

Halbjahresbericht

**2019**

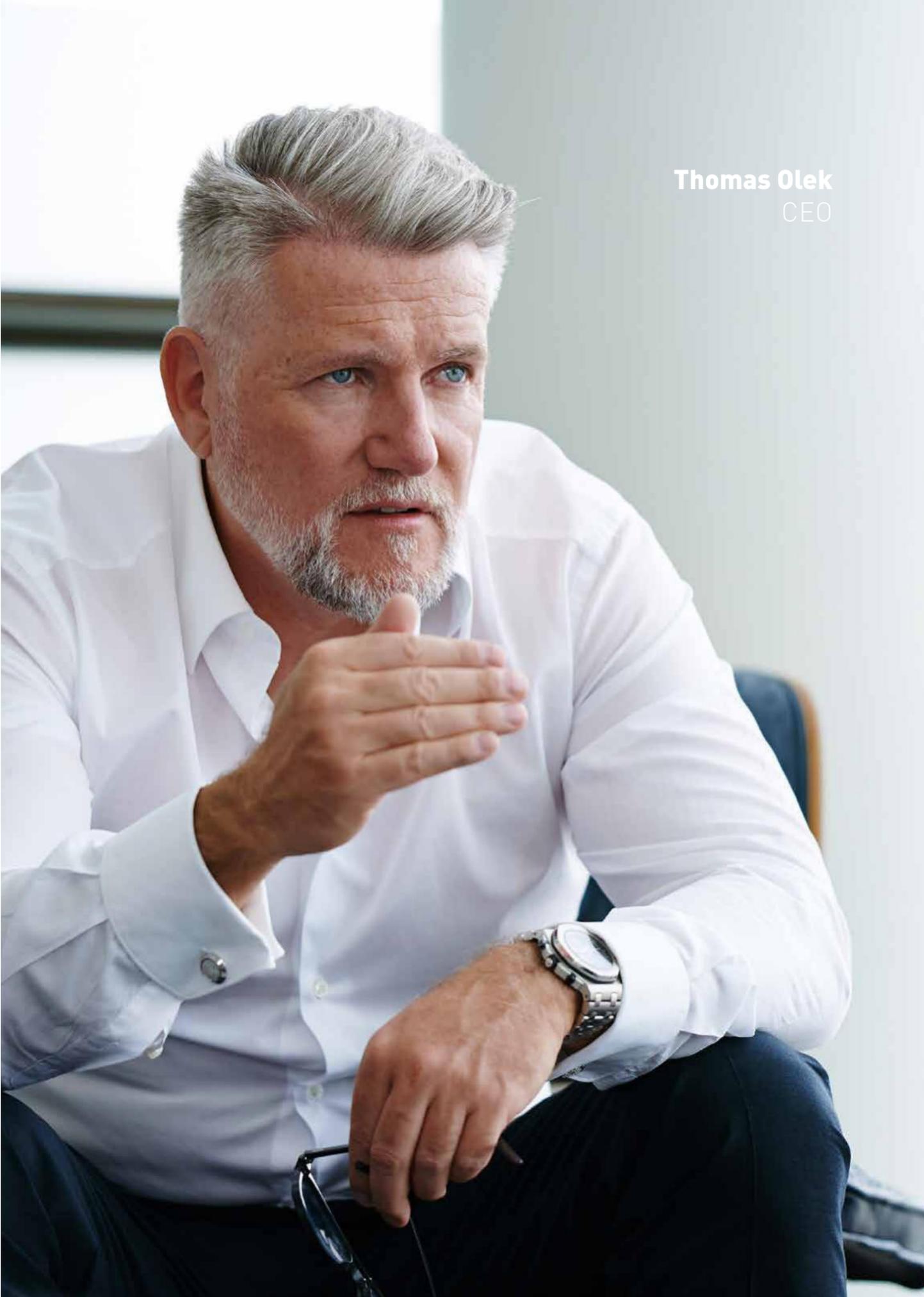
  
publity





# Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>01 Vorwort</b>  | <b>7</b>  |
| <b>02 Portfolio der publity AG</b>                             | <b>11</b> |
| <b>03 publity am Kapitalmarkt</b>                              | <b>31</b> |
| <b>04 Finanzkalender</b>                                       | <b>37</b> |
| <b>05 Konzern-Zwischenlagebericht für das 1. Halbjahr 2019</b> | <b>39</b> |
| <b>06 Konzern-Zwischenabschluss für das 1. Halbjahr 2019</b>   | <b>47</b> |
| <b>07 Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben</b>         | <b>57</b> |
| A Allgemeine Informationen                                     | 58        |
| B Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze                      | 60        |
| C Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis           | 60        |
| D Erläuterungen zur Konzern-Bilanz                             | 64        |
| E Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung        | 70        |
| F Konzern-Segmentberichterstattung                             | 74        |
| G Sonstige Angaben   | 76        |
| <b>08 Standorte und Ansprechpartner</b>                        | <b>81</b> |



Thomas Olek  
CEO

# 01 Vorwort

**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Anleihegläubiger und Geschäftspartner,** in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2019 haben wir erneut unsere starke Marktposition, unser tragfähiges Netzwerk und unseren ausgezeichneten Zugang zu attraktiven Immobilien unter Beweis gestellt. Dies ist uns sowohl für unsere Kunden – nationale und internationale Investoren – im Rahmen von Asset-Management-Verträgen gelungen als auch beim erfolgreichen Ausbau unseres eigenen Immobilienportfolios. Dass wir dabei hochprofitabel arbeiten, zeigen unsere Finanzkennzahlen: Wir haben im ersten Halbjahr 2019 einen **IFRS-Konzern-Überschuss von 21 Mio. Euro** und ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 26.989 Mio. Euro erzielt. Somit haben wir das 1. Halbjahr 2019 mit Gewinnkenngrößen abgeschlossen, die bereits fast auf dem Niveau der Ganzjahreszahlen 2018 lagen (IFRS-Konzern-Überschuss von 24,6 Mio. Euro).

Künftig wollen wir uns voll und ganz auf unsere Kernkompetenz – das Asset Management von Immobilien für Kunden – konzentrieren und haben erst kürzlich 94,9 Prozent der Anteile unserer Tochter pubilty Investor GmbH, über die wir den Immobilienbestand seit 2018 aufgebaut haben, in die börsennotierte PREOS Real Estate AG eingebracht. PREOS ist bereits ein erfolgreicher Halter eines Bestands an Gewerbeimmobilien und seit Jahresbeginn 2019 ebenfalls Kunde von uns. Für PREOS haben wir

seitdem das Asset Management von Objekten in den Regionen München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart übernommen. Auch in Zukunft fungieren wir nicht nur als größter Aktionär, sondern ebenso als Asset Manager bei dem nun um unsere Immobilien erweiterten PREOS-Bestand und werden den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios vorantreiben. Ganz entscheidend dabei sind unser Netzwerk und auch unsere eigene Objektdatenbank, die über **8.500 Immobilien** enthält und mit der sich relevante Objekte schnell identifizieren lassen.

Dass wir dadurch in der Lage sind, kontinuierlich weitere Immobilien in sehr guten Lagen deutscher Metropolregionen zu finden, die den Investitionskriterien von uns und unseren Kunden entsprechen, zeigen die Ankäufe der vergangenen Monate. Obwohl das jeweilige Closing der meisten Transaktionen, die uns im ersten Halbjahr 2019 gelungen sind, erst nach Ende des Berichtszeitraums liegen wird, konnten wir unsere Assets unter Management auf nun rund **5,0 Mrd. Euro** von 4,6 Mrd. Euro zum Jahresende 2018 steigern. Zudem ist es uns gelungen u.a. die Immobilie Großmarkt Leipzig zu veräußern.

Zu den Ankäufen im Rahmen von Asset-Management-Verträgen gehörte im Berichtszeitraum zum Beispiel ein Bürokomplex in Lüdenscheid mit einer Mietfläche von rund 10.100 Quadratmetern, einem Vermietungsstand von 90 Prozent und einem WALT von sechs Jahren.

Wir haben im ersten Halbjahr 2019 zahlreiche Vermietungserfolge erzielt. Dazu zählt zum Beispiel die Vollvermietung einer rund 16.600 Quadratmeter großen Büroimmobilie in Mülheim an der Ruhr, bei der wir mit dem Ankermieter Aldi den Vertrag ein Jahr vor Ablauf verlängert und die Mietfläche sogar noch erweitert haben.

Eine Vollvermietung ist uns darüber hinaus auch bei der ca. 100.000 Quadratmeter großen Karstadt-Zentrale in Essen gelungen, die wir dann im April 2019 über die publy Investor GmbH in unser eigenes Portfolio übernommen haben. Karstadt hatte die im Mietvertrag, der bis zum Jahr 2028 läuft, vereinbarte Option gezogen und die Mietfläche auf nun rund 38.000 Quadratmeter erweitert. Weiterer Hauptmieter im Objekt ist die Polizei Essen mit einem Mietvertrag über 30 Jahre. Wir werden die Karstadt-Zentrale wie geplant gezielt weiterentwickeln und dadurch **weitere Wertschöpfungspotenziale heben**.

Zu den Ankäufen über unsere Tochter publy Investor GmbH im ersten Halbjahr 2019 gehören auch der St Martin Tower in Frankfurt am Main mit einer Mietfläche von 26.000 Quadratmetern, der 21.000 Quadratmeter große Access Tower, ebenfalls in Frankfurt, sowie die Sky-Deutschland-Zentrale in Unterföhring bei München mit 30.390 Quadratmetern. Somit hat die publy Investor GmbH seit 2018 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt über **200.000 Quadratmetern** angekauft.

Ein weiterer Meilenstein im ersten Halbjahr 2019 war, dass wir den renommierten und erfahrenen Investor Meritz Financial Group und dessen Asset Manager IGIS Asset Management als Finanzierungspartner gewinnen konnten. Dabei wurde beschlossen, innerhalb der nächsten 18 Monate Investitionen in deutsche Büroimmobilien im höheren dreistelligen Mio.-Euro-Bereich zu tätigen. Dies schafft noch einmal zusätzlichen finanziellen Spielraum für den Ankauf weiterer Immobilien und unterstützt auch unser Unternehmenswachstum.

Dass wir Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, an unserer erfolgreichen Geschäftsentwicklung beteiligen, haben wir mit dem Vorschlag der Wiederaufnahme der Dividendenzahlung gezeigt, dem die Hauptversammlung im Mai 2019 zugestimmt hat. Für das Geschäftsjahr 2018 haben wir somit eine **Dividende in Höhe von 1,50 Euro je Aktie** gezahlt – dies wahlweise in bar oder in publy-Aktien. Die mir, Thomas Olek, zuzuordnenden Gesellschaften, TO-Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH, haben als Mehrheitsaktionärinnen von publy die Dividende in Form von publy-Aktien gewählt. Auch darüber hinaus wurde ihr Anteil an der Gesellschaft durch signifikante Aktienkäufe erheblich ausgebaut. Inklusiv der Dividende für 2018 wurden in den vergangenen elf Monaten insgesamt rund 95 Mio. Euro zu Marktpreisen in publy-Aktien investiert und die Beteiligung an publy wurde auf mittlerweile über 74 Prozent aufgestockt. Dies untermauert, dass der Vorstandsvorsitzende von den Perspektiven der Gesellschaft überzeugt ist und die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes verfolgt.

Für die künftige Geschäftsentwicklung der publy AG sind wir entsprechend sehr optimistisch und hoffen, dass Sie – unsere Aktionärinnen und Aktionäre – uns auch auf dem weiteren **Wachstumsweg** begleiten. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und werden alles dafür tun, Sie auch in Zukunft nicht zu enttäuschen. Bedanken möchten wir uns auch bei unseren Mitarbeitern, deren großes Engagement ein entscheidender Faktor unseres Erfolgs ist. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit.



Mit herzlichen Grüßen

**Thomas Olek**  
CEO

**Frank Schneider**  
COO



**ST MARTIN TOWER**  
Frankfurt am Main

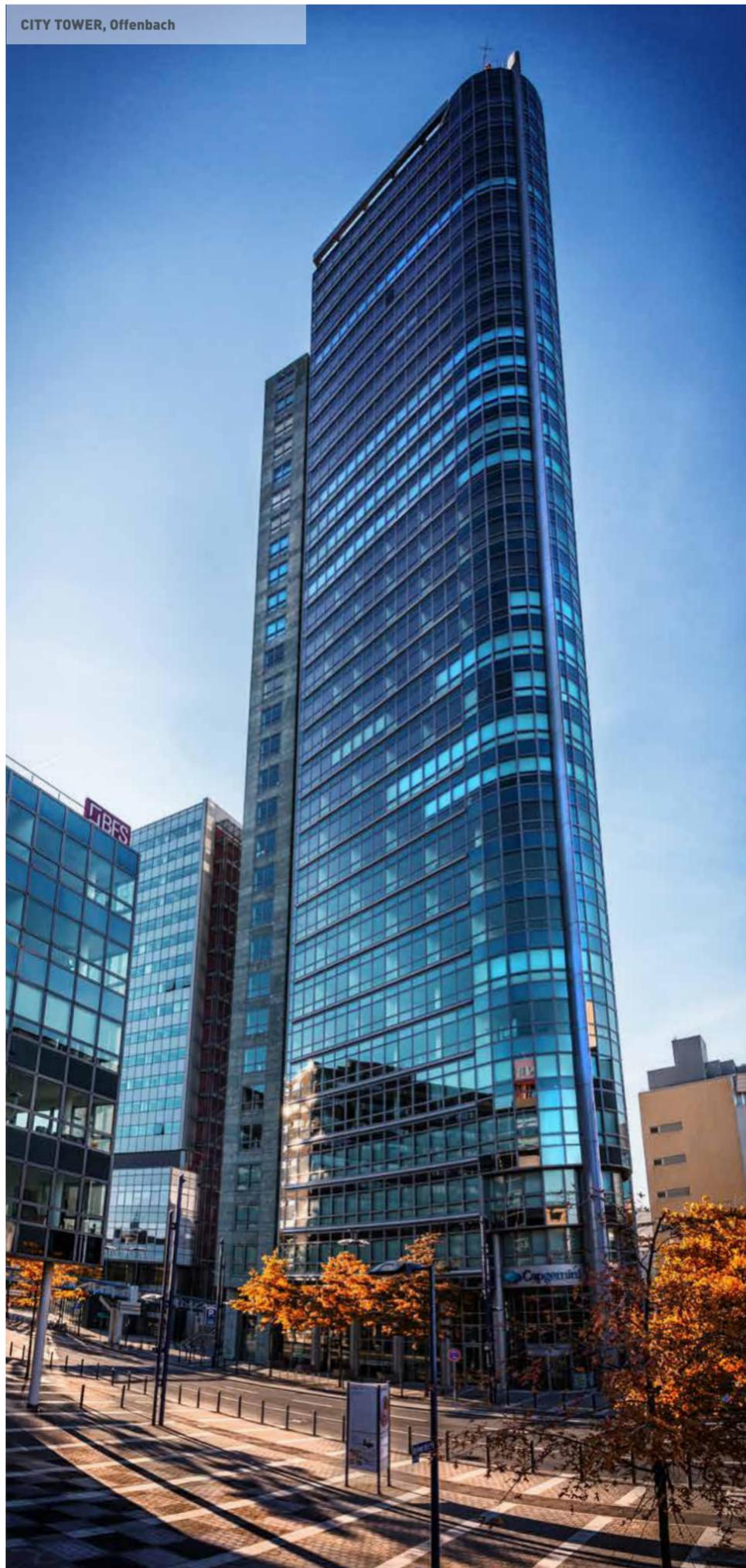
---

## 02 Portfolio der pubilty AG

Die pubilty AG ist ein auf Büroimmobilien in Deutschland spezialisierter Asset Manager und Investor. Der Fokus liegt auf deutschen Ballungszentren und zunehmend auch auf Randlagen von Metropolen. Mit Assets under Management von 5,0 Mrd. Euro und über 1.100 Transaktionen in den vergangenen sieben Jahren gehört pubilty zu den erfolgreichsten Playern am deutschen Büroimmobilienmarkt. pubilty investiert für institutionelle Investoren, bzw. im Berichtszeitraum auch für den eigenen Bestand durch die Tochter pubilty Investor GmbH, in Büroimmobilien in sehr guten Lagen und mit einem attraktiven Wertsteigerungspotenzial. Dabei deckt pubilty eine breite Wertschöpfungskette ab, die vom Immobilienankauf über die Weiterentwicklung der Objekte bis zur Veräußerung der Immobilien reicht.



