup>	Frankfurt am Main	93,10	442.513.917,60	83.089.404,66**
7	publity Investor GmbH <sup>81</sup>	Leipzig	100	7.070.227,13	-6.927.099,11**
8	publity Real Estate GmbH <sup>91</sup>	Leipzig		1.999.585,82	-365.513,89*
9	publity Real Estate 1 GmbH <sup>121</sup>	Leipzig	94,90	-6.708.250,08	-5.625.604,05**
10	publity Real Estate Holding GmbH <sup>91</sup>	Leipzig	100	-564.132,38	-4.435.882,68*
11	publity Real Estate 2 GmbH <sup>111</sup>	Leipzig	100	8.589,33	-14.998,95**
12	publity Real Estate 3 GmbH <sup>111</sup>	Leipzig	100	-454.212,30	-2.971.515,86*
13	publity Property 1 GmbH <sup>91</sup>	Frankfurt am Main	100	24.191,00	-5.611.559,91***
14	publity Real Estate 4 GmbH <sup>181</sup>	Leipzig	100	19.729,18	-2.108.658,90***
15	publity Westendcarrée GmbH <sup>191</sup>	Leipzig	100	-3.599.144,31	-12.926.158,59**
16	publity Real Estate 5 GmbH <sup>91</sup>	Leipzig	100	-9.911.814,88	-3.578.616,95
17	publity Property 2 GmbH <sup>91</sup>	Frankfurt am Main		24.191,00	-4.688.507,72*
18	publity Real Estate 6 GmbH <sup>201</sup>	Leipzig	100	-18.714,65	-2.804.548,42*
19	GSP Centurion GmbH <sup>211</sup>	Mannheim		-822.547,34	437.353,10
20	publity Real Estate 7 GmbH <sup>91</sup>	Leipzig		-77.888,45	-46.956,88
21	publity Real Estate 7.1 GmbH <sup>91</sup>	Leipzig		-490.079,87	-515.079,87**
22	publity Real Estate 8 GmbH <sup>91</sup>	Leipzig		17.691,31	-3.297,55
23	publity Real Estate 8.1 GmbH <sup>221</sup>	Leipzig		-116.784,92	-6.262,11
24	NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG <sup>131</sup>	Leipzig	39,75	2.560.038,36	-181.622,49**
25	GORE German Office Real Estate AG <sup>151</sup>	Frankfurt am Main		69.569.511,87	-1.061.522,42**
26	GORE Bad Homburg GmbH <sup>161</sup>	Frankfurt am Main		-91.019,56	625.896,94
27	GORE Duisburg GmbH <sup>161</sup>	Frankfurt am Main		-1.288.590,78	-637.855,67**
28	GORE Neuss GmbH <sup>161</sup>	Frankfurt am Main		-165.601,59	-304.057,16
29	GORE Neu-Isenburg GmbH <sup>171</sup>	Frankfurt am Main		-6.209.349,68	-2.553.343,98**
30	GORE Telgte GmbH <sup>161</sup>	Frankfurt am Main		2.938,78	-6.323,01
31	PREOS Immobilien GmbH <sup>31</sup>	Frankfurt am Main		-211.000,91	-236.000,91**
32	PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	25.000,00	57.901,40*
33	PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	25.000,00	31.368,26***
34	PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	25.000,00	178.803,26***
35	Objekta Fütingsweg GmbH 5]	Frankfurt am Main	94	885.580,58	307.613,16***
36	PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	25.000,00	-234.142,05***

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Eigenkapital am 31.12.2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR
37	PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	25.000,00	90.619,11***
38	PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	25.000,00	-52.121,09***
39	LVG Nieder-Olm GmbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	94	313.933,94	-17.720,33***
40	PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	25.000,00	-433.906,23***
41	PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	2.500,00	-108.454,80***
42	PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH 4]	Frankfurt am Main	100	25.000,00	1.269.409,83*
43	PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH 4]	Frankfurt am Main	100	25.000,00	140.358,51*
44	PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH 4]	Frankfurt am Main	100	20.839,23	13.263,50*
45	PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	21.018,72	-5.283,01*
46	PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	20.868,72	-39.747,62*
47	Projekta Lüdenscheid 1 GmbH <sup>71</sup>	Frankfurt am Main	100	-241.491,82	-262.782,46
48	PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	94	20.868,72	-3.909,60*
49	PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	21.018,72	-3.811,88*
50	PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	-11.520,54	-4.118,06
51	PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	9.377,86	-3.862,25
52	PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	9.309,86	-3.923,90
53	PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	9.377,76	-3.862,35
54	PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>41</sup>	Frankfurt am Main	100	9.859,45	-3.688,52

\*Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag

\*\*Ergebnis aus 2020

\*\*\*Ergebnis aus 2020 vor Ergebnisabführungsvertrag

<sup>11</sup>100%ige Tochtergesellschaft der publity AG<sup>21</sup>93,1%ige Tochtergesellschaft der publity AG<sup>31</sup>10,1%ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG mit Sitz in Leipzig und 89,9% ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG<sup>41</sup>100%ige Tochtergesellschaft der PREOS Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main<sup>51</sup>94%ige Tochtergesellschaft der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main<sup>61</sup>94%ige Tochtergesellschaft der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main<sup>71</sup>94,9%ige Tochtergesellschaft der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main<sup>81</sup>94,9%ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG mit Sitz in Frankfurt am Main und 5,1%ige Tochtergesellschaft der publity AG<sup>91</sup>100%ige Tochtergesellschaft der publity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig<sup>101</sup>100%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate GmbH mit Sitz in Leipzig<sup>111</sup>100%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate Holding GmbH mit Sitz in Leipzig<sup>121</sup>94,9%ige Tochtergesellschaft der publity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig<sup>131</sup>39,75%ige Tochtergesellschaft der Investor GmbH mit Sitz in Leipzig<sup>151</sup>62,7%ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG<sup>161</sup>100%ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG<sup>171</sup>94%ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG<sup>181</sup>100%ige Tochtergesellschaft der publity Property 1 GmbH<sup>191</sup>100%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate 4 GmbH<sup>201</sup>100%ige Tochtergesellschaft der publity Property 2 GmbH<sup>211</sup>94,9%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate 6 GmbH<sup>221</sup>100%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate 8 GmbH

**Umlaufvermögen**

Innerhalb der sonstigen Vermögensgegenstände sind TEUR 213 (Vj.: TEUR 213) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben – wie im Vorjahr – eine vertragliche Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Cash-Pooling in Höhe von TEUR 10.000 (Vj.: TEUR 10.000) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Steuerforderungen TEUR 179 (Vj.: TEUR 5.605) enthalten.

**Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Innerhalb des Postens werden TEUR 107 Fremdgelder aus dem Servicing von Kreditportfolios ausgewiesen, welche in gleicher Höhe in den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert sind.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält in Höhe von TEUR 54 Zinsabgrenzungen aus dem aufgenommenen Darlehen der Kreissparkasse Groß-Gerau.

**Eigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich auf EUR 14.876.456,00 (Vj.: EUR 14.876.456,00) und ist in 14.876.456 Stückaktien, die auf Namen lauten, aufgeteilt.

Die letzte Kapitalerhöhung wurde am 10. Mai 2020 in das Handelsregister eingetragen. Das bedingte Kapital 2019/II beträgt nach Ausgabe von Bezugsaktien noch EUR 5.012.485,00.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 30. Juni 2022 unverändert EUR 230.816.206,95.

Der Gewinnvortrag zum 01. Januar 2022 beträgt EUR 319.038.883,08.

Die Hauptversammlung vom 26. Mai 2020 hat ein bedingtes Kapital 2020/I in Höhe von EUR 2.425.743,00 beschlossen und ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 7.438.228,00 (genehmigtes Kapital 2020/I). Änderungen in 2022 sind hierzu nicht erfolgt.

**Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtskosten (TEUR 2.482) und Rückstellungen für Abschlusskosten (TEUR 90).

**Verbindlichkeiten**

In 2020 wurde eine neue Schuldverschreibung 2020/2025 begeben. Gegenstand sind 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19. Juni 2025 und damit länger als 1 Jahr. Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Der nominale Zinssatz beträgt 5,5 % p. a. Verzinsungsbeginn ist der 19. Juni 2020.

Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 19. Juni, erstmals am 19. Juni 2021, zahlbar. Zum Bilanzstichtag hielt die Gesellschaft einen eigenen Bestand von Schuldverschreibungen 2020/2025 in Höhe von 22.244 Stücken. Der Betrag wurde passivisch von der Anleihe abgesetzt. Die Verbindlichkeit aus Schuldverschreibungen gegenüber Dritten wurde zum 30. Juni 2022 in Höhe von EUR 77.756.000,00 bilanziert.

Das in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesene Darlehen in Höhe von TEUR 4.240 ist durch die Verpfändung des Wertpapierdepots in entsprechender Höhe besichert. Die Verbindlichkeit ist im Oktober

2022 zur Rückzahlung fällig. Die Zinszahlung erfolgt halbjährlich.

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

## IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten keine periodenfremde Erträge. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten keine periodenfremden Aufwendungen.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind keine periodenfremde Erträge oder Aufwendungen enthalten.

## V. Sonstige Angaben

### Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr vom 01. Januar 2022 bis 30. Juni 2022

Herr Frank Schneider, Vorstand Recht

Herr Stephan Kunath, Vorstand Finance bestellt.

Für das 1. Halbjahr im Geschäftsjahr 2022 wurden den Vorständen der publity AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 256 gezahlt.

### Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Herr Hans-Jürgen Klumpp, Landesbankvorstand im Ruhestand (als Aufsichtsratsvorsitzender bis 6.6.2022)

Herr Prof. Dr. Holger Till, Universitätsprofessor (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bis 30.6.2022, Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 1.7.2022)

Herr Frank Vennemann, Rechtsanwalt

Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Universitätsprofessor, emeritierter Univ. Prof. Rechtsanwalt und Steuerberater (seit dem 10.6.2022; stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Hinsichtlich der sonstigen Angaben verweisen wir ebenfalls auf den Geschäftsbericht 2021.

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 20 Angestellte (Vj.: 20) beschäftigt.

### Mitgeteilte Beteiligungen gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Gesellschaft folgender Beteiligungsbesitz von Aktien zum 30. Juni 2022 mitgeteilt:

- TO-Holding GmbH, Frankfurt am Main 48 %
- PBL Capital GmbH, Irschenberg 39 %

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg, Energie- und Zinskriese ist in 2022 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich hieraus Risiken aus Einnahmeausfällen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie ihre liquiditäts- und ergebniswirksame Größenordnung nicht abschließend eingeschätzt werden.