CITY TOWER, Offenbach



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, München



Bürogebäude, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Hamburg



DORNACH, Aschheim

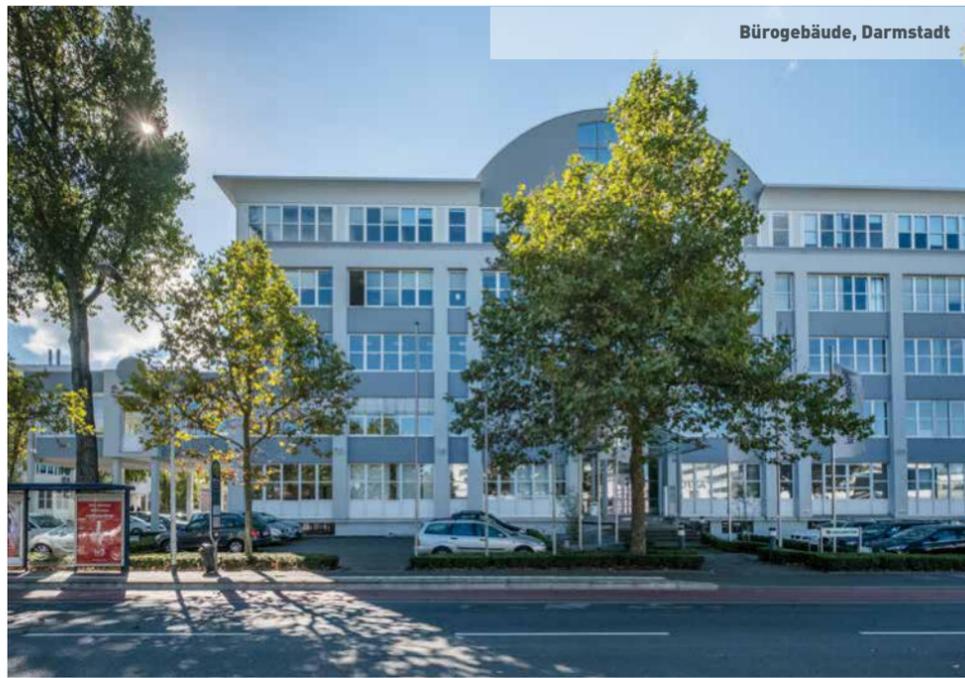


ARTECOM, Ismaning



WAPPENHALLE, München

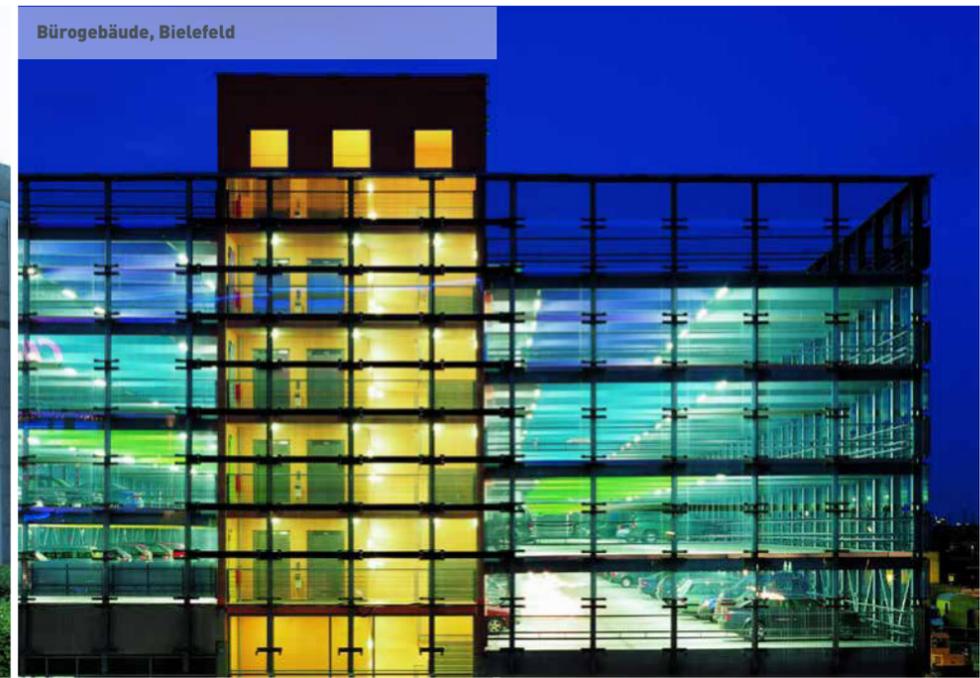




Bürogebäude, Darmstadt



MC 30, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Bielefeld



QUATTRIUM, Ratingen



Bürogebäude, Oberhausen



OCI, Ismaning



Bürogebäude, Husum



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, Unterschleißheim



Bürogebäude, Hamburg



PUBLITY CENTER, Leipzig



KARSTADT, Essen



Bürogebäude, Essen-Bredene



Bürogebäude, Wilhelmshaven



Bürogebäude, Leonberg



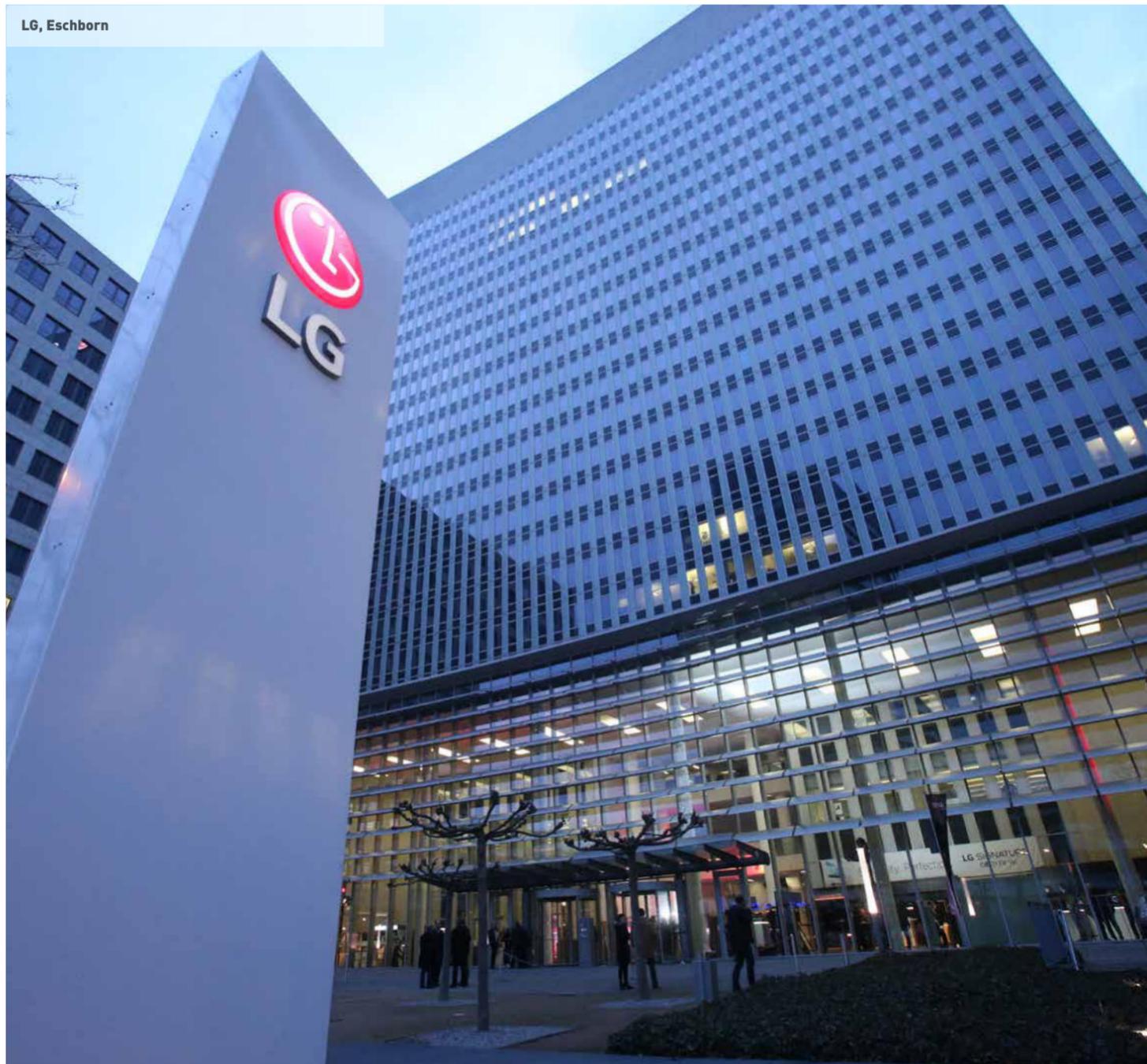
Bürogebäude, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Holzwickede



LG, Eschborn



ACCESS TOWER, Frankfurt



Bürogebäude, Sauerlach



Bürogebäude, Ismaning



Bürogebäude, Mülheim



Bürogebäude, Mülheim



Bürogebäude, Herrenberg

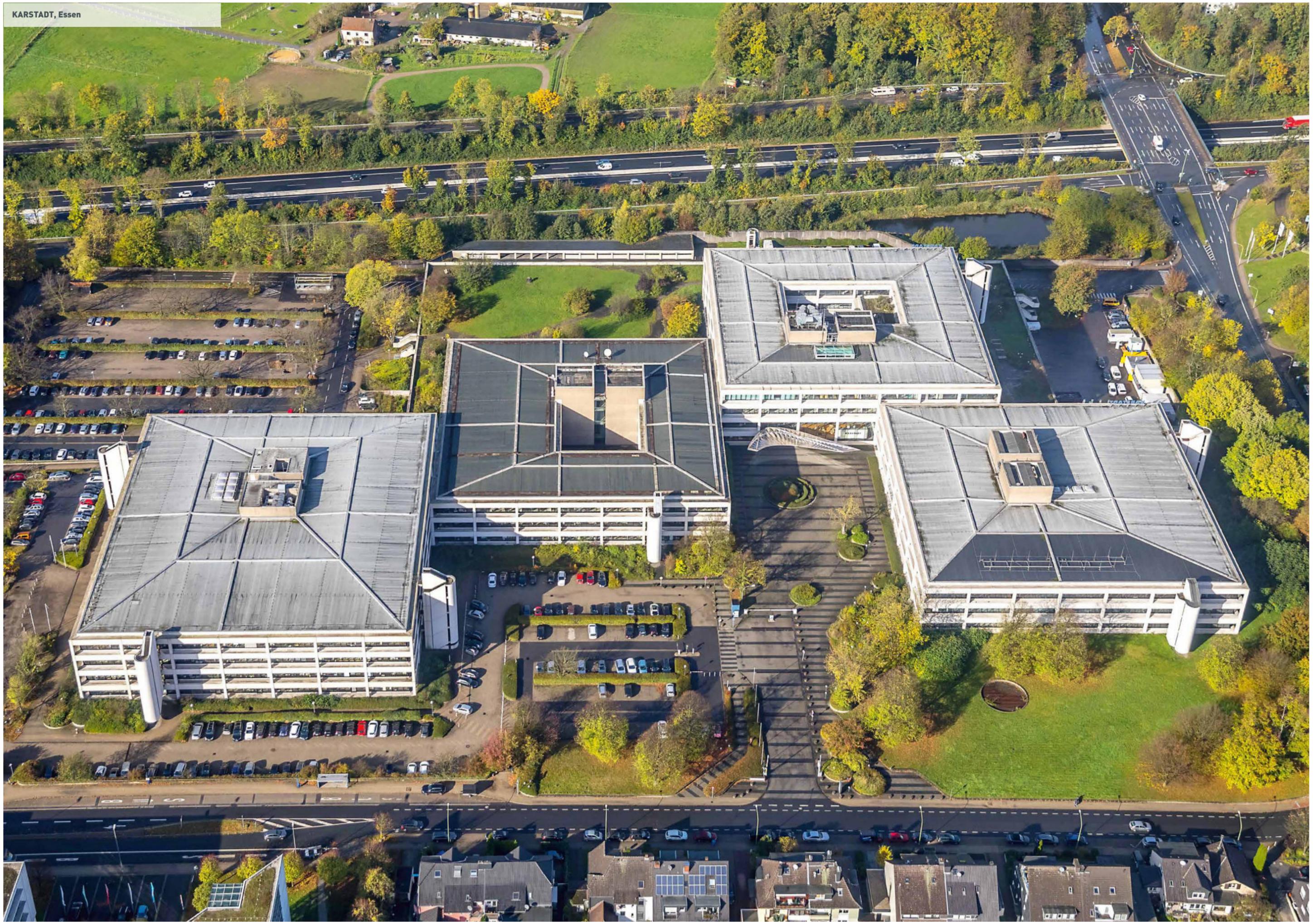


Bürogebäude, Taunusstein



Bürogebäude, Krefeld





ABC TOWER, Köln



Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Ismaning



HUMBOLDTHAUS, Aschheim



SKY, München



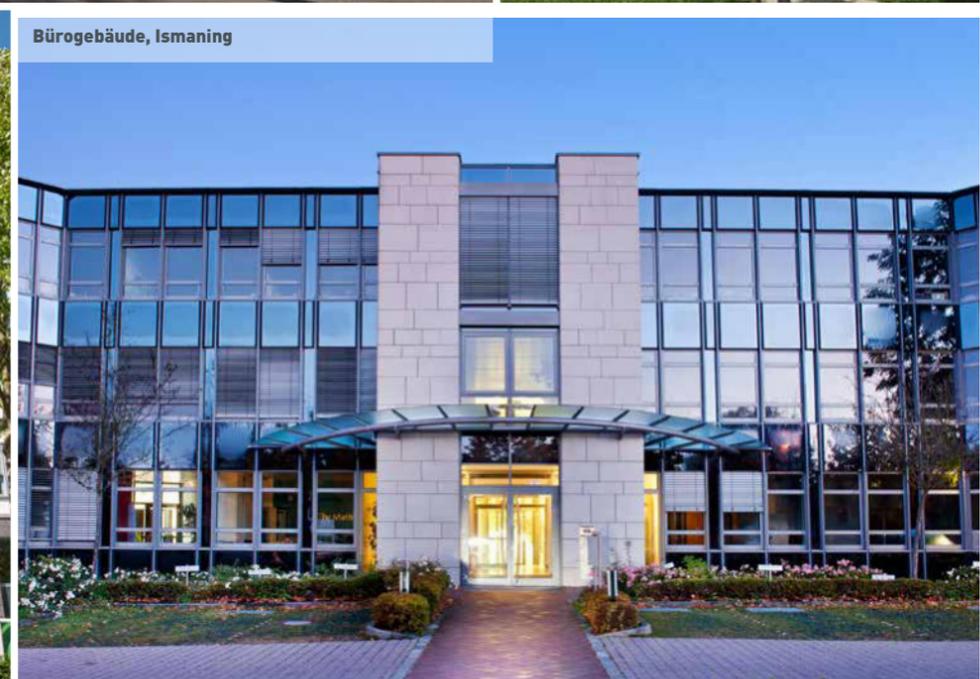
Bürogebäude, Kirchheim



K-LAN, Düsseldorf



Bürogebäude, Ismaning



Bürogebäude, Nieder-Olm



Bürogebäude, Offenbach



ST MARTIN TOWER, Frankfurt am Main



WAPPENHALLE, München



Bürogebäude, Rossdorf

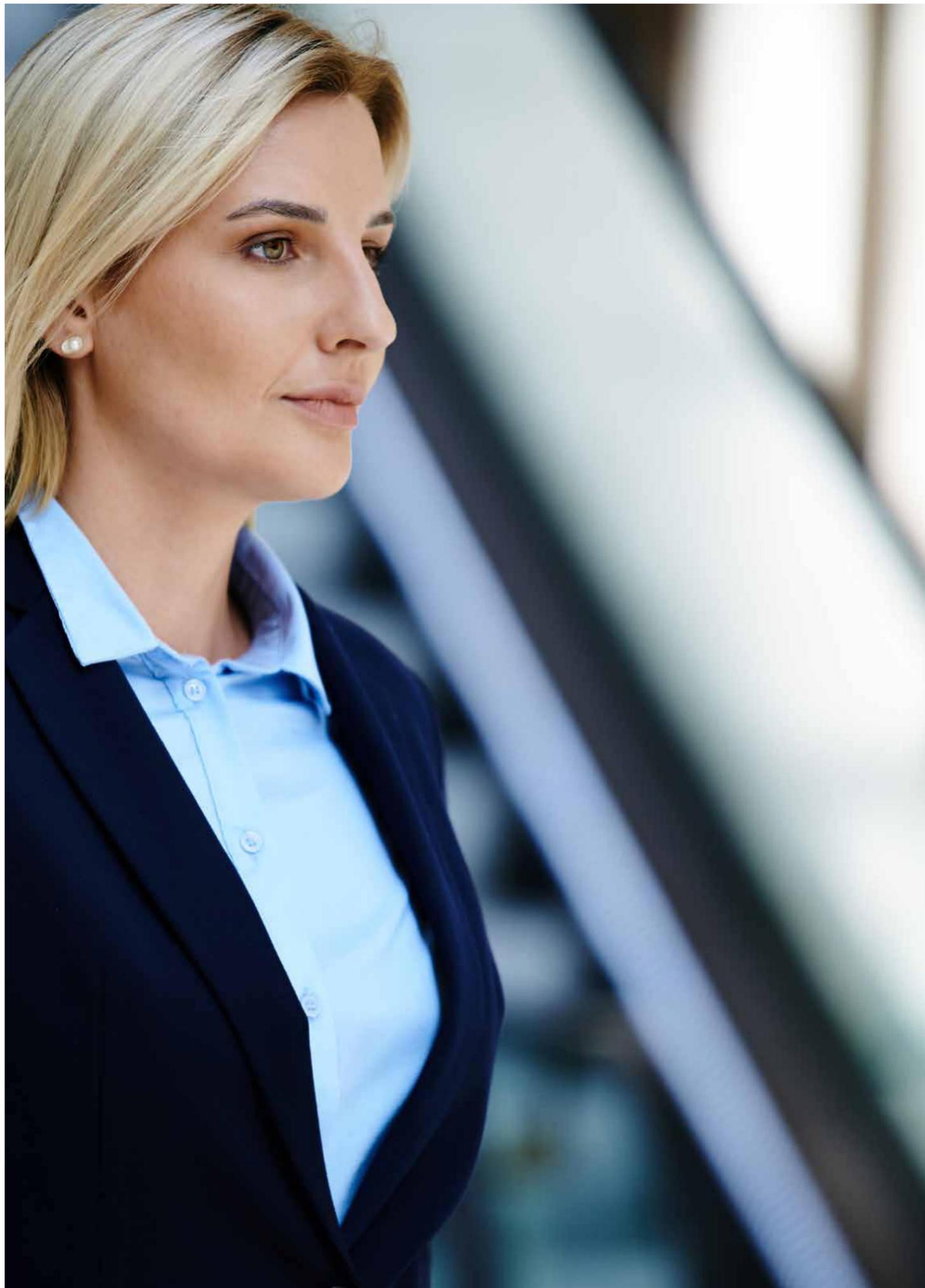


Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Sindelfingen





## 03 **publity am Kapitalmarkt**

Im ersten Halbjahr 2019 entwickelten sich die deutschen Aktienmärkte trotz wirtschaftspolitischer Unsicherheiten wie des Handelsstreits zwischen den USA und China durchweg positiv. Der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten börsennotierten Unternehmen repräsentiert, legte in den ersten sechs Monaten 2019 um rund 17 Prozent zu. Beim Nebenwerteindex MDAX lag der Zuwachs sogar bei rund 19 Prozent und beim Kleinwerteindex SDAX bei rund 20 Prozent.

### **publity-Aktie mit erheblichem Kursgewinn im ersten Halbjahr 2019**

Der Kurs der publity-Aktie zeigte nach einer Seitwärtsentwicklung in den ersten Monaten 2019 ab April 2019 eine starke Aufwärtsbewegung und erreichte am 4. Juni 2019 mit 36,60 Euro den höchsten Stand im elektronischen Handelssystem Xetra seit November 2017. Der niedrigste Schlusskurs wurde am 7. Januar 2019 bei 18,18 Euro markiert. Mit einem Xetra-Schlusskurs von 36,45 Euro am Halbjahresende 2019 lag die publity-Aktie signifikant über dem Jahresultimo 2018 von 19,96 Euro. Unterstützt wurde die positive Aktienkursentwicklung durch einen sehr erfolgreichen Geschäftsverlauf der publity AG. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2019 durchschnittlich rund 19.181 Aktien der publity AG an allen deutschen Börsen gehandelt, wovon ca. 75 Prozent auf das elektronische Handelssystem Xetra entfielen.

Analysten sehen weiteres Kurspotenzial für die publity-Aktie. Nachdem First Berlin Equity Research im Januar das Kursziel auf 30,00 Euro gelegt hatte, wurde es im Juni auf 44,00 Euro erhöht und gleichzeitig die Kaufempfehlung bestätigt.

### **Hauptversammlung beschließt Dividende von 1,50 Euro je Aktie**

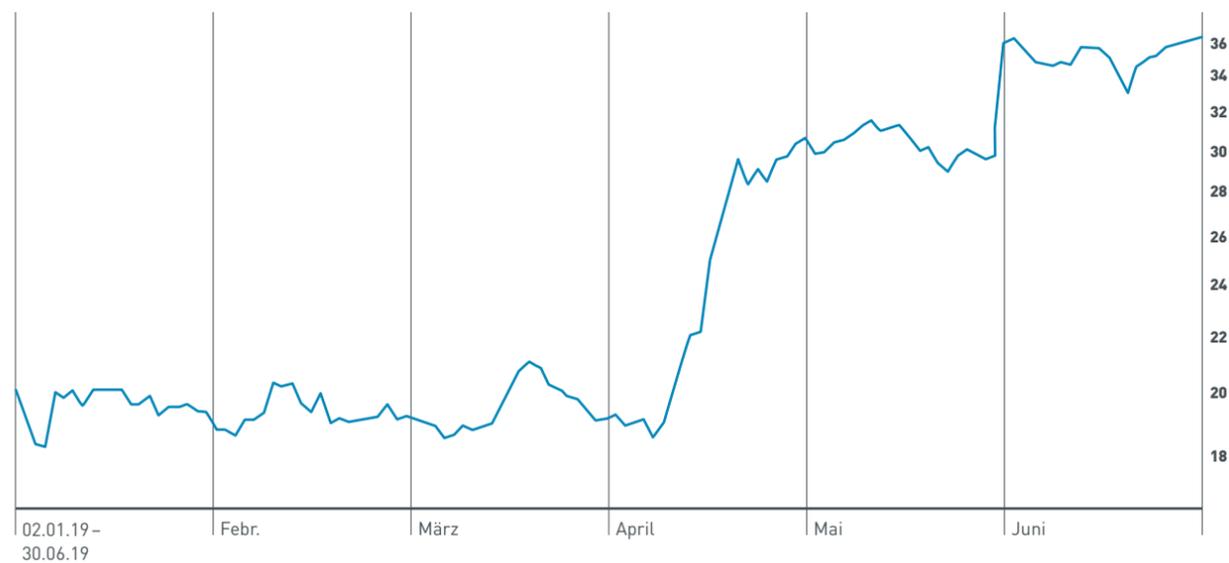
Die ordentliche Hauptversammlung der publity AG fand am 16. Mai 2019 in Leipzig statt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden dort mit deutlicher Mehrheit – jeweils mehr als 97 Prozent der abgegebenen Stimmen – angenommen. So wurde die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,50 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen. Dabei haben die Aktionäre das Wahlrecht erhalten, die Dividende entweder in bar oder in Form von publity-Aktien zu beziehen. Dem Angebot, die Dividende als publity-Aktien zu erhalten, sind 78 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft gefolgt. Die anteiligen Dividendenansprüche wurden auf 1,07 Euro je Stückaktie festgesetzt. Der Restbetrag von 0,43 Euro wurde in bar ausgezahlt, um etwaige Steuerverpflichtungen zu bedienen. Der Bezugspreis je neue Aktie lag bei 19,26 Euro. Das Bezugsverhältnis wurde auf 18:1 festgelegt. Durch die Ausgabe von insgesamt 426.818 neuen Aktien erhöht sich das Grundkapital der Gesellschaft auf 10.258.068 Euro. Der CEO von publity, Thomas Olek, hat die

Dividende in Form von publy-Aktien bezogen und seinen Besitzanteil über die Gesellschaften TO-Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH auf

74 Prozent ausgeweitet. In den vergangenen elf Monaten hat er somit insgesamt rund 95 Mio. Euro zu Marktpreisen in publy-Aktien investiert.

### Entwicklung der publy-Aktie

1. Halbjahr 2019 (Kurs in Euro)



### Angaben zur Aktie

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| WKN/ISIN                              | 697250/DE0006972508                                |
| Börsenkürzel                          | PBY  |
| Gesamtzahl der Aktien                 | 10.258.068   |
| Höhe des Grundkapitals                | 10.258.068,00 Euro                                 |
| Erstnotiz                             | 2. April 2015                                      |
| Hoch/Tief im 1. HJ 2019               | 36,60 Euro/18,18 Euro                              |
| Marktkapitalisierung am 30. Juni 2019 | 373,9 Mio. Euro                                    |
| Marktsegment                          | Open Market/Scale                                  |
| Börsenplätze                          | Xetra, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf, Tradegate |
| Designated Sponsor                    | JFD Bank AG  |

### Kurs der Wandelanleihe zeigt ebenfalls Aufwärtsbewegung

Auch der Kurs der Wandelanleihe der publy AG konnte im ersten Halbjahr 2019 deutlich zulegen. Mit 96,85 Prozent wurde das Niveau vom Ultimo 2018 mit 86,50 Prozent klar überschritten. Das Halbjahreshoch wurde am 5. Juni 2019 mit 98 Prozent erreicht und das Tief zu Jahresbeginn, am 2. Januar 2019, mit 86,50 Euro markiert.

In einer Abstimmung ohne Versammlung vom 12. bis 14. März 2019 haben die Anleihegläubiger der publy-Wandelanleihe 2015/2020 mit 89 Prozent der teilnehmenden Stimmen unter anderem beschlossen, die in den Anleihebedingungen eingegangene Negativverpflichtung zu streichen, wonach die Emittentin keine Finanzverbindlich-

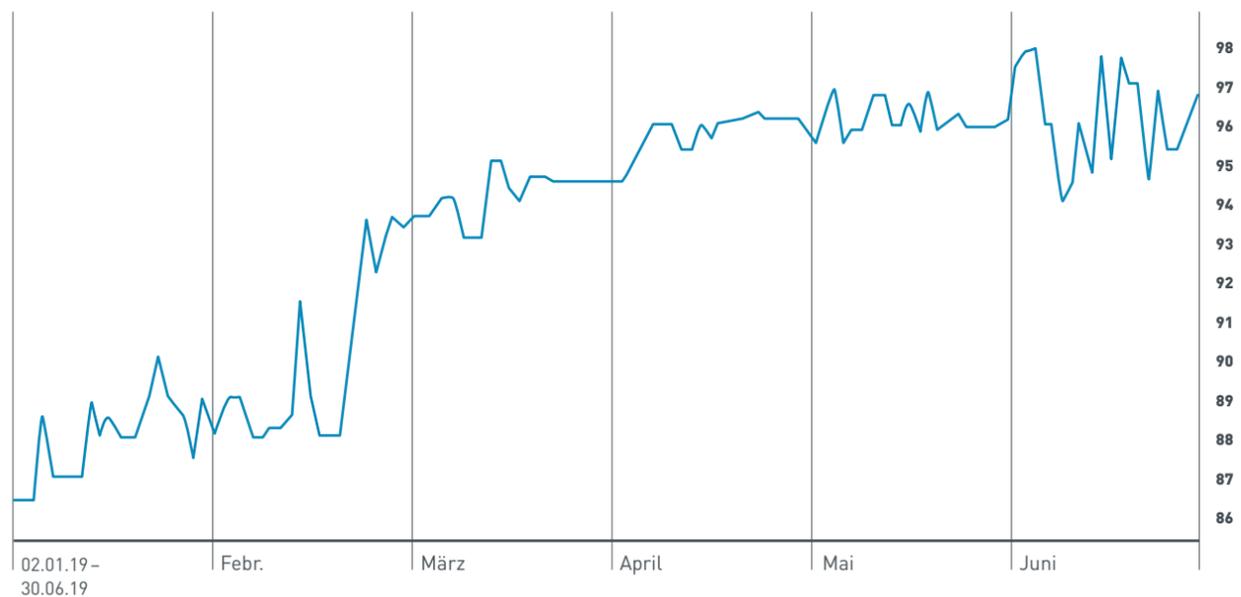
keiten in einem Betrag von mehr als 5 Mio. Euro eingehen darf. Des Weiteren wurde beschlossen, dass die Anleihegläubiger für den Fall, dass die publy AG derartige Finanzverbindlichkeiten einget, das Recht erhalten, im Rahmen eines konkret geregelten Verfahrens eine vorzeitige Rückzahlung ihrer Schuldverschreibungen nebst aufgelaufenen Zinsen zu verlangen. Dies eröffnet publy zusätzlichen Spielraum, Marktopportunitäten zu nutzen.