Frankfurt am Main, den 28. September 2022

publity AG

**Frank Schneider**

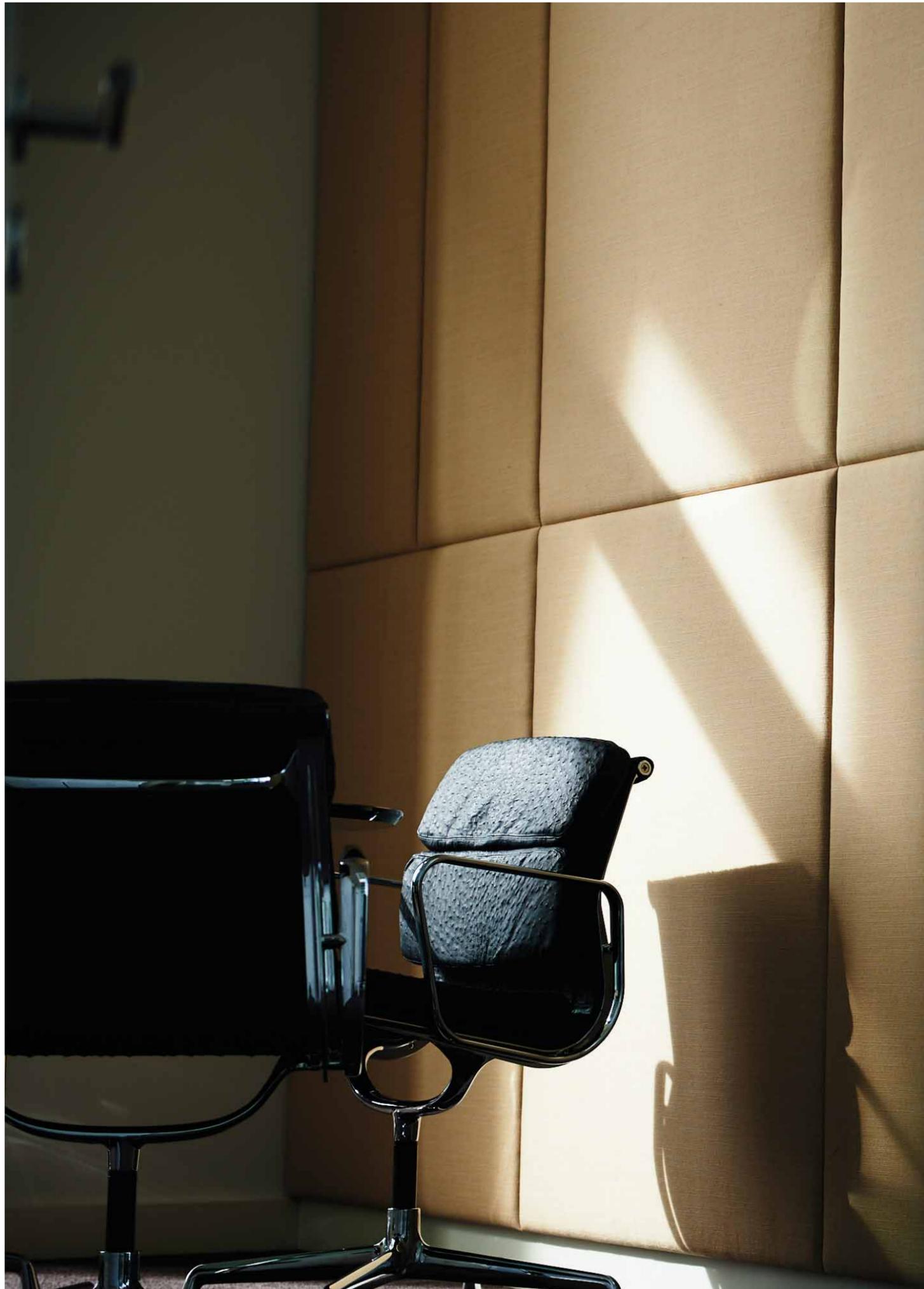
Vorstandsvorsitzender

publity AG

**Stephan Kunath**

Vorstand





# 08 Lagebericht

für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2022  
bis zum 30. Juni 2022

# I. Grundlagen des Unternehmens

Es handelt sich im Folgenden um einen verkürzten Lagebericht, der im Wesentlichen auf Abweichungen zum Jahresabschluss 2021 eingeht. Insofern wird verwiesen auf die ausführliche Darstellung des Geschäftsberichts 2021 und den darin enthaltenen Lagebericht.

## 1. GESCHÄFTSMODELL UND ÜBERBLICK

Die publy AG, Frankfurt am Main, mit einer Zweigniederlassung in Leipzig, ist im Schwerpunkt ein auf Büroimmobilien in Deutschland spezialisierter Immobilien-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. Der Sitz der Gesellschaft ist in Frankfurt am Main, während das operative Geschäft im Wesentlichen in Leipzig abgewickelt wird.

Die publy AG fokussiert ihre Geschäftstätigkeit auf den Einkauf, das Management und die Verwertung von Immobilien in Deutschland. Dabei ist die publy AG sowohl unmittelbar in Immobilien als auch mittelbar zu einem kleinen Teil über notleidende Finanzierungen, sogenannte Non-Performing-Loans (NPL), tätig und definiert den Schwerpunkt ihrer geschäftlichen Aktivitäten auf deutsche Gewerbeimmobilien.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit kontrolliert die publy 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 publy AG beteiligt sich ferner im Rahmen von Co-Investments an Joint-Venture-Transaktionen mit institutionellen Investoren. Die publy AG beteiligt sich dabei als Co-Investor am Erwerb von Immobilienobjekten und Immobilienportfolios und übernimmt dann das umfassende Asset-Management. Werden durch die Veräußerung der Immobilie Wertsteigerungen realisiert, partizipiert die publy AG an dem Erfolg.

Über ihre Tochtergesellschaft, PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main, und den dazugehörigen Tochtergesellschaften wurde Ende 2018 begonnen, Immobilien im eigenen Bestand zu erwerben. Dieser Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts gewann in 2019 zunehmend an Bedeutung und soll in 2022 wieder weiter ausgebaut werden.

Der Geschäftsbereich des Servicings für NPL-Portfolios, also des Ankaufs, der Verwaltung und der Verwertung notleidender Kredite, hat mit der Fokussierung auf das Immobiliengeschäft an Bedeutung verloren. Als Non-Performing-Loans („NPL“) werden Kredite bezeichnet, die nicht mehr ordnungsgemäß bedient werden und daher notleidend sind. Ein Ausbau des NPL-Geschäfts bzw. -bestands ist weiterhin nicht geplant.

## 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. Wesentliche Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die Umsatzerlöse sowie das Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss. Zwecks besserer Vergleichbarkeit und Aussagefähigkeit wurde der EBIT als weiterer Leistungsindikator aufgenommen.