Durch die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018 wurde gemäß den Anleihebedingungen der publy-Wandelanleihe zum Schutz der Verwässerung der Wandlungspreis im Mai 2019 auf nun 37,5569 Euro von zuvor 40,3095 Euro angepasst. Daraus ergibt sich ein angepasstes Wandlungsverhältnis von 1 : 26,6262.



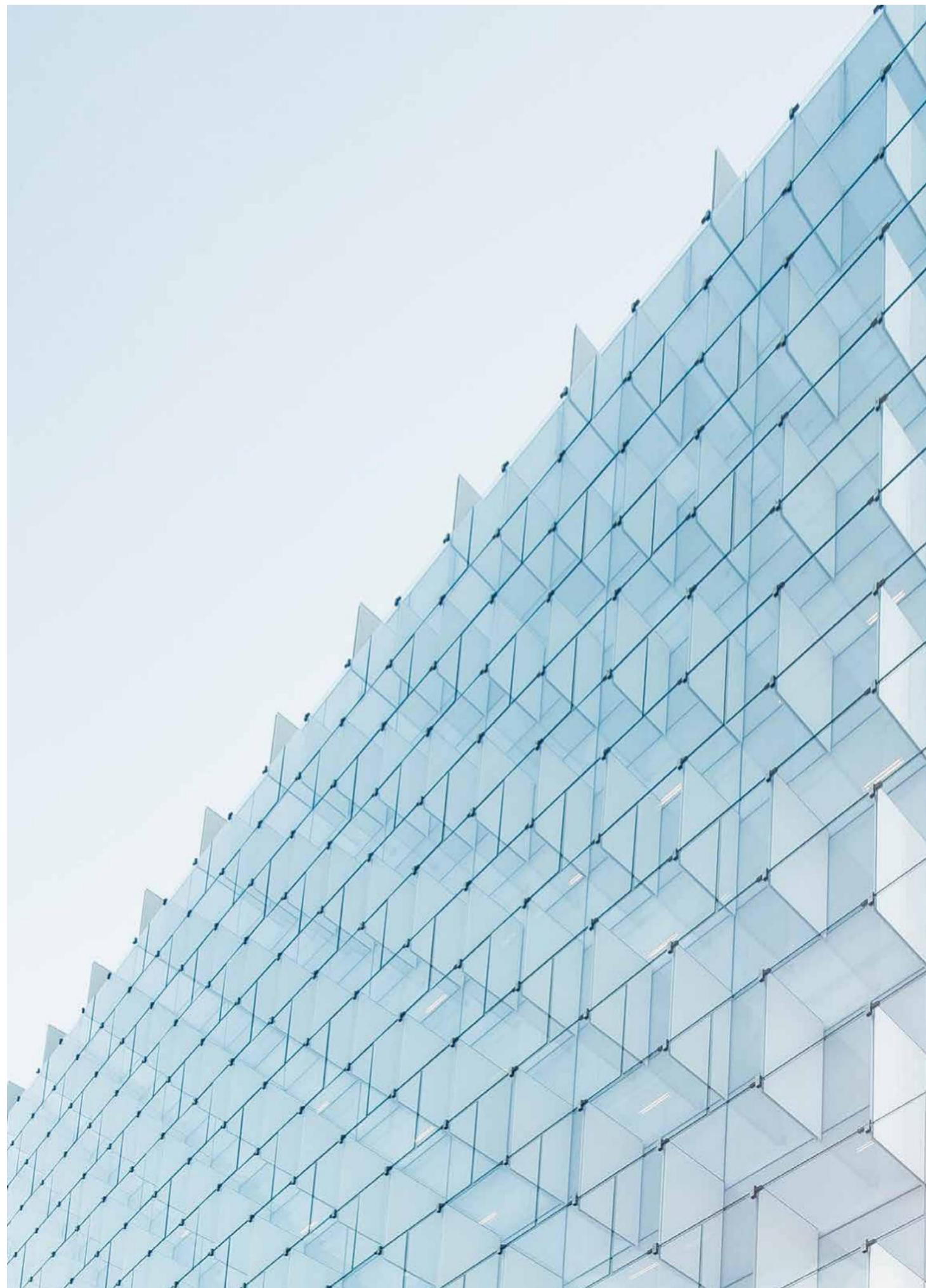
**Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibung publity AG (Frankfurt am Main)**

1. Halbjahr 2019 (Kurs in Euro)



**Angaben zur Wandelschuldverschreibung**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| WKN/ISIN                   | A169GM/DE000A169GM5                             |
| Nennbetrag                 | Je 1.000 Euro                                   |
| Börsenlisting              | Seit 17. November 2015                          |
| Marktsegment               | Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse     |
| Börsenplätze               | Frankfurt, Berlin, Stuttgart, Tradegate         |
| Fälligkeit/Rückzahlungstag | 17. November 2020                               |
| Zinssatz                   | 3,5% auf Nennbetrag                             |
| Zinszahlung                | Jährlich, nachträglich, jeweils am 17. November |



---

# 04 Finanzkalender

**2. SEPTEMBER 2019**

Halbjahresbericht 2019

**17. SEPTEMBER 2019**

Prior-Kapitalmarktkonferenz

**25.-27. NOVEMBER 2019**

Deutsches Eigenkapitalforum

Der pubilty AG ist eine aktive und transparente Kommunikation mit allen Kapitalmarktteilnehmern sehr wichtig. Informationen zum Unternehmen, zur Aktie und Wandelanleihe stellt pubilty auf der Website unter **www.pubilty.de** zur Verfügung. Die Gesellschaft informiert mittels Ad-hoc- und Pressemitteilungen sowie Halbjahres- und Geschäftsberichten über den Geschäftsverlauf.

# 05 Konzern-Zwischenlagebericht

für den Zeitraum  
vom 1. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2019

## I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1. Geschäftsmodell

Die Geschäftstätigkeit der publity AG und ihrer 100 %igen Tochtergesellschaften und deren jeweiligen Tochtergesellschaften (die „publity Unternehmensgruppe“) umfasst

- (1) das Management von Immobilien und Kreditportfolien,
- (2) Investments in Immobilien und Kreditportfolien sowie
- (3) die Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten in Form von Kommanditgesellschaften bzw. Investmentkommanditgesellschaften für institutionelle und private Investoren.

Die publity Unternehmensgruppe verfügt über einen Track Record von mehreren Hundert Transaktionen, die sie begleitet hat, und über ein tragfähiges Netzwerk in der Immobilienbranche sowie bei den Work-Out-Abteilungen von Finanzinstituten, hat Zugang zu Investitionsmitteln und wickelt Transaktionen mit bewährten Partnern zügig ab.

Über eine 100 %ige Tochtergesellschaft, die publity Investor GmbH (bzw. deren Tochtergesellschaften), hat die Gesellschaft Ende 2018 damit begonnen, Immobilien zu erwerben, die von der Gesellschaft wiederum im Rahmen eines Asset Management Mandats mit der publity Investor GmbH verwaltet werden. Im Rahmen dieses gruppeneigenen Immobiliengeschäfts beabsichtigt die publity Unternehmensgruppe, die laufenden Erträge aus den von ihr erbrachten Dienstleistungen mit den Renditen aus einer Optimierung und einem anschließenden Abverkauf von Immobilien zu verbinden. Dieser Geschäftsbereich soll in der publity Unternehmensgruppe zunehmend an Bedeutung gewinnen. . Zum 30. Juni 2019 bestand das Immobilienportfolio der publity Investor GmbH und ihrer Tochtergesellschaften aus vier Immobilien. Zudem bestanden zum 30. Juni 2019 vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb von zwei weiteren Immobilien, für die der Übergang von Nutzen und Lasten zum Ende des Geschäftsjahres 2019 erwartet wird.

Ferner ist die publity Unternehmensgruppe im Bereich der Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren, insbesondere von geschlossenen

Immobilienfonds, tätig. Dabei hat sie bislang drei geschlossene Immobilienfonds in Form von Publikums-Alternative Investment Fonds aufgelegt. Die publy Emissionshaus GmbH fungiert als Komplementärin dieser Fonds. Verwaltet werden die Fonds von der publy Performance GmbH (einer nach dem Kapitalanlagegesetzbuch lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft).

In der Vergangenheit hatte die publy Unternehmensgruppe zudem mehrere Fonds und Verbriefungen für private und institutionelle Investoren im Bereich der Non-Performing Loans (NPLs) (also Krediten, die nicht mehr ordnungsgemäß bedient worden sind) aufgelegt, die bereits abgewickelt wurden bzw. abgewickelt werden. Die Auflage neuer derartiger Fonds ist derzeit nicht geplant.

Die publy Unternehmensgruppe ist ferner im Rahmen eines Co-Investments mit institutionellen Investoren an Transaktionen einer luxemburgischen Joint Venture Gesellschaft, der publy Real Estate Opportunity Services S.à r.l. (PREOS 1), beteiligt. Die Co-Investments der publy Unternehmensgruppe in die PREOS 1 erfolgen dabei teilweise in Form von Darlehen und teilweise in Form anderer Finanzierungsinstrumente. Für die von der PREOS 1 erworbenen Immobilienportfolien übernimmt die Gesellschaft das Immobilien Asset Management und partizipiert an der erfolgreichen Veräußerung bzw. Verwertung der Immobilien. Ihre gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der PREOS 1 hat die Gesellschaft Ende 2018 im Zuge einer Umstrukturierung von 50 % auf 15 % reduziert. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 hat die publy Unternehmensgruppe bereits weitere Immobilien gekauft.

Der Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts soll zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen und wird beständig ausgebaut.

Die publy AG ist an den Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main, Berlin, Stuttgart und Düsseldorf im Freiverkehr notiert.

## 2. Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die publy AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Frankfurt am Main. Sie hält unmittelbare Beteiligungen an drei Tochtergesellschaften. Insgesamt umfasst die Unternehmensgruppe zum 30. Juni 2019 einschließlich der publy AG als Mutterunternehmen 13 Gesellschaften.

Die Steuerung des Konzerns 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 finanzielle Leistungsindikatoren sind der Umsatz, das EBIT und das Jahresergebnis.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Immobilienwirtschaft wird zunächst weiter von günstigen Finanzierungsbedingungen, einer guten Wirtschaftslage und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten getragen werden. Trotz hoher Auftragsbestände zeichnet sich ein allmählich schwindender Optimismus ab, sodass über das Gesamtjahr mit allenfalls moderaten Zuwachsraten auf hohem Niveau gerechnet werden kann. Kapazitätsaus-

lastungen und ein Mangel an Facharbeitskräften stehen einer kräftigeren Ausweitung vermehrt entgegen.

Auf dem Markt für Wirtschaftsimmobilien wurden im vergangenen Jahr nach vorläufigen Ergebnissen 61,1 Mrd. Euro umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem erneuten Anstieg um 5,2%. Der Großteil des investierten Kapitals floss mit 47,1% erneut in Büroimmobilien. Bei den Investments dominierten nach wie vor die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart mit rund 63% der gesamten Transaktionssumme. 2018 dürfte allerdings die Investmentspitze erreicht worden sein. 2019 wird sich das Investitionsvolumen in deutsche Wirtschaftsimmobilien aufgrund der erwarteten Eintrübung der Konjunktur voraussichtlich reduzieren.

Aktuell wirken sich die genannten ökonomischen Rahmenbedingungen (noch) günstig auf die größten 127 Büroimmobilienmärkte in Deutschland aus: Positive Konjunkturzahlen und Beschäftigungsgewinne haben nicht nur 2018, sondern konstant über die letzten Jahren die Nachfrage nach Büroflächen sukzessive erhöht. Die positive Einstellungsbereitschaft der heimischen Arbeitgeber wird auch 2019 anhalten. Damit setzt sich der seit einigen Jahren positive Trend der Beschäftigungsentwicklung fort und die Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich auch 2019 erfreulich entwickeln.

Auch 2018 waren Büroimmobilien unter den Investments in Wirtschaftsimmobilien am beliebtesten. Im Vergleich zum Vorjahr nahm das investierte Kapital um 18,0% auf ca. 28,8 Mrd. Euro (2017: 24,4 Mrd. Euro) zu. Der Anteil am Gesamtvolumen lag mit 47,1% leicht über dem

fünfjährigen Schnitt von 45,2%. Verantwortlich für das Ergebnis war nicht zuletzt eine Reihe von großvolumigen Deals im dreistelligen Millionenbereich, die erneut überwiegend in den A-Städten abgeschlossen wurden. (Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2019)

Die publy AG teilt diese Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts für Büroimmobilien und gewerbliche Immobilien. Grundsätzlich unterstützt die gegenwärtige makroökonomische Stimmung den seit Jahren zu beobachtenden Wachstumstrend bei gewerblichen Immobilientransaktionen in Deutschland. Ferner verfügen internationale institutionelle Investoren nach Wahrnehmung der publy AG weiterhin über eine große Liquidität und sehen den deutschen Immobilienmarkt dabei nach wie vor als attraktiv für Investitionen an.

### 2. Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Im ersten Halbjahr 2019 wurde der gruppeneigene Immobilienbestand erfolgreich erweitert.

Mit notariellem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 2. April 2019 hat die publy Real Estate GmbH 94,9% der Geschäftsanteile an der Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH erworben, welche die Immobilie „Sankt Martin Tower“ in Frankfurt am Main im Bestand hält. Bei der Immobilie handelt es sich um einen Bürokomplex mit einer Gesamtmietfläche von rund 26.000 Quadratmetern. Zudem wurden mit notariellem Kaufvertrag von 2. April 2019 auch 100% der Geschäftsanteile an der THA Immo Verwaltungs GmbH erworben. Die THA Immo Verwaltungs GmbH betreibt den Bürogebäudekomplex „Sankt Martin Tower“. Der Erwerb der Geschäftsanteile wurde durch konzerneigene Mittel sowie die Aufnahme eines Darlehens finanziert.

Weiterhin hat die publyt Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH mit notariellem Kaufvertrag vom 10. April 2019 das Grundstück „Theodor-Althoff-Straße 2“ in Essen erworben. Das Grundstück ist aktuell mit vier Bürogebäudeteile, einem Parkhaus und einer Heiz- und Kühlzentrale bebaut. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt rund 100.000 Quadratmeter. Die Immobilie ist vollvermietet. Finanziert wurde der Ankauf der Immobilie durch konzerneigene Mittel sowie durch die Aufnahme von zwei Darlehen.

Zudem hat die publyt Real Estate 1 GmbH am 30. April 2019 einen Kauf- und Übertragungsvertrag mit Auflassung zum Erwerb des Grundbesitzes „Lyoner Straße 36“ abgeschlossen. Das Grundstück ist mit dem Bürohochhaus „Access Tower“ bebaut, welches über eine vermietbare Fläche von rund 21.000 Quadratmetern verfügt. Im Juli 2019 konnte publyt eine Vollvermietung für diese Immobilie erzielen. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich Ende 2019 erfolgen.

Des Weiteren hat die publyt Real Estate 3 GmbH am 19. Juni 2019 einen notariellen Kaufvertrag zum Kauf des Erbbaurechts an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring abgeschlossen. Das Grundstück ist mit einem Verwaltungsgebäude bebaut, welches von Sky Deutschland als Konzernzentrale genutzt wird. Die Gesamtmietfläche beträgt 30.390 Quadratmeter und ist vollständig an Sky vermietet. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für Ende des Jahres 2019 geplant.

Zu einer Verringerung des Immobilienbestands wird die Veräußerung der Immobilie Großmarkt Leipzig führen. Mit notariellem Grundstückskaufvertrag mit Auflassung vom 14. Juni 2019 hat die

publyt Investor GmbH die Immobilie an einen renommierten Käufer aus den USA veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird jedoch erst im zweiten Halbjahr 2019 erwartet, so dass die Immobilie zum 30. Juni 2019 noch in den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen wird.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 1,50 je dividendenberechtigter Stückaktie ausgeschüttet. Die Dividende wurde nach Wahl der Aktionäre entweder ausschließlich in bar und teilweise in Form von Aktien der publyt AG unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016/I geleistet. Durch die Ausgabe von insgesamt 426.818 neuen Aktien erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft auf 10.258.068,00 Euro.

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

#### Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2019 erzielte der publyt Konzern Erlöse von insgesamt TEUR 6.441 (1. Halbjahr 2018: TEUR 14.105) und Erlöse aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien TEUR 31.896 (1. Halbjahr 2018 TEUR 0).

Die Erlöse sind gegenüber der Vorjahresvergleichsperiode um TEUR 7.664 gesunken. Die publyt AG hat im 1. Halbjahr 2019 in etwa diesem Umfang konzerninterne Assetmanagementleistungen erbracht, die jedoch im Rahmen der Konsolidierung zu eliminieren waren. Dies zeigt den Fokus auf den Aufbau eines eigenen Portfolios. Ergebniserhöhend wurden in der Zwischenberichtsperiode erstmalig wesentliche Erlöse aus

eigenen Immobilien (Bestandshaltung) realisiert, welche Mieterlöse sowie Mietnebenkostenerlöse aus der Vermietung der Bestandsimmobilien beinhalten.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich für das erste Halbjahr 2019 auf TEUR 26.989 (1. Halbjahr 2018: TEUR 6.994) und hat sich im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode um TEUR 19.995 erhöht. Positiv beeinflusst wurde das Ergebnis vor Steuern und Zinsen durch das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 31.896 (1. Halbjahr 2018: TEUR 0). Das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfällt im Wesentlichen auf die Bewertung der Immobilien Sankt Martin Tower und Theodor-Althoff-Straße 2. Gegenläufig wurde das Ergebnis vor Zinsen und Steuern durch gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen belastet. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode um TEUR 3.334 auf TEUR 6.802 erhöht. Inhaltlich ist der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen auf einen Anstieg der Rechts- und Beratungskosten (1. Halbjahr 2019: TEUR 1.979, 1. Halbjahr 2018: TEUR 535), einen Anstieg der Finanzierungskosten (1. Halbjahr 2019: TEUR 695, 1. Halbjahr 2018: TEUR 3) sowie auf einen Einmaleffekt im Zusammenhang mit dem Erwerb der Geschäftsanteile an der publyt Sankt Martin Tower GmbH und an der publyt Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH in Höhe von TEUR 1.161 zurückzuführen.

Das Finanzergebnis für das erste Halbjahr 2019 beläuft sich auf TEUR -3.106 (1. Halbjahr 2018: TEUR -945) und hat sich im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode um TEUR 2.162 verschlech-

tert. Dies ist vorwiegend auf einen Anstieg der Finanzaufwendungen für Finanzschulden zurückzuführen. In der Vorjahresberichtsperiode bilanzierte der Konzern keine vergleichbaren Finanzschulden.

Insgesamt weist der publyt Konzern für das erste Halbjahr 2019 ein Konzernergebnis in Höhe von TEUR 21.001 aus (1. Halbjahr 2018: TEUR 4.027).

#### Finanzlage

Der Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit beläuft sich für das erste Halbjahr 2019 auf TEUR 5.521. Im ersten Halbjahr 2018 wurde ein Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von TEUR 4.889 verzeichnet. Zwar hat sich das Konzernergebnis im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode deutlich erhöht (1. Halbjahr 2019: TEUR 21.001, 1. Halbjahr 2018: TEUR 4.027), jedoch wirkten sich im ersten Halbjahr 2019 insbesondere die im Konzernergebnis enthaltenen, zahlungsunwirksamen Gewinne aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert mindernd aus.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beträgt für das erste Halbjahr 2019 TEUR -117.986 und wurde ganz wesentlich durch die Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR -88.591 sowie durch die Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR -33.982 beeinflusst. In der Vorjahresberichtsperiode verzeichnete der Konzern einen Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 3.171.

Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich für das erste Halbjahr 2019 auf

TEUR 101.576 und wird durch die Aufnahme von Finanzschulden im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 118.710 geprägt. Im Vorjahreszeitraum wies der Konzern einen Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 2.017 aus.

Die liquiden Mittel im Konzern betragen zum 30. Juni 2019 TEUR 6.022.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Konzerns beläuft sich zum 30. Juni 2019 auf TEUR 412.779 und hat sich im Vergleich 31. Dezember 2019 um TEUR 224.844 erhöht (31. Dezember 2019: TEUR 187.935). Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Geschäftsanteile an der publity Sankt Martin Tower GmbH, welche die Immobilie Sankt Martin Tower hält, dem Ankauf der Immobilie Theodor-Althoff-Straße 2 und den entsprechenden Finanzierungen sowie aus den Fair Value Anpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 30. Juni 2019 TEUR 243.309 und ist im Vergleich zum 31. Dezember 2018 um TEUR 226.309 gestiegen. Zudem weist der Konzern zum 30. Juni 2019 geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 12.846 (31. Dezember 2018: TEUR 0) aus. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 31.600 (31. Dezember 2018: TEUR 15.600) beinhalten die Immobilien Großmarkt Leipzig und Mühlheim.

Das Konzerneigenkapital beläuft sich zum 30. Juni 2019 auf TEUR 136.077 und ist im Vergleich zum 31. Dezember 2018 (TEUR 119.797) aufgrund

des positiven Periodenergebnisses um TEUR 16.279 gestiegen. Die Eigenkapitalquote lag zum 30. Juni 2019 bei 33,0% (31. Dezember 2018: 64%). Der Rückgang der Eigenkapitalquote steht im Zusammenhang mit der enormen Investitionstätigkeit des Konzerns, welche überwiegend durch Fremdkapital finanziert wurde. Die lang- und kurzfristigen Finanzschulden belaufen sich zum 30. Juni 2019 in Summe auf TEUR 218.913 (31. Dezember 2018: TEUR 0) und wurden vollumfänglich im ersten Halbjahr 2019 aufgenommen.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Mit dem erzielten Konzernergebnis zum Halbjahr TEUR 21.001 konnte die positive Entwicklung bestätigt werden. Mit dem weiteren Aufbau des eigenen Immobilienportfolios wird die Strategie des Unternehmens konsequent fortgesetzt. Die eingesetzten finanziellen Mittel (Eigenkapital und Fremdkapital) für den Ausbau des Immobilienportfolios führten zu einem planmäßigen Rückgang der liquiden Mittel im Konzern.

### III. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die entsprechende im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 erfolgten Angaben verwiesen.

Im ersten Halbjahr 2019 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Risikostruktur des Konzerns. Weiterhin erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 keinen Risikoeintritt, der sich bestandsgefährdend auf die publity AG und ihre Tochtergesellschaften auswirken könnte.

### IV. PROGNOSEBERICHT

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens weiterhin positiv.

Die publity AG erwartet für 2019 eine Steigerung ihres IFRS-Konzernüberschusses auf rund 50 Mio. Euro. Dies bedeutet etwa eine Verdoppelung gegenüber dem Konzerngewinn des Geschäftsjahrs 2018 von 24,6 Mio. Euro. Die positive Entwicklung des Asset-Management-Bereichs sowie des eigenen Immobilienbestands, der durch Zukäufe weiter ausgebaut werden soll, dürfte Treiber des Gewinnsprungs sein.

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

Frankfurt am Main, 2. September 2019

**Thomas Olek**

Vorstandsvorsitzender

**Frank Schneider**

Vorstand

A close-up, profile view of a man with short brown hair and light-colored eyes, looking towards the right. He is wearing a dark blue suit jacket over a white collared shirt. The background is a soft, out-of-focus light blue.

# 06 **Konzern-Zwischen- abschluss**

für den Zeitraum vom  
1. Januar bis zum 30. Juni 2019

Konzern-Bilanz zum **30.06.2019** in EUR

|   | 30.06.2019         | 31.12.2018         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                                  |                    |                    |
| Immaterielle Vermögenswerte   | 394                | 550                |
| Sachanlagen   | 7.617.553          | 7.841.920          |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                          | 243.309.000        | 17.000.000         |
| Geleistete Anzahlungen  | 12.845.557         | 0                  |
| Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen                         | 1.445.626          | 1.690.057          |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                 | 77.071.410         | 81.725.876         |
| Latente Steueransprüche   | 1.082.215          | 844.390            |
|   | 343.371.755        | 109.102.793        |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                                  |                    |                    |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 26.230.568         | 33.854.895         |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                 | 3.856.793          | 1.128.454          |
| Sonstige Vermögenswerte   | 1.697.663          | 296.219            |
| Liquide Mittel  | 6.022.060          | 27.952.918         |
|   | 37.807.083         | 63.232.486         |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte               | 31.600.000         | 15.600.000         |
| <b>Aktiva gesamt</b>  | <b>412.778.838</b> | <b>187.935.280</b> |

|   | 30.06.2019         | 31.12.2018         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Eigenkapital</b>   |                    |                    |
| Gezeichnetes Kapital  | 10.258.068         | 9.831.250          |
| Kapitalrücklage   | 77.792.690         | 70.036.275         |
| Gewinnrücklagen   | 25.182.700         | 15.399.118         |
| Bilanzgewinn  | 20.439.622         | 24.530.458         |
| Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital | 133.673.081        | 119.797.100        |
| Anteile nicht beherrschender Gesellschafter                       | 2.403.499          | 0                  |
|   | 136.076.579        | 119.797.100        |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>                             |                    |                    |
| Finanzschulden  | 191.182.079        | 0                  |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten                            | 46.584.830         | 45.014.787         |
| Latente Steuerschulden  | 3.695.509          | 2.678.326          |
|   | 241.462.418        | 47.693.113         |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>                             |                    |                    |
| Rückstellungen  | 400.000            | 400.000            |
| Ertragsteuerschulden  | 1.454.433          | 2.888.853          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                  | 877.655            | 2.303.668          |
| Finanzschulden  | 27.731.009         | 0                  |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten                            | 3.701.913          | 12.369.077         |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | 1.074.830          | 2.483.467          |
|   | 35.239.841         | 20.445.066         |
| <b>Passiva gesamt</b>   | <b>412.778.838</b> | <b>187.935.280</b> |

## Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für den Zeitraum **01.01.–30.06.2019** in EUR

|  | <b>01.01. –<br/>30.06.2019</b> | <b>01.01. –<br/>30.06.2018</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit   | 6.441.034                      | 14.105.280                     |
| Aufwendungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit   | -3.907.622                     | -2.907.417                     |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit   | 2.533.413                      | 11.197.864                     |
| Ergebnis aus der Fair Value Anpassung<br>der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 31.896.005                     | 0                              |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 199.932                        | 336.711                        |
| Wertminderungen auf Forderungen  | 195.496                        | 40.516                         |
| Personalkosten   | -1.033.890                     | -1.113.448                     |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -6.802.394                     | -3.468.089                     |
| <b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>   | <b>26.988.561</b>              | <b>6.993.553</b>               |
| Finanzerträge  | 112.493                        | 627.340                        |
| Finanzaufwendungen   | -2.974.268                     | -1.560.091                     |
| Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen  | -244.431                       | -11.873                        |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>  | <b>23.882.354</b>              | <b>6.048.929</b>               |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag   | -2.881.194                     | -2.022.270                     |
| <b>Konzernergebnis</b>   | <b>21.001.160</b>              | <b>4.026.659</b>               |
| Davon entfallen auf:   |                                |                                |
| Aktionäre des Mutterunternehmens   | 20.439.622                     | 4.481.887                      |
| Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter                                      | 561.538                        | -455.228                       |

|                                  | <b>01.01. –<br/>30.06.2019</b> | <b>01.01. –<br/>30.06.2018</b> |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie | 2,08                           | 0,74                           |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie   | 1,92                           | 0,70                           |

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum **01.01.–30.06.2019** in EUR

|   | <b>2019</b>       | <b>2018</b>      |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Konzernergebnis</b>                              | <b>21.001.160</b> | <b>4.026.659</b> |
| Sonstiges Ergebnis                                  | 0                 | 0                |
| <b>Konzern-Gesamtergebnis</b>                       | <b>21.001.160</b> | <b>4.026.659</b> |
| Davon entfallen auf:                                |                   |                  |
| Aktionäre des Mutterunternehmens                    | 20.439.622        | 4.481.887        |
| Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter | 561.538           | -455.228         |

## Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum **01.01.–30.06.2019** in EUR

|   | <b>01.01.–<br/>30.06.2019</b> | <b>01.01.–<br/>30.06.2018</b> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Konzernergebnis   | 21.001.160                    | 4.026.659                     |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände                                  | 396.916                       | 299.646                       |
| Bewertungseffekte i. Z. m. dem Erwerb von Tochterunternehmen  | 1.161.101                     | 0                             |
| Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen   | 244.431                       | 11.873                        |
| Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert | (31.896.005)                  | 0                             |
| Aufwendungen i. Z. m. dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen                                    | 523.381                       | (200.636)                     |
| Finanzerträge   | 0                             | 0                             |
| Finanzaufwendungen  | 1.969.359                     | 1.275.443                     |
| Veränderungen bei Aktiva und Passiva  |                               |                               |
| (Zunahme)/Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                      | 7.922.732                     | 5.782.445                     |
| (Zunahme)/Abnahme von sonstigen Vermögenswerten   | (3.047.317)                   | (6.787.150)                   |
| (Abnahme)/Zunahme von derivativen Finanzinstrumenten  | 0                             | 0                             |
| (Abnahme)/Zunahme von Rückstellungen  | 0                             | 0                             |
| (Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                | (1.549.615)                   | 2.163.447                     |
| (Abnahme)/Zunahme übriger Verbindlichkeiten   | (1.498.846)                   | (438.881)                     |
| (Abnahme)/Zunahme von Ertragsteuerforderungen und -schulden   | (1.434.420)                   | (902.487)                     |
| (Abnahme)/Zunahme von latenten Steuern  | 779.359                       | (260.806)                     |
| Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge   | (93.448)                      | (80.498)                      |
| <b>Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>   | <b>(5.521.211)</b>            | <b>4.889.055</b><br>→         |

|  | <b>01.01.–<br/>30.06.2019</b> | <b>01.01.–<br/>30.06.2018</b> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Einzahlung aus der Tilgung von Darlehensforderungen und Ausleihungen   | 4.654.466                     | 4.785.989                     |
| Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte   | (67.414)                      | (150.490)                     |
| Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien  | (88.591.009)                  | 0                             |
| Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Netto-Zahlungsmittel  | (33.981.911)                  | 0                             |
| Auszahlung für den Erwerb von Beteiligungen  | 0                             | (1.464.845)                   |
| <b>Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>  | <b>(117.985.869)</b>          | <b>3.170.654</b>              |
| Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen  | (9.971.784)                   | (1.844.856)                   |
| Aufnahme von Finanzschulden  | 118.710.009                   | 0                             |
| Rückzahlung von Finanzschulden   | (353.438)                     | 0                             |
| Auszahlung aus der Tilgung von Finanzierungsleasing  | (282.207)                     | (172.118)                     |
| Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelanleihe   | 0                             | 0                             |
| Dividendenzahlungen  | (6.526.360)                   | 0                             |
| Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen   | 0                             | 0                             |
| Kosten der Kapitalerhöhung   | 0                             | 0                             |
| <b>Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>101.576.221</b>            | <b>(2.016.975)</b>            |
| Veränderung der liquiden Mittel  | (21.930.859)                  | 6.042.734                     |
| Liquide Mittel zu Beginn der Periode   | 27.952.918                    | 9.534.376                     |
| <b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>  | <b>6.022.060</b>              | <b>15.577.110</b>             |
| <b>Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind</b> |                               |                               |
| Erhaltene Zinsen   | 2                             | 272                           |
| Gezahlte Zinsen  | 606.098                       | 284.648                       |
| Gezahlte Ertragsteuern   | 3.764.691                     | 3.534.475                     |
| Erhaltene Ertragsteuern  | 0                             | 432.550                       |