## 3. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen in Forschung oder Entwicklung.

# II. Wirtschaftsbericht

## 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die im Verlauf des Jahres 2021 zunehmende Durchimpfung der Bevölkerung gegen das Coronavirus hat trotz vorgenommener Eindämmungsmaßnahmen insbesondere im ersten Quartal 2021 zu einer deutlichen Erholung der deutschen Wirtschaft beigetragen. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % gewachsen. Einschränkend auf das Wirtschaftswachstum wirkten sich dabei die im Jahresverlauf 2021 kontinuierlich steigenden Energie- und Materialkosten sowie die massiven Lieferkettenprobleme aus. Durch die Kostensteigerungen beläuft sich die

Inflationsrate nach Angaben von Destatis im Dezember 2021 auf 5,3 %, im Gesamtjahr 2021 ergibt sich eine Inflationsrate in Deutschland von 3,1 %. Eine höhere Jahresteuersatzrate wurde zuletzt im Jahr 1993 ermittelt.

Für das Jahr 2022 ging die Bundesregierung in ihrer aktuellen Prognose aus Januar 2022 von einem Wachstum in Höhe von 3,6 % aus. Allerdings sind die Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden geopolitischen Risiken und Unsicherheiten, einhergehend mit zurzeit weiter stark steigenden Energie- und Materialkosten und damit steigenden Inflationsraten auf die Entwicklung im Jahr 2022 zurzeit nicht ansatzweise abschätzbar.

Die publy AG teilt diese Einschätzung auch für das 1. Halbjahr 2022 des deutschen Immobilienmarkts für Büroimmobilien und gewerbliche Immobilien. Ferner verfügen internationale institutionelle Investoren nach Wahrnehmung der publy AG weiterhin über eine große Liquidität und sehen den deutschen Immobilienmarkt nach wie vor als attraktiv für Investitionen an. Abzuwarten bleibt jedoch weiterhin die weltweite Entwicklung der Coronapandemie und die Auswirkungen des Ukrainekrieges und damit die mögliche Zurückhaltung verschiedener institutioneller Investoren.

## 2. LAGE DES UNTERNEHMENS

In Zeiten der Coronapandemie, sowie Unsicherheiten durch den Ukrainekrieg, sowie einer möglichen Energiekrise stellte die Gesellschaft vor zahlreiche Herausforderungen. Dennoch können wir auf ein zufriedenstellendes 1. Halbjahr zurückblicken.

Der Jahresüberschuss im 1. Halbjahr 2022 (TEUR 5.228) liegt im Erwartungsbereich für das Geschäftsjahr 2022 und damit aber deutlich über dem Jahresfehlbetrag 2021. Dieser war durch Sondereffekte im Bereich marktbedingter Abwertungen der Unternehmensbeteiligungen an verbundene Unternehmen beeinflusst.

### a) Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr blieb der handelsrechtliche Umsatz mit TEUR 9.951 im Rahmen der Erwartungen für das 1. Halbjahr und auf dem Niveau des Vorjahresumsatzes.

Hauptsächlich werden die Umsatzerlöse im Bereich des Asset-Managements erzielt. Die Erlöse resultieren aus Umsätzen mit verbundenen Unternehmen, über Beteiligungen an Immobilien gemeinsam mit institutionellen Investoren und Betreuung von Immobilienportfolios für institutionelle Investoren. Die Erlöse werden generiert aus der Finders-Fee beim Ankauf, aus dem laufenden Management-Fee, sowie aus einer Erfolgsbeteiligung (Exit-Fee) bei einer Weiterveräußerung.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen aus Forderungen enthalten, denen innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auch keine Forderungsverluste gegenüberstehen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus bezogenen Asset-Management-Leistungen (TEUR 336) zusammen, und sind im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten betrug 20 (Vj.: 20). Die Personalkosten beliefen sich durch geänderte Gehaltsstrukturen auf TEUR 695.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 2.305. Wesentlichen Anteil an den sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben Rechtskosten- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 971.

Das Finanzergebnis hat sich im 1. Halbjahr auf TEUR 1.115 stabilisiert. Im 1. Halbjahr 2022 wurden Zinserträge aus Beteiligungsunternehmen in Höhe von TEUR 3.444 vereinnahmt.

Der Jahresüberschuss im 1. Halbjahr 2022 (TEUR 5.228) liegt wie erwartet in der Ergebniserwartung.

### b) Finanzlage

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

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 86,0 % (Vj.: 85,9 %). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021.