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

| <b>01.01.–30.06.2019</b><br>In EUR                                  | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Gewinn-<br>rücklagen | Bilanzgewinn      | Gesamt             | Nicht be-<br>herrschende<br>Anteile | Summe<br>Eigenkapital |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stand am<br/>1. Januar 2019</b>                                  | <b>9.831.250</b>        | <b>70.036.275</b>    | <b>39.929.576</b>    | <b>0</b>          | <b>119.797.100</b> | <b>0</b>                            | <b>119.797.100</b>    |
| Periodenergebnis  | 0                       | 0                    | 0                    | 20.439.622        | 20.439.622         | 561.538                             | 21.001.160            |
| Gesamtergebnis  | 9.831.250               | 70.036.275           | 39.929.576           | 20.439.622        | 140.236.722        | 561.538                             | 140.798.260           |
| Kapitalerhöhungen   | 0                       | 0                    | 0                    | 0                 | 0                  | 0                                   | 0                     |
| Effekte aus dem<br>Rückkauf von<br>Wandelschuld-<br>verschreibungen | 0                       | -37.282              | 0                    | 0                 | -37.282            | 0                                   | -37.282               |
| Erwerb von Toch-<br>terunternehmen                                  | 0                       | 0                    | 0                    | 0                 | 0                  | 1.841.961                           | 1.841.961             |
| Dividendenaus-<br>schüttungen                                       | 426.818                 | 7.793.697            | -14.746.875          | 0                 | -6.526.360         | 0                                   | -6.526.360            |
| <b>Stand am<br/>30. Juni 2019</b>                                   | <b>10.258.068</b>       | <b>77.792.690</b>    | <b>25.182.701</b>    | <b>20.439.622</b> | <b>133.673.080</b> | <b>2.403.499</b>                    | <b>136.076.579</b>    |

| <b>01.01.–30.06.2018</b><br>In EUR                                  | Gezeichnetes<br>Kapital | Kapital-<br>rücklage | Gewinn-<br>rücklagen | Bilanzgewinn      | Gesamt            | Nicht be-<br>herrschende<br>Anteile | Summe<br>Eigenkapital |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stand am<br/>1. Januar 2018</b>                                  | <b>6.050.000</b>        | <b>33.378.176</b>    | <b>15.399.118</b>    | <b>0</b>          | <b>54.827.293</b> | <b>311.211</b>                      | <b>55.138.505</b>     |
| Periodenergebnis  | 0                       | 0                    | 0                    | 24.530.458        | 24.530.458        | -455.228                            | 24.075.230            |
| Gesamtergebnis  | 6.050.000               | 33.378.176           | 15.399.118           | 24.530.458        | 79.357.751        | -144.017                            | 79.213.735            |
| Kapitalerhöhungen   | 0                       | 0                    | 0                    | 0                 | 0                 | 0                                   | 0                     |
| Effekte aus dem<br>Rückkauf von<br>Wandelschuld-<br>verschreibungen | 0                       | -6.898               | 0                    | 0                 | -6.898            | 0                                   | -6.898                |
| Verkauf von Toch-<br>terunternehmen                                 | 0                       | 0                    | 0                    | 0                 | 0                 | 0                                   | 0                     |
| <b>Stand am<br/>31. Dezember 2018</b>                               | <b>6.050.000</b>        | <b>33.371.278</b>    | <b>15.399.118</b>    | <b>24.530.458</b> | <b>79.350.852</b> | <b>-144.017</b>                     | <b>79.206.837</b>     |



## 07 Ausgewählte erläuternde Konzernanhang- angaben

gemäß IFRS für den Zeitraum vom  
1. Januar bis zum 30. Juni 2019

## A Allgemeine Informationen

### 1 ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

Die publy AG als Mutterunternehmen des Konzerns ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 113794 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Geschäftsanschrift ist Bockenheimer Landstraße 2–4 in Frankfurt am Main. Gegenstand des vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2019 sind die publy AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „publy“).

Das Unternehmen ist seit dem 1. März 2017 in Frankfurt am Main im Freiverkehr (Scale) notiert.

Die Geschäftstätigkeit der publy umfasst

- das Management von Immobilien und Kreditportfolien,
- Investments in Immobilien und Kreditportfolien sowie
- die Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten in Form von Kommanditgesellschaften bzw. Investmentkommanditgesellschaften für institutionelle und private Investoren.

Publy verfügt über einen Track Record von mehreren Hundert Transaktionen, die sie begleitet hat, und über ein tragfähiges Netzwerk in der Immobilienbranche sowie bei den Work-Out-Abteilungen von Finanzinstituten, hat Zugang zu Investitionsmitteln und wickelt Transaktionen mit bewährten Partnern zügig ab.

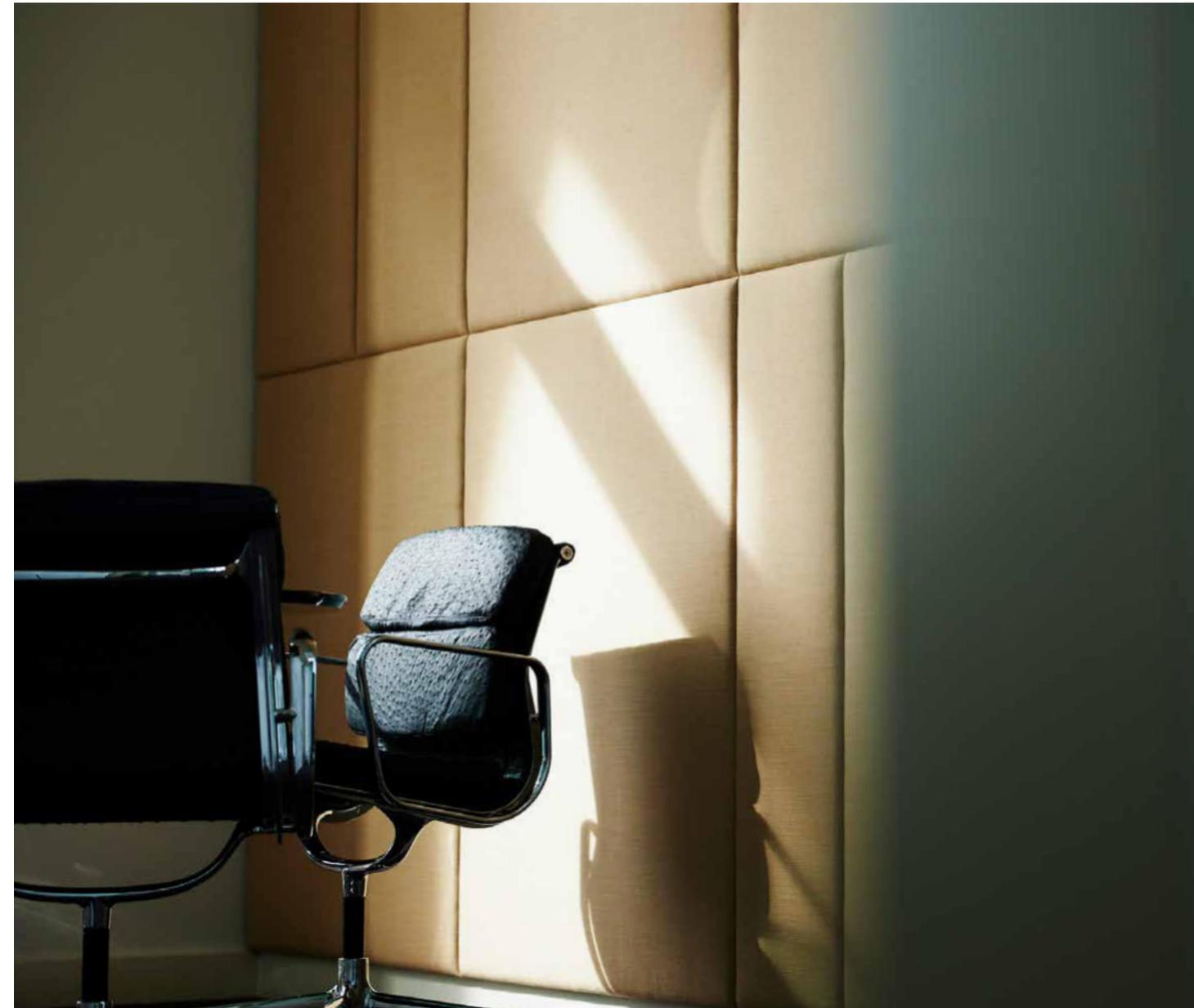
Über eine hundertprozentige Tochtergesellschaft, die publy Investor GmbH (bzw. deren Tochtergesellschaften), hat der Konzern Ende 2018 damit begonnen, Immobilien zu erwerben, die von der publy AG wiederum im Rahmen eines Asset Management Mandats mit der publy Investor GmbH verwaltet werden. Im Rahmen dieses gruppeneigenen Immobiliengeschäfts beabsichtigt der Konzern, die laufenden Erträge aus den von ihm erbrachten Dienstleistungen mit den Renditen aus einer Optimierung und einem anschließenden Abverkauf von Immobilien zu verbinden. Der Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts soll zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen und wird beständig ausgebaut.

Ferner ist die publy Unternehmensgruppe im Bereich der Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren, insbesondere von geschlossenen Immobilienfonds, tätig. Dabei hat sie bislang drei geschlossene Immobilienfonds in Form von Publikums-Alternative Investment Fonds aufgelegt. Die publy Emissionshaus GmbH fungiert als Komplementärin dieser Fonds. Verwaltet werden die Fonds von der publy Performance GmbH (einer nach dem Kapitalanlagegesetzbuch lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft).

In der Vergangenheit hatte die publy zudem mehrere Fonds und Verbriefungen für private und institutionelle Investoren im Bereich der Non-Performing Loans (NPLs) (also Krediten, die nicht mehr ordnungsgemäß bedient worden sind) aufgelegt, die bereits abgewickelt wurden bzw. abgewickelt werden. Die Auflage neuer derartiger Fonds ist derzeit nicht geplant.

Die publy Unternehmensgruppe ist ferner im Rahmen eines Co-Investments mit institutionellen Investoren an Transaktionen einer luxemburgischen Joint Venture Gesellschaft, der publy Real Estate Opportunity Services S.à r.l. („PREOS 1“), beteiligt. Die Co-Investments der publy in die PREOS 1 erfolgen dabei teilweise in Form von Darlehen und teilweise in Form anderer Finan-

zierungsinstrumente. Für die von der PREOS 1 erworbenen Immobilienportfolien übernimmt die Gesellschaft das Immobilien Asset Management und partizipiert an der erfolgreichen Veräußerung bzw. Verwertung der Immobilien. Ihre gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der PREOS 1 hat die Gesellschaft Ende 2018 im Zuge einer Umstrukturierung von 50 % auf 15 % reduziert.



## 2 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS-ERSTELLUNG

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019 und wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenbericht-erstattung“ aufgestellt.

Alle für das Geschäftsjahr 2019 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss stellt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 eine Aktualisierung des letzten regulären Konzernabschlusses dar und enthält dementsprechend nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf aktuelle Entwicklungen und Ereignisse und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der publity AG zum 30. Juni 2019 ist daher stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2018 aufgestellten Konzernabschluss zu lesen.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der publity AG ist der Euro (EUR). Soweit es nicht anders vermerkt wurde, werden alle Beträge in EUR angegeben.

## B Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018. Da die Vorgaben des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ bereits freiwillig vorzeitig angewendet wurden, ergeben sich auch in diesem Bereich keine Änderungen in der Bilanzierung im Vergleich zu dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 ergaben sich zudem keine materiellen Schätzungsänderungen.

## C Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

### 1 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich keine Änderungen im Bereich der Konsolidierungsgrundsätze.

### 2 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 13 Unternehmen, die voll konsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

| Anzahl       | 2019 | 2018 |
|--------------|------|------|
| Stand 01.01. | 5    | 8    |
| Zugänge      | 8    | 0    |
| Abgänge      | 0    | 0    |
| Stand 30.06. | 13   | 8    |

| Vollkonsolidierte Unternehmen |  |                   |             |                  |                                      |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------|------------------|--------------------------------------|
| Nr.                           | Gesellschaft                               | Sitz              | Anteil in % | Gehalten von Nr. | Tätigkeit                            |
| 1.                            | publity AG                                 | Frankfurt am Main |             |                  | Asset Management und Bestandshaltung |
| 2.                            | publity Investor GmbH                      | Leipzig           | 100 %       | 1                | Bestandshaltung                      |
| 3.                            | publity Emissionshaus GmbH                 | Leipzig           | 100 %       | 1                | Bestandshaltung                      |
| 4.                            | publity Performance GmbH                   | Leipzig           | 100 %       | 1                | Bestandshaltung                      |
| 5.                            | Großmarkt Leipzig GmbH                     | Leipzig           | 100 %       | 2                | Bestandshaltung                      |
| 6.                            | publity Real Estate GmbH                   | Leipzig           | 100 %       | 2                | Bestandshaltung                      |
| 7.                            | publity Real Estate Holding GmbH           | Leipzig           | 100 %       | 2                | Bestandshaltung                      |
| 8.                            | publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH      | Leipzig           | 100 %       | 6                | Bestandshaltung                      |
| 9.                            | publity Real Estate 1 GmbH                 | Leipzig           | 100 %       | 6                | Bestandshaltung                      |
| 10.                           | publity Sankt Martin Tower GmbH            | Frankfurt am Main | 94,9 %      | 6                | Bestandshaltung                      |
| 11.                           | publity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH | Frankfurt am Main | 100 %       | 6                | Bestandshaltung                      |
| 12.                           | publity Real Estate 2 GmbH                 | Leipzig           | 100 %       | 7                | Bestandshaltung                      |
| 13.                           | publity Real Estate 3 GmbH                 | Leipzig           | 100 %       | 7                | Bestandshaltung                      |

### 3 ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES IN DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

#### 3.1 Unternehmensgründungen in der Zwischenberichtsperiode

In der Zwischenberichtsperiode wurden erstmals die publity Real Estate GmbH, die publity Real Estate Holding GmbH, die publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH, die publity Real Estate 1 GmbH, die publity Real Estate 2 GmbH und die publity Real Estate 3 GmbH in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Alle zuvor genannten Gesellschaften haben ihren Sitz in Leipzig.

### 3.2 Unternehmenserwerbe in der Zwischenberichtsperiode

Unternehmenserwerb publity Sankt Martin Tower GmbH (vormals: Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH)

Mit notariellem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 2. April 2019 hat die publity Real Estate GmbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH zu einem Kaufpreis von EUR 34.274.912,48 erworben. Die Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens sind die Beteiligung an Personengesellschaften, der Erwerb, die Entwicklung und die Verwaltung von Immobilien, insbesondere des Grundbesitzes in der Theodor-Heuss-Allee 116 in Frankfurt am Main.