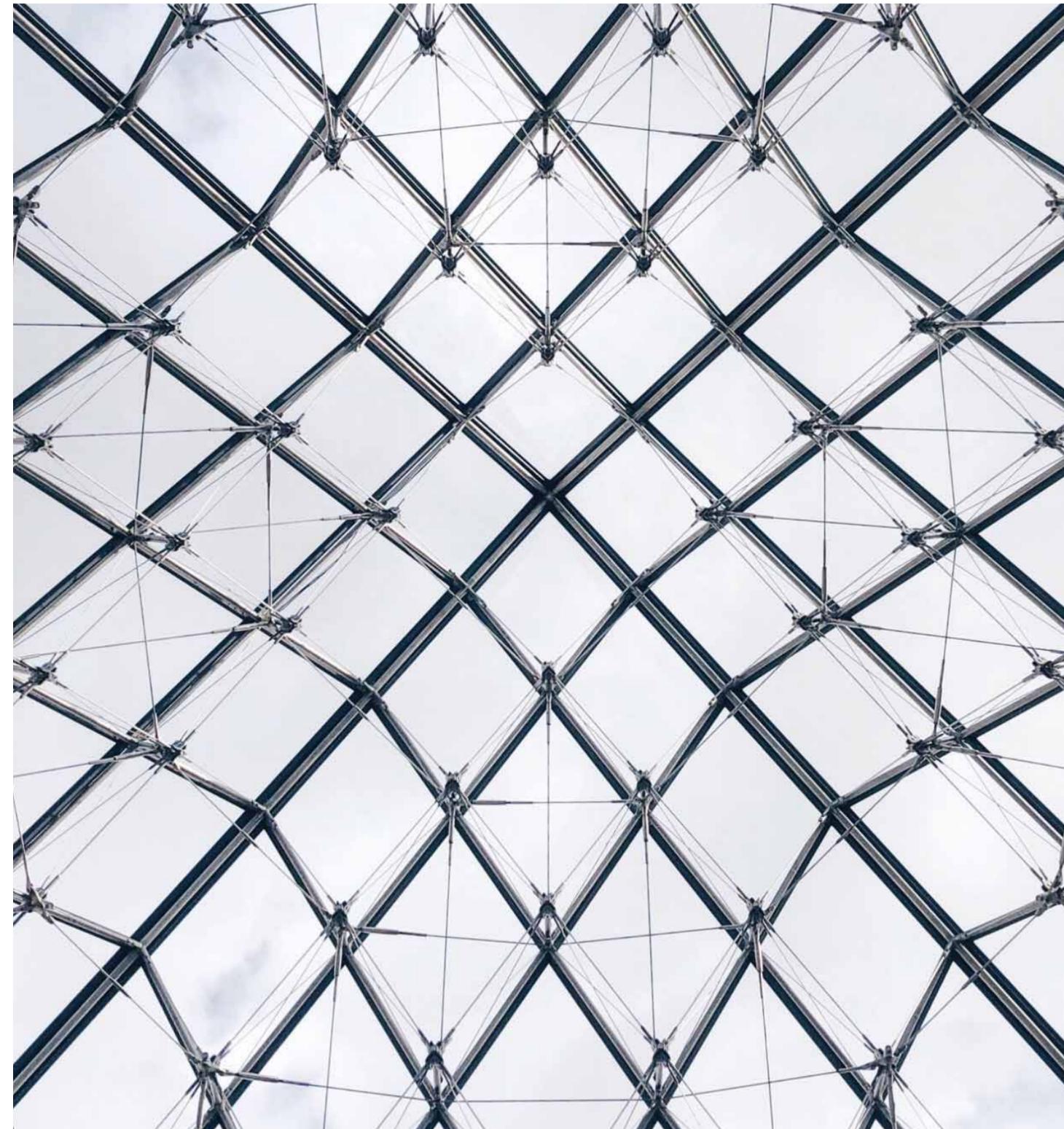
Mit einem Anteil in Höhe von 11,7 % (Vj.: 11,8 %) an der Bilanzsumme stellt die Anleihe 2020/2025, welche zum 30. Juni 2022 in Höhe von TEUR 77.756 (Vj.: TEUR 77.756) passiviert ist, die größte Position der Verbindlichkeiten dar und ist in 2025 fällig. Darüber hinaus besteht ein Bankdarlehen in Höhe von TEUR 4.240 (Vj.: TEUR 4.240). Zum 30. Juni 2022 standen der publity AG Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von TEUR 1.902 (Vj.: TEUR 2.158) zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung.

### c) Vermögenslage

Durch die Begebung der Anleihe 2020/2025 in 2020 ist die fristenkongruente Finanzierung gewährleistet.

Wesentlichen Anteil am Bilanzvermögen haben die Finanzanlagen mit 94,1 % (Vj.: 94,9%). Die Bilanzsumme beträgt TEUR 665 (Vj.: TEUR 660). Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, da diese als Holding und Asset-Manager der Immobilien Anteile an den entsprechenden Objektgesellschaften indirekt über Tochtergesellschaften hält.



### III. Chancen- und Risikobericht

#### 1. RISIKOBERICHT

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

#### 2. BRANCHENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die publy AG ist sowohl im Bereich des Immobilien-Asset-Managements ihrer Auftraggeber bzw. Kunden als auch hinsichtlich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt tätig. Der wirtschaftliche Erfolg der publy AG ist damit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes 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 publy AG nur wenig oder keinen Einfluss hat. Zu diesen beeinflussenden Faktoren zählen insbesondere:

- nachteilige Entwicklungen der Weltwirtschaft, der deutschen Wirtschaft und der lokalen Wirtschaft an den Standorten der derzeitigen und zukünftigen Immobilien der Emittentin, darunter eine wachsende Arbeitslosenquote, ein negatives Geschäftsklima, hohe Inflation oder Deflationsdruck,

- die Verfügbarkeit und die Bonität von Mietern,
- die Verfügbarkeit von potenziellen Investoren sowie deren finanzielle Mittel,
- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen einschließlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für finanzierende Banken,
- die Investitionstätigkeit und -bereitschaft der Unternehmen,
- das Finanzierungsumfeld, das allgemeine Zinsniveau und die Verfügbarkeit von Kapital für Immobilieninvestitionen,
- die Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten,
- das Angebot an und die Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten,
- die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- die demografische Entwicklung in Deutschland und damit auch die Beschäftigtenzahl, für die Gewerbeimmobilienraum benötigt wird,
- die Entwicklung der Energie- und Instandhaltungskosten und
- die Standortentscheidungen von Großmietern.

Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser Faktoren oder negative Wechselwirkungen aus Veränderungen dieser Faktoren könnten den deutschen Immobilienmarkt sowie die Teilmärkte, in denen die publy Unternehmensgruppe vornehmlich tätig ist, nachhaltig negativ beeinflussen. Ferner könnten aber Investoren zukünftig auch andere Assetklassen als attraktiver empfinden oder andere Standorte als den deutschen Immobilienmarkt vorziehen. Dies hätte beispielsweise ein Absinken der Transaktionsvolumina und demzufolge ein Absinken der Immobilienpreise zur Folge, sodass Immobilien gegebenenfalls nur unter ihrem Ankaufspreis veräußert werden können. Gleiches gilt auch für andere vorstehend aufgeführte Faktoren. Es ist ferner nicht ausgeschlossen, dass es auch auf dem deutschen Immobilienmarkt – sei es aufgrund von zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes oder negativen Einflüssen der Weltmärkte – zu nachhaltig negativen Veränderungen kommt. Sowohl die Möglichkeit, Immobilien günstig zu erwerben und den Wert einer Immobilie durch aktives Asset-Management steigern zu können als auch die Möglichkeit, Immobilien nach erfolgter Wertsteigerung gewinnbringend zu veräußern, könnten in einem solchen Fall hinter den Erwartungen der publy AG zurückbleiben oder ganz entfallen, was schließlich zu einer dauerhaft unzureichenden Ertragslage führen und die publy AG zur Anpassung ihres Geschäftsmodells zwingen könnte.

Insbesondere wird auch die weiter anhaltenden Coronapandemie, der Ukrainekrieg, sowie die Zinswende die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und ggf. möglicherweise damit auch den

deutschen Immobilienmarkt erheblich beeinträchtigen.

Da die publy AG derzeit ausschließlich auf dem deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarkt tätig ist, ist sie im besonderen Maße von den Entwicklungen des deutschen Immobilienmarktes (und im Besonderen des deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes) abhängig. Immobilienunternehmen, die sich beispielsweise auf dem gesamten europäischen Immobilienmarkt bewegen oder solche, die neben Immobilien im Bereich Gewerbe und Büro auch in Wohnimmobilien oder weitere Immobilienklassen investieren, sind in der Lage, den Fokus ihrer Geschäftstätigkeit auf Bereiche und Märkte zu verlagern, in denen die günstigsten Bedingungen für Investitionen herrschen und somit – verglichen mit der publy AG – nicht zwangsläufig in gleichem Maße von negativen Entwicklungen des deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes betroffen.

Die publy 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 publy AG führen. Die Gesellschaft hat sich deshalb entschlossen, bis auf Weiteres keine Immobilienfonds im Retailgeschäft aufzulegen. Dies wird zu einer Verringerung der Einnahmen aus dem Fondsgeschäft bei der publy Finanzgruppe führen.

### 3. ERTRAGSORIENTIERTE RISIKEN

Der Wettbewerbsdruck und mögliche Markt-anpassungen könnten dazu führen, dass die Ankaufpreise weiter steigen und es für die pubilty AG schwierig bis unmöglich wird, Immobilien zu einem akzeptablen Marktpreis zu erwerben. In gleicher Weise können fallende Immobilienpreise nachteilige Auswirkungen für die pubilty AG haben.

### 4. FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Die Gesellschaft schätzt die Liquiditätslage als gesichert ein. Währungsrisiken bestehen nicht. Zum 30. Juni 2022 standen der pubilty AG Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von TEUR 1.902 zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung

#### Risiken aus dem Asset-Management

Die pubilty AG erbringt im Wesentlichen Managementleistungen für Immobilien. Im Rahmen des Immobilien-Asset-Managements erzielt die pubilty AG Umsätze aus Vertragsbeziehungen, unter anderem durch externe Kunden. Die entsprechenden Asset-Management-Verträge sehen regelmäßig vor, dass die Vergütungen in Form sogenannter Finders-Fee (also Vergütungen für die erfolgreiche Identifizierung und Vermittlung von Immobilien an ihre Auftraggeber), laufender Asset-Management-Fees (für die Verwaltung der Immobilien) und sogenannter Exit-Fees (also die Partizipation am Veräußerungserlös im Falle des Abverkaufs von Immobilien) erhält. Ein Wegfall der Vertragsbeziehungen zu einem oder mehreren Kunden könnte einen erheblichen Umsatzrückgang zur Folge haben.

Ganz allgemein besteht das Risiko, dass wesentliche Kunden bzw. von diesen Kunden gehaltene Immobilien von einem Dritten gekauft werden und in der Folge die Geschäftsbeziehung zur pubilty AG beendet wird. Ein solcher Verkauf eines wesentlichen Kunden oder dessen Immobilien könnte auch verhindern, dass die Vertragsbeziehung zu diesem Kunden in der Zukunft weiter ausgebaut werden kann. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass es der pubilty AG in Zukunft nicht gelingt, weitere Asset-Management-Mandate zu akquirieren, beispielsweise aufgrund eines verstärkten Wettbewerbs.

Ferner besteht das Risiko, dass Kunden bzw. Auftraggeber ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der pubilty AG (insbesondere im Hinblick auf die vorstehend genannten Vergütungen) nicht pflichtgemäß erfüllen. Sollten Kunden bzw. Auftraggeber mit ihren Zahlungen in Rückstand geraten oder sogar gänzlich ausfallen, hätte dies nachteilige Auswirkungen auf die Ertragslage der pubilty AG. Durch eine sorgfältige Analyse der Zahlungsfähigkeit wird diesem Risiko entgegnetreten.

Daneben besteht das Risiko, dass die pubilty AG ihren Auftraggebern aus den Asset-Management-Verträgen haftet. Die Asset-Management-Leistungen unterliegen einer ständigen Kontrolle, die zu einer Minimierung des Risikos führt.

#### Abwertungsrisiken

Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Die pubilty hält im Finanzanlagevermögen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 528.798. Die Wert-

entwicklung der Tochterunternehmen hängt im Wesentlichen von der Entwicklung der Immobilien in diesen Gesellschaften ab und beeinflusst den Wert der Beteiligung. Sollten sich Immobilieninvestments nachträglich als unrentabel darstellen oder anderweitige Komplikationen auftreten, beispielsweise negative Veränderungen in der Finanzierungssituation oder der Mieterlage, ein Wertverfall der Immobilien oder höhere als geplante Kosten im Zusammenhang mit den Immobilien, könnte dies nicht nur negative Auswirkungen auf das einzelne Investment, sondern darüber hinaus auch auf die Umsätze und die Ertragslage der gesamten pubilty Unternehmensgruppe haben, da auch Asset-Management-Vergütungen, die der pubilty AG gegenüber ihren Tochter- und Enkelgesellschaften zustehen, nicht geleistet werden könnten.