Der Erwerb der Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet.

Im Konzernabschluss der publity AG wurde die Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 voll konsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 30. April 2019.

Die für den Erwerb von 94,9 % der Geschäftsanteile an der Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH übertragene Gegenleistung betrug EUR 34.274.912,48. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Im Falle von erworbenen Finanzinstrumenten wurden hingegen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9 die beizulegenden Zeitwerte im Erwerbszeitpunkt angesetzt. Abweichungen zwischen den relativen beizulegenden Zeitwerten und der nach IFRS 9 gebotenen Zugangsbewertung zum beizulegenden Zeitwert wurden ertragswirksam als „Day-One-Gain / Day-One-Loss“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

|  |                        |
|--|------------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 134.655.544 EUR        |
| Kurzfristige Vermögenswerte                | 1.347.593 EUR          |
| Zahlungsmittel                             | 366.415 EUR            |
| <b>Übernommenes Vermögen</b>               | <b>136.369.552 EUR</b> |
| Langfristige Finanzschulden                | 99.531.807 EUR         |
| Kurzfristige Schulden                      | 1.790.431 EUR          |
| <b>Übernommene Schulden</b>                | <b>101.322.238 EUR</b> |
| <b>Nettovermögen (100%)</b>                | <b>35.047.314 EUR</b>  |
| Nicht beherrschende Anteile                | 1.841.961 EUR          |
| Day-One-Loss                               | 1.069.559 EUR          |
| <b>Anschaffungskosten</b>                  | <b>34.274.912 EUR</b>  |

Mit Eintragung in das Handelsregister der Stadt Frankfurt am Main vom 13. Mai 2019 wurde der Name der Gesellschaft in publity Sankt Martin Tower GmbH geändert.

Unternehmenserwerb publity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH (vormals: THA Immo Verwaltungs GmbH)

Mit notariellem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 2. April 2019 hat die publity Real Estate GmbH zudem 100 % der Geschäftsanteile an der THA Immo Verwaltungs GmbH zu einem Kaufpreis von EUR 100.315,07 erworben. Die THA Immo Verwaltungs GmbH hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken und Grundstücksteilen, Erbbaurechten, Betriebsvorrichtungen und Inventar, Anteilen an Gesellschaften mit Grundbesitz sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Gesellschaften, die Grundstücke erwerben und verwalten.

Der Erwerb der THA Immo Verwaltungs GmbH wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet.

Im Konzernabschluss der publity AG wurde die THA Immo Verwaltungs GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 voll konsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 30. April 2019.

Die für den Erwerb von 100 % der Geschäftsanteile an der THA Immo Verwaltungs GmbH übertragene Gegenleistung betrug EUR 100.315,07. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Im Falle von erworbenen Finanzinstrumenten wurden hingegen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9 die beizulegenden Zeitwerte im Erwerbszeitpunkt angesetzt. Abweichungen zwischen den relativen beizulegenden Zeitwerten und der nach IFRS 9 gebotenen Zugangsbewertung zum beizulegenden Zeitwert wurden ertragswirksam als „Day-One-Gain / Day-One-Loss“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der THA Immo Verwaltungs GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Langfristige Vermögenswerte  | 104.980 EUR        |
| Kurzfristige Vermögenswerte  | 60.179 EUR         |
| <b>Übernommenes Vermögen</b> | <b>165.159 EUR</b> |
| Kurzfristige Schulden        | 156.386 EUR        |
| <b>Übernommene Schulden</b>  | <b>156.386 EUR</b> |
| <b>Nettovermögen (100%)</b>  | <b>8.773 EUR</b>   |
| Day-One-Loss                 | 91.542 EUR         |
| <b>Anschaffungskosten</b>    | <b>100.315 EUR</b> |

Mit Eintragung in das Handelsregister der Stadt Frankfurt am Main vom 13. Mai 2019 wurde der Name der Gesellschaft in publity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH geändert.

## D Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

### 1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

#### Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in EUR

|   | 2019               | 2018              |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Buchwerte zum 01.01.2019 bzw. 01.01.2018</b>       | <b>17.000.000</b>  | <b>0</b>          |
| Zukäufe (+)   | 75.757.452         | 23.660.143        |
| Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises (+) | 134.655.543        | 0                 |
| Zeitwerterhöhungen (+)                                | 32.896.005         | 8.939.857         |
| Zeitwertminderungen (-)                               | -1.000.000         | 0                 |
| Abgänge (-)   | 0                  | 0                 |
| Umgliederung (-)                                      | -16.000.000        | -15.600.000       |
| <b>Buchwerte zum 30.06.2019 bzw. zum 31.12.2018</b>   | <b>243.309.000</b> | <b>17.000.000</b> |

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Der Zukauf resultiert aus dem Erwerb der Immobilie Theodor-Heuss-Allee 2 in Essen. Der Zugang aus Änderungen des Konsolidierungskreises betrifft den Erwerb der Immobilie Sankt Martin Tower in Frankfurt am Main, die im Zuge des Erwerbs von 94,9% der Geschäftsanteile an der pubilty Sankt Martin Tower GmbH zugegangen ist.

Zum 30. Juni 2019 bestehen zudem vertragliche Verpflichtungen zum Kauf von Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 163.175. Die pubilty Real Estate 1 GmbH hat am 30. April 2019 einen

Kauf- und Übertragungsvertrag mit Auflassung zum Erwerb des Grundbesitzes „Lyoner Straße 36“ abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich Ende 2019 erfolgen. Die pubilty hat bereits eine Anzahlung in Höhe von TEUR 2.000 geleistet. Des Weiteren hat die pubilty Real Estate 2 GmbH am 19. Juni 2019 einen notariellen Kaufvertrag zum Kauf des Erbbaurechts an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring abgeschlossen. Das Grundstück ist mit einem Verwaltungsgebäude bebaut, das von Sky Deutschland als Konzernzentrale genutzt wird. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für Ende des Jahres 2019 geplant. Bislang hat pubilty eine Anzahlung in Höhe von TEUR 2.000 im Zusammenhang mit dem Erwerb geleistet.

### 2 GELEISTETE ANZAHLUNGEN

Die im Konzern ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen in Höhe von TEUR 12.846 betreffen Anzahlungen für Baumaßnahmen an der Immobilie Theodor-Althoff-Straße 2 in Essen sowie Anzahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien Lyoner Straße 36 in Frankfurt am Main und Medienallee 26 in Unterföhring, für die der Übergang von Nutzen und Lasten bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 erwartet wird.

### 3 LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Buchwerte der langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum 30. Juni 2019 wie folgt zusammen:

| In EUR   | 30.06.2019        | 31.12.2018        |
|--|-------------------|-------------------|
| Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität | 73.236.029        | 73.416.415        |
| Ausleihungen                                   | 3.786.422         | 8.260.501         |
| Beteiligungen                                  | 48.960            | 48.960            |
| <b>Gesamt</b>                                  | <b>77.071.410</b> | <b>81.725.876</b> |

Hinsichtlich der Bilanzierung, der Klassifizierung und der Bewertung der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ergaben sich im Vergleich zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 erfolgten Angaben keine wesentlichen Änderungen.

### 4 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Zum 30. Juni 2019 werden eine Immobilie in Mülheim und der Großmarkt in Leipzig als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Der Vorstand beabsichtigt die Immobilie in Mülheim zeitnah zu veräußern. Der beizulegende Zeitwert dieser Immobilie beträgt zum 30. Juni 2019 TEUR 15.600 (31. Dezember 2018: TEUR 15.600).

Zum 30. Juni 2019 wurde zudem die Immobilie Großmarkt Leipzig als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Mit notariellem Grundstückskaufvertrag mit Auflassung vom 14. Juni 2019 hat die pubilty Investor GmbH die Immobilie veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird jedoch erst im zweiten Halbjahr 2019 erwartet. Der beizulegende Zeitwert der Immobilie betrug im Umqualifizierungszeitpunkt TEUR 17.000. Da der Nettozeitwert abzüglich Veräußerungskosten im Umqualifizierungszeitpunkt mit TEUR 16.000 um TEUR 1.000 unter dem beizulegenden Zeitwert lag, wurde eine entsprechende Wertminderung erfasst. Zum 30. Juni 2019 wird die Immobilie mit einem Wert in Höhe von TEUR 16.000 in den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

## 5 EIGENKAPITAL

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 1,50 je dividendenberechtigte Stückaktie ausgeschüttet. Die Dividende wurde nach Wahl der Aktionäre entweder ausschließlich in bar oder teilweise in bar und teilweise in Form von Aktien der publity AG unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016/I geleistet.

Unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016/I wurde am 26. Juni 2019 im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung eine Kapitalerhöhung um EUR 426.818,00 auf EUR 10.258.068,00 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Die Kapitalerhöhung war mit einem Agio von EUR 7.793.697 versehen. Das Agio wurde in voller Höhe in die Kapitalrücklage eingestellt. Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 (Genehmigtes Kapital 2016/I) beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch EUR 1.773.182,00.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 wurde das Genehmigte Kapital 2016/I aufgehoben und die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals sowie die Änderung des § 3 der Satzung (Höhe und Einteilung des Grundkapitals) beschlossen. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 16. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 4.916.625,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2019/I).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 wurde das Bedingte Kapital 2016/I aufgehoben und die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals sowie die Änderung des § 3 Abs. 5 der Satzung (Bedingtes Kapital) beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 um bis zu EUR 4.915.625,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019/I).

Die Entwicklung des Eigenkapitals in der Berichtsperiode ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

## 6 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unverändert grundsätzlich unter Verwendung der lokalen Steuersätze von rund 31 % (31. Dezember 2018: 31 %). Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Gesellschaften, die die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in ihrem Bestand ausweisen bzw. die lediglich als Zwischenholding für die bestandshaltenden Immobiliengesellschaften fungieren, wurde zum 30. Juni 2019 hingegen ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt. Diese Gesellschaften erzielen ihr Ergebnis aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens. Aufgrund der Möglichkeit, den Gewerbeertrag um das Ergebnis aus der Verwaltung eigenen Grundbesitzes zu kürzen („erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“), wird in diesen Fällen ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich des Solidaritätszuschlags zugrunde gelegt.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 30. Juni 2019 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

| Latente Steuern in EUR                              | 30.06.2019        | 31.12.2018        |
|---|-------------------|-------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien          | 1.255.203         | 215.494           |
| Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen         | 41.226            | 2.545             |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen          | 214.721           | 277.133           |
| Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | 3.142.782         | 3.187.469         |
| Steuerliche Verlustvorträge                         | 1.915.405         | 776.880           |
| <b>Latente Steueransprüche vor Saldierung</b>       | <b>6.569.337</b>  | <b>4.459.521</b>  |
| Saldierung  | -5.487.123        | -3.615.130        |
| <b>Latente Steueransprüche nach Saldierung</b>      | <b>1.082.215</b>  | <b>844.390</b>    |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien          | -6.521.363        | -2.854.049        |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte    | -355.368          | -774.500          |
| Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | -23.150           | -234.282          |
| Sachanlagen   | -2.282.750        | -2.385.930        |
| Rückstellungen                                      | 0                 | -44.695           |
| <b>Latente Steuerschulden vor Saldierung</b>        | <b>-9.182.632</b> | <b>-6.293.456</b> |
| Saldierung  | 5.487.123         | 3.615.130         |
| <b>Latente Steuerschulden nach Saldierung</b>       | <b>-3.695.509</b> | <b>-2.678.326</b> |

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Zwischenberichtsperiode sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

| In EUR  | 01.01.2019        | Gewinn- und-Ver-lus-Rechnung | 30.06.2019        |
|---|-------------------|------------------------------|-------------------|
| Sachanlagen   | -2.385.930        | 103.180                      | -2.282.750        |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien          | -2.638.555        | -2.627.604                   | -5.266.160        |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte    | -774.500          | 419.132                      | -355.368          |
| Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen         | 2.545             | 38.681                       | 41.226            |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen          | 277.133           | -62.412                      | 214.721           |
| Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | 2.953.187         | 166.444                      | 3.119.631         |
| Rückstellungen                                      | -44.695           | 44.695                       | 0                 |
| Steuerliche Verlustvorträge                         | 776.880           | 1.138.525                    | 1.915.405         |
| <b>Gesamt</b>                                       | <b>-1.833.936</b> | <b>-779.359</b>              | <b>-2.613.295</b> |

## 7 FINANZSCHULDEN

Finanzschulden werden bei ihrer erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von direkt zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt. Der beizulegende Zeitwert im Zugangszeitpunkt entspricht dabei dem Barwert der zukünftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. In der Folgebewertung werden die Finanzschulden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet. Änderungen der Konditionen hinsichtlich Höhe und/oder Zeitpunkt von Zins- und Tilgungszahlungen führen zu einer Anpassung des Buchwerts der Verbindlichkeit, so dass dieser die tatsächlichen und geänderten Zahlungsmittelflüsse wiedergibt. Differenzen zu dem bislang angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden erfolgswirksam erfasst.

Die kurz- und langfristigen Finanzschulden wurden erstmals in der Zwischenberichtsperiode aufgenommen und setzen sich zum 30. Juni 2019 wie folgt zusammen:

| In EUR                      | Fixe Verzinsung    | Variable Verzinsung |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|
| Langfristige Finanzschulden | 191.182.079        | 0                   |
| Kurzfristige Finanzschulden | 27.731.009         | 0                   |
| <b>Gesamt</b>               | <b>218.913.088</b> | <b>0</b>            |

Die Veränderung der Finanzschulden ergibt sich im Einzelnen aus nachfolgenden Effekten:

| In EUR   | 2019               |
|--|--------------------|
| <b>Buchwert zum 01.01.2019</b>                     | <b>0</b>           |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden   | 118.710.009        |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden    | -353.438           |
| Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises  | 99.531.806         |
| Abgänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises  | 0                  |
| Bewertungseffekte i. Z. m. der Effektivzinsmethode | -146.290           |
| Kapitalisierte Zinsaufwendungen                    | 731.000            |
| Sofort aufwandswirksame Transaktionskosten         | 440.000            |
| <b>Buchwert zum 30.06.2019</b>                     | <b>218.913.088</b> |

Die Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises betreffen die im Rahmen des Erwerbs der Geschäftsanteile an der publity Sankt Martin Tower GmbH übernommenen Darlehensverbindlichkeiten.

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

## 8 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN (LANGFRISTIG)

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2019 wie folgt zusammen:

| In EUR                    | 30.06.2019        | 31.12.2018        |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Wandelschuldverschreibung | 37.749.679        | 35.784.580        |
| Leasingverbindlichkeiten  | 8.835.152         | 9.230.207         |
| <b>Gesamt</b>             | <b>46.584.830</b> | <b>45.014.787</b> |

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten unverändert die ausgegebene Wandelschuldverschreibung sowie Leasingverbindlichkeiten. Der Anstieg der Wandelschuldverschreibung im Vergleich zum 31. Dezember 2018 ist zum einen auf Bewertungseffekte im Zusammenhang mit der Effektivzinsmethode zurückzuführen. Diese belaufen sich auf TEUR 945. Zum anderen wurde ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 1.020 von den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert. Zum 31. Dezember 2018 war ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 10.432 in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert worden, da Anleihegläubiger Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von TEUR 10.571 im Geschäftsjahr 2018 gekündigt hatten.