Ebenso könnten sich daraus negative Wirkungen auf die Rückzahlung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen ergeben, welche die Gesellschaft in Höhe von TEUR 96.511 ausweist.

#### Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten

1. Gerichtsverfahren, in denen die Gesellschaft bzw. Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe als Kläger auftreten

Die pubilty AG hat eine Gesellschaft vor dem Landgericht Berlin auf Zahlung in Höhe von rund EUR 4,78 Mio. verklagt. Die pubilty AG macht insofern geltend, dass ihr gegenüber dieser Gesellschaft Provisionsansprüche für die Vermittlung eines Immobilienobjekts auf Grundlage einer im September 2018 abgeschlossenen Provisionsvereinbarung zustehen. Die Gegenseite bestreitet diese Ansprüche.

Die pubilty AG hat den Rechtsstreit in erster Instanz verloren, jedoch Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil eingelegt. Die Gesellschaft hat die Forderung vollständig bilanziell abgeschrieben.

2. Wesentliche Gerichtsverfahren, in denen die Gesellschaft bzw. Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe beklagt sind

Die Gesellschaft und die pubilty Investor GmbH werden neben weiteren Beklagten als Gesamtschuldner in Höhe von rund EUR 2,86 Mio. aus Prospekthaftung gerichtlich in Anspruch genommen. Die Kläger machen geltend, dass die pubilty Investor GmbH Komplementärin des im Jahr 2013 aufgelegten geschlossenen Fonds NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG ist, an dem sich die Kläger beteiligt haben. Nach dem Vortrag der Kläger hätte der Fonds eine Erlaubnis der BaFin bedurft, welche nicht vorlag. Die pubilty AG ist der Ansicht, dass eine BaFin-Erlaubnis nicht notwendig war, sondern der Fonds als „Altfonds“ Bestandsschutz genoss. Ferner erhebt die pubilty AG die Einrede der Verjährung. Die Klage wurde durch das Landgericht Leipzig mit Urteil vom 26. Januar 2022 erstinstanzlich abgewiesen. Die Kläger haben fristgerecht beim OLG Dresden Berufung eingelegt.

In einem weiteren Rechtsstreit machen Kläger Schadensersatzansprüche u. a. auch gegen die pubilty AG auf Zahlung im Zusammenhang mit vier Compartments geltend. Die pubilty AG weist die geltend gemachten Schadensersatzansprüche in Gänze zurück. Die Seitens der Kläger geltend gemachten Ansprüche sind insgesamt bislang nach der

Einschätzung der pubilty AG unsubstantiiert, die Ausführungen zu den geltend gemachten Schadenspositionen unschlüssig. Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Beweismittel bewertet der Vorstand den Erfolg der Klage als nicht wahrscheinlich.

3. Soweit der pubilty AG bekannt ist, werden zudem derzeit von der BaFin folgende Verfahren im Zusammenhang mit der pubilty AG geführt:

- Es wird ein Verfahren gegen die pubilty AG wegen möglicher Verstöße gegen Art. 3 Abs. 1, 20 Abs. 1 und Art. 22 der Verordnung (EU) 2017/1129 im Zusammenhang mit dem Verkauf von Aktien der PREOS AG durch die Emittentin geführt. Dabei geht es um die Prüfung, ob die pubilty AG (i) diese Aktien bereits vor Veröffentlichung des Wertpapierprospekts vom 27. November 2020 öffentlich angeboten hat und/oder (ii) im Rahmen des öffentlichen Angebots von mit Aktien der PREOS AG unterlegten Token in der Zeit vom 24. November 2020 bis zum 26. Februar 2021 Werbeaussagen getätigt hat, die im Widerspruch zu den prospektrechtlichen Anforderungen stehen. Die pubilty AG hat hierzu zuletzt mit Schreiben vom 30. Juli 2021 gegenüber der BaFin Stellung genommen. Sie ist der Ansicht, dass nicht gegen prospektrechtliche Anforderungen verstoßen wurde, insbesondere die Verkäufe von Aktien der PREOS AG vor dem 27. November 2020 nicht im Rahmen von öffentlichen Angeboten erfolgten.
- Im April 2021 hat die BaFin der Emittentin auf Nachfrage mitgeteilt, dass sie aufgrund ihrer vorliegenden Informationen eine

Untersuchung zu möglichen Marktmanipulationen bezogen auf bestimmte „Lebenssachverhalte“ betreffend die Finanzinstrumente der pubilty AG und der PREOS AG führe. Seit dem sind der pubilty AG keine neuen Entwicklungen in dieser Angelegenheit bekannt geworden und es liegen auch keine weiteren Informationen vor. So weiß die pubilty AG nicht, welcher konkrete Sachverhalt der Untersuchung zugrunde liegt und gegen wen sich die Untersuchung im Einzelnen richtet. Auf Basis interner Recherchen hat die pubilty AG keine Hinweise auf ein mögliches Fehlverhalten von Mitarbeitern oder Organmitgliedern gefunden, welche auf eine Marktmanipulation im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 schließen ließen.

- Es werden zwei Verfahren im Zusammenhang mit Ad-hoc-Mitteilungen der pubilty AG aus den Jahren 2018 und 2019 geführt. Nach Auffassung der BaFin bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die beiden Ad-hoc-Mitteilungen jeweils zu spät veröffentlicht worden sein könnten. Die nicht rechtzeitige Veröffentlichung von Insiderinformationen kann mit Bußgeldern nach Maßgabe des § 120 WpHG i. V. m. den Vorschriften der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 sowie den Bußgeldleitlinien der BaFin geahndet werden.

Ferner können die Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit regelmäßig Partei von weiteren Rechtsstreitigkeiten (insbesondere miet- und gewährleistungsrechtlicher Art) und behördlichen Verfahren sein. Solche

Rechtsstreitigkeiten und Verfahren können insbesondere im Verhältnis zu Kunden bzw. Auftraggebern, Mietern, Projektpartnern, Erwerbern und Verkäufern von Grundstücken oder Immobilienprojekten, Mitarbeitern, Fondsanlegern oder Behörden auftreten. Aus solchen Verfahren könnten sich Zahlungs- oder andere Verpflichtungen ergeben. Zudem können sich derartige Rechtsstreitigkeiten negativ auf das Renommee der pubilty Unternehmensgruppe auswirken, insbesondere wenn sie z. B. Gegenstand der Diskussion in einschlägigen Internetforen werden.

Die pubilty AG schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund von Rechtsstreitigkeiten als „gering“ ein.

## 5. CHANCENBERICHT

Im Geschäftsjahr 2021 lag der Fokus der Gesellschaft auf der Stabilisierung des Asset-Managements, Ausbau der Digitalisierung, sowie die Sicherung der Liquiditätssituation. Im Geschäftsjahr 2022 erwartet die pubilty AG auf Grundlage der weiterhin bestehenden Investorenzurückhaltung durch die Coronapandemie einen gleichbleibenden operativen Geschäftsverlauf.

pubilty verfügt über ein Research Tool mit einer Datenbank, welche zirka 9.500 relevante Büroimmobilien in Westdeutschland umfasst. Das Tool unterstützt bei Markteinschätzungen und bei der Suche nach neuen potenziellen Mietern und interessanten Objekten. Die pubilty AG ist seit vielen Jahren mit den Gegebenheiten des Immobilientransaktionsmarktes in Deutschland vertraut und kann ihrer Ansicht nach schnell auf neue Entwicklungen reagieren.

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

## 6. GESAMTAUSSAGE

Risiken der künftigen Entwicklung liegen in erster Linie in der Veränderung des derzeit wirtschaftlich volatilen Konjunkturmilieus. Hierzu zählt auch die weltweite Verbreitung und damit verbundenen Einschränkungen der Coronapandemie, dessen Bekämpfung weitreichende wirtschaftliche Maßnahmen nach sich zieht sowie die geopolitischen Risiken durch den Ukrainekrieg und dessen Folgen. Hierdurch könnte es auch zu einer deutlichen Abkühlung der Konjunktur und damit einhergehend einem deutlichen Nachfragerückgang für Büroimmobilien kommen. Zudem sind Mietausfälle auf Grund von Zahlungsschwierigkeiten von Mietern möglich. Insgesamt könnte dies in den folgenden Jahren zu deutlichen Abwertungen des Finanzanlagevermögens führen. Eine Gefährdung des Geschäftsmodells sieht der Vorstand zurzeit jedoch nicht.

## IV. Prognosebericht

Die Unternehmensstrategie der pubilty AG ist im Wesentlichen darauf ausgerichtet, in dem Geschäftsbereich „Immobilien“ die Bestandshalterposition über Tochtergesellschaften weiter zu festigen und auszubauen.

Die pubilty AG plant weiterhin, ihren Investitionsschwerpunkt im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, zu setzen. Nach Einschätzung der pubilty AG werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien interessante Wertschöpfungspotenziale ergeben. Die pubilty AG ist der Auffassung, dass sie hier ihr Know-how und ihre langjährige Erfahrung im Immobilien-Asset-Management, ihren Zugang zu den Immobilien sowie zu potenziellen Erwerbern von Immobilien auch zukünftig in der Weise einsetzen kann, dass attraktive Renditen erwirtschaftet werden können. Die Nachfrage von Investoren – insbesondere aus dem Ausland – nach deutschen Gewerbeimmobilien ist nach Einschätzung der pubilty AG auch in absehbarer Zukunft hoch. Die Auswirkungen der Coronapandemie, des Ukrainekrieges, sowie der Energiekrise und Zinserhöhung sind auf die finanzielle Entwicklung der pubilty AG allerdings schwer abschätzbar.

Auf Grundlage der bestehenden Einschränkungen und erschwerten Marktbedingungen beurteilt der Vorstand die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens als positiv.

Der Vorstand geht für das Geschäftsjahr 2022 davon aus, dass der Umsatz moderat unter dem Vorjahresniveau liegt und das Ergebnis nach Steuern bzw. Jahresüberschuss in einer Bandbreite in Höhe von 6–10 Mio. EUR bei einem operativen Ergebnis (EBIT) von 11–15 Mio.

EUR. Zudem geht der Vorstand davon aus, dass das Unternehmen auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachzukommen.

## V. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Wir verweisen auf die Angaben im Anhang.

Frankfurt am Main, den 28. September 2022



pubilty AG

**Frank Schneider**

Vorstandsvorsitzender



pubilty AG

**Stephan Kunath**

Vorstand

---

# 09 Standorte und Ansprechpartner

## FRANKFURT AM MAIN

### publity AG – OpernTurm

Bockenheimer Landstraße 2–4  
60306 Frankfurt am Main  
Deutschland

Telefon: +49 (0) 69 69 59 73 500

Telefax: +49 (0) 69 69 59 73 555

E-Mail: [info@publity.de](mailto:info@publity.de)

## LEIPZIG

### publity AG

Reichsstraße 2  
04109 Leipzig  
Deutschland

Telefon: +49 (0) 341 261787-0

Telefax: +49 (0) 341 261787-31

E-Mail: [info@publity.de](mailto:info@publity.de)

## IMPRESSUM

### **publity AG**

OpernTurm  
Bockenheimer Landstraße 2-4  
D-60306 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69 69 59 73 500  
Telefax: +49 (0) 69 69 59 73 555

E-Mail: [info@publity.de](mailto:info@publity.de)

Website: [www.publity.de](http://www.publity.de)

Vorstand: Frank Schneider (CEO)

Stephan Kunath (CFO)

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Holger Till (Vorsitzender)

Prof. Dr. Karl-Georg Loritz (stellvertretender Vorsitzender)

Frank Vennemann

Herausgeber: publity AG, Frankfurt am Main

Layout: ADDON Technical Solutions GmbH