Im März 2019 wurden im Zuge eines Vergleichs Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalwert in Höhe von TEUR 9.436 zurückerworben. Die Anleihegläubiger der verbleibenden Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von TEUR 1.135 haben von ihrer Kündigung abgesehen, so dass der verbleibende Teilbetrag zum 30. Juni 2019 erneut unter den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen wird.

Der Nominalzins der Wandelschuldverschreibung beträgt unverändert jährlich 3,5 %. Zum 30. Juni 2019 beläuft sich der Wert der Fremdkapitalkomponente auf insgesamt TEUR 37.750 (31. Dezember 2018: TEUR 46.216). Der Wert der Eigenkapitalkomponente beträgt zum 30. Juni 2019 TEUR 80 (31. Dezember 2018: TEUR 118) und wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Reduktion der Eigenkapitalkomponente im Vergleich zum 31. Dezember steht im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen in der Zwischenberichtsperiode.

Die Leasingverbindlichkeiten stehen im Zusammenhang mit dem Leasing des „Publity Centers“ in Leipzig (30. Juni 2019: TEUR 6.098, 31. Dezember 2018: TEUR 6.357) sowie mit dem Leasing der Büroflächen im OpernTurm in Frankfurt am Main (30. Juni 2019: TEUR 2.737, 31. Dezember 2018: TEUR 2.873).

## E Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und-Verlust-Rechnung

### 1 ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN

| In EUR  | 01.01. -<br>30.06.2019 | 01.01. -<br>30.06.2018 |
|---|------------------------|------------------------|
| Erlöse aus dem Asset Management                         | 3.514.014              | 12.597.758             |
| Erlöse aus der Bestandshaltung                          | 2.927.020              | 181.763                |
| <b>Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   | <b>6.441.034</b>       | <b>14.105.280</b>      |
| Aufwendungen iZm. dem Asset Management                  | -2.468.985             | -2.576.323             |
| Aufwendungen iZm. der Bestandshaltung                   | -1.438.637             | -331.094               |
| <b>Aufwendungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | <b>-3.907.622</b>      | <b>-2.907.417</b>      |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>     | <b>2.533.413</b>       | <b>11.197.864</b>      |

Die Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, welche in Übereinstimmung mit den relevanten IFRS ermittelt wurden, belaufen sich für die Zwischenberichtsperiode auf TEUR 6.441 und sind im Vergleich zur Vorjahresvergleichsperiode um TEUR 7.664 gesunken, was vorwiegend den konsolidierten Umsätzen gegenüber Konzerngesellschaften insbesondere der publity Investor GmbH, der publity Performance GmbH, der publity Real Estate GmbH und der publity Real Estate Holding GmbH geschuldet ist. Wurde im Geschäftsjahr 2018 noch kein eigener Bestand verwaltet, konnte im ersten Halbjahr 2019 bereits ein erheblicher Bestand aufgebaut werden. Gegenläufig wurden in der

Zwischenberichtsperiode erstmals wesentliche Erlöse aus eigenen Immobilien (Bestandshaltung) realisiert, die Mieterlöse sowie Mietnebenkostenerlöse aus der Vermietung der Bestandsimmobilien beinhalten.

Die Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für Zwecke des Konzernzwischenabschlusses liegen unterhalb der Summe der Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der einzelnen Konzerngesellschaften. Die Summe der Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich für das erste Halbjahr 2019 auf TEUR 16.756 (1. Halbjahr 2018: TEUR 14.638) und ist im Vergleich zur Vorjah-

resberichtsperiode um TEUR 2.118 gestiegen. Für Zwecke des Konzern-Zwischenabschlusses werden jedoch Asset Management Leistungen in Höhe von TEUR 7.257 (1. Halbjahr 2018: TEUR 0) im Zuge der Zwischengewinneliminierung und weitere Erlöse in Höhe von TEUR 3.058 (1. Halbjahr 2018: TEUR 533) im Zuge der Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert, da es sich um konzerninterne Erlöse und somit um Erlöse mit verbundenen, vollkonsolidierten Unternehmen handelt.

Die Aufwendungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die Zwischenberichtsperiode betragen insgesamt TEUR 3.908 und beinhalten im Wesentlichen Maklerprovisionen, Kosten für bezogene Asset-Management-Dienstleistungen, Auslagen für Servicing-Kosten und Betriebskosten für die im Bestand befindlichen Immobilien.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 26.989 (1. Halbjahr 2018: TEUR 6.994) ist, abgesehen von dem Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 2.533, positiv beeinflusst durch das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 31.986 (1. Halbjahr 2018: TEUR 0).

Gegenläufig wirkte sich der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus. Diese sind im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode um TEUR 3.334 auf TEUR 6.802 angestiegen. Dieser Anstieg entfällt mit TEUR 2.759 auf sonstige betriebliche Aufwendungen der im ersten Halbjahr 2019 gegründeten und erworbenen Gesellschaften. Inhaltlich ist der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen auf einen Anstieg der Rechts- und Beratungskosten (1. Halbjahr 2019: TEUR 1.979, 1. Halbjahr 2018: TEUR 535), einen Anstieg der Finanzierungskosten (1. Halbjahr 2019: TEUR 695, 1. Halbjahr 2018: TEUR 3) sowie auf einen Einmaleffekt im Zusammenhang mit dem Erwerb der Geschäftsanteile an der publity Sankt Martin Tower GmbH und an der publity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH in Höhe von TEUR 1.161 zurückzuführen. Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten ist überwiegend durch Aufwendungen im Zusammenhang mit geplanten Kapitalmaßnahmen sowie Asset Management Leistungen bedingt. Die gestiegenen Finanzierungskosten stehen im Zusammenhang mit der Aufnahme eines Darlehens durch die publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH zur Finanzierung des Erwerbs und der Umbaumaßnahmen der Immobilie in der Theodor-Althoff-Straße 2.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen etzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

| In EUR   | 01.01.-<br>30.06.2019 | 01.01.-<br>30.06.2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Rechts- und Beratungskosten                            | -1.979.352            | -535.008              |
| Sonstige Bewertungseffekte („Day-One-Loss“)            | -1.161.101            | 0                     |
| Werbe- und Reisekosten                                 | -711.052              | -473.337              |
| Finanzierungskosten                                    | -694.796              | -3.225                |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens | -399.370              | -305.662              |
| Reparaturen und Instandhaltungen                       | -342.537              | -70.243               |
| Abschluss- und Prüfungskosten                          | -239.359              | -13.017               |
| Bürobedarf und Betriebskosten                          | -225.936              | -50.472               |
| Fremdleistungen und Fremdarbeiten                      | -162.601              | -84.731               |
| Nicht abziehbare Vorsteuer                             | -157.555              | 0                     |
| Miet-/Leasingaufwendungen                              | -101.060              | -26.833               |
| Erbbauszinsen  | -93.219               | 0                     |
| EDV-Kosten   | -91.331               | -56.793               |
| Verkaufsprovisionen                                    | -70.000               | 0                     |
| Raumkosten   | -68.696               | -21.333               |
| Versicherungen   | -67.511               | -22.311               |
| Vergütung des Aufsichtsrates                           | -40.500               | -7.000                |
| Fahrzeugkosten   | -33.803               | -64.100               |
| Nebenkosten des Geldverkehrs                           | -29.106               | -18.271               |
| Sonstige   | -133.510              | -205.674              |
| Abschreibungen auf Forderungen                         | 0                     | -1.502.580            |
| Periodenfremde Aufwendungen                            | 0                     | -7.500                |
| <b>Gesamt</b>  | <b>-6.802.394</b>     | <b>-3.468.089</b>     |

## 2 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis stellt sich für die Zwischenberichtsperiode wie folgt dar:

| In EUR  | 01.01.-<br>30.06.2019 | 01.01.-<br>30.06.2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Finanzaufwendungen                              | -2.974.268            | -1.560.091            |
| Finanzerträge                                   | 112.493               | 627.340               |
| Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen | -244.431              | -11.873               |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>-3.106.206</b>     | <b>-944.625</b>       |

Das Finanzergebnis hat sich im Vergleich zu der Vorjahresberichtsperiode um TEUR 2.162 verschlechtert.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 2.974 beinhalten im Wesentlichen Zinsaufwendungen für die Wandelschuldverschreibung

(1. Halbjahr 2019: TEUR 1.468, 1. Halbjahr 2018: TEUR 1.100), Zinswendungen für Finanzschulden (1. Halbjahr 2019: TEUR 1.313, 1. Halbjahr 2018: TEUR 0) sowie Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den bestehenden Leasingverhältnissen (1. Halbjahr 2019: TEUR 145, 1.

Halbjahr 2018: TEUR 99). Der Anstieg der Finanzaufwendungen um TEUR 1.414 im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Zinsaufwendungen für Finanzschulden. In der Vorjahresvergleichsperiode hat der Konzern keine vergleichbaren Finanzschulden ausgewiesen.

Die Finanzerträge resultieren vorwiegend aus Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität und haben sich im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode um TEUR 515 reduziert.

Der Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen betrifft das anteilige Ergebnis der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 20. Der Konzern bilanziert seinen Anteil an dieser Gesellschaft im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019 nach der Equity-Methode. Darüber hinaus wurde der bislang bilanzierte und auf diese Beteiligung entfallende Goodwill in Höhe von 50 % wertberichtigt.

## 3 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich für die Zwischenberichtsperiode wie folgt:

| In EUR  | 01.01.-<br>30.06.2019 | 01.01.-<br>30.06.2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Konzernergebnis (in EUR)</b>                           | 21.001.160            | 4.026.659             |
| Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile    | 20.439.622            | 4.481.887             |
| Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen          | 503.115               | 591.598               |
| Konzernergebnis, bereinigt um Verwässerungseffekte        | 20.942.737            | 5.073.484             |
| <b>Anzahl Aktien (in Stück)</b>                           |                       |                       |
| Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag                     | 10.258.068            | 6.050.000             |
| Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien                     | 9.840.682             | 6.050.000             |
| Auswirkungen der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen | 1.047.691             | 1.231.949             |
| Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)        | 10.888.374            | 7.281.949             |
| <b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>                         |                       |                       |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie                          | 2,08                  | 0,74                  |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie                            | 1,92                  | 0,70                  |

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während der Berichtsperiode im Umlauf befinden, geteilt. Das verwässerte Er-

gebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausgegebenen Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente vollumfänglich umgewandelt werden.

## F Konzern-Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsbereichen.

Zum Zwecke der Unternehmenssteuerung wird der Konzern in die folgenden zwei berichtspflichtigen Geschäftssegmente aufgeteilt:

- Das Geschäftssegment „Asset Management“ umfasst die laufende Verwaltung von Immobilien und notleidenden Krediten für Dritte sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Zuge von Akquisitionen oder

Veräußerungen von Immobilien und die Erzielung von Zahlungsmittelzuflüssen aus den notleidenden Krediten.

- Das Geschäftssegment „Bestandshaltung“ umfasst das Halten und die Verwaltung von Gewerbeimmobilien sowie die Verwaltung und Verwertung von Kreditportfolios notleidender Kredite.

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

| 01.01.–30.06.2019<br>In EUR   | Asset<br>Management | Bestandshaltung   | Konzern           |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  | 3.457.514           | 2.983.520         | 6.441.034         |
| Aufwendungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                      | -2.468.985          | -1.438.637        | -3.907.622        |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                                   | <b>988.529</b>      | <b>1.544.883</b>  | <b>2.533.413</b>  |
| Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 0                   | 31.896.005        | 31.896.005        |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 194.549             | 5.383             | 199.932           |
| Wertminderungen auf Forderungen   | 195.496             | 0                 | 195.496           |
| Personalkosten  | -807.623            | -226.267          | -1.033.890        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -3.516.792          | -3.285.603        | -6.802.394        |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>  | <b>-2.945.841</b>   | <b>29.934.402</b> | <b>26.988.561</b> |
| Finanzaufwendungen  |                     |                   | -2.974.268        |
| Finanzerträge   |                     |                   | 112.493           |
| Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte                            |                     |                   | 0                 |
| Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen                                       |                     |                   | -244.431          |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   |                     |                   | <b>23.882.354</b> |
| Ertragsteuern   |                     |                   | -2.881.194        |
| <b>Periodenergebnis</b>   |                     |                   | <b>21.001.160</b> |

| 01.01.2018 – 30.06.2018<br>In EUR   | Asset<br>Management | Bestandshaltung | Konzern           |
|---|---------------------|-----------------|-------------------|
| Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit  | 13.895.267          | 210.013         | 14.105.280        |
| Aufwendungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                      | -2.576.323          | -331.094        | -2.907.417        |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                                   | <b>11.318.944</b>   | <b>-121.081</b> | <b>11.197.864</b> |
| Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 0                   | 0               | 0                 |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 336.711             | 0               | 336.711           |
| Wertminderungen auf Forderungen   | 40.516              | 0               | 40.516            |
| Personalkosten  | -1.071.448          | -42.000         | -1.113.448        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -3.362.229          | -105.860        | -3.468.089        |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>  | <b>7.262.494</b>    | <b>-268.941</b> | <b>6.993.553</b>  |
| Finanzaufwendungen  |                     |                 | -1.560.091        |
| Finanzerträge   |                     |                 | 627.340           |
| Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte                            |                     |                 | 0                 |
| Sonstige  |                     |                 | 0                 |
| Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen                                       |                     |                 | -11.873           |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   |                     |                 | <b>6.048.929</b>  |
| Ertragsteuern   |                     |                 | -2.022.270        |
| <b>Periodenergebnis</b>   |                     |                 | <b>4.026.659</b>  |

## G Sonstige Angaben

### 1 FINANZINSTRUMENTE

Bei den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Finanzinstrumenten, die jeweils zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, entspricht der Buchwert nicht annähernd dem beizulegenden Zeitwert:

| 30. Juni 2019, in EUR                            | Bewertungskategorie                 | Buchwert nach IFRS 9 | Fair Value |
|--|-------------------------------------|----------------------|------------|
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | 46.584.830           | 45.193.483 |

| 31. Dezember 2018, in EUR                           | Bewertungskategorie                 | Buchwert nach IFRS 9 | Fair Value |
|---|-------------------------------------|----------------------|------------|
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte    | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | 45.014.787           | 27.550.758 |
| Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | 12.369.077           | 7.261.088  |

### 2 ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich im Vergleich zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 erfolgten Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen keine wesentlichen Änderungen.

#### (a) Geschäftsvorfälle mit dem beherrschenden Gesellschafter und diesem nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum 30. Juni 2019 hält der Vorstandsvorsitzende der pubilty AG indirekt Anteile in Höhe von 74,8 % an der pubilty AG. Diese Anteile werden direkt von der TO-Holding GmbH und der TO-Holding 2 GmbH gehalten, die damit auch das direkte und oberste Mutterunternehmen der pubilty AG ist. Alleiniger Gesellschafter der TO-Holding 2 GmbH ist der Vorstandsvorsitzende der pubilty AG, Herr Thomas Olek.

Im Berichtszeitraum erfolgten nachfolgend dargestellte Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

| Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen<br>In EUR                                    | Jahr    | An nahestehende Unternehmen und Personen erbrachte Dienstleistungen | Verkäufe an nahestehende Unternehmen und Personen | Käufe von nahestehenden Unternehmen und Personen | Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen* |
|---|---------|---|---|--|--|
|   |         | <b>Assoziiertes Unternehmen</b>                                     |   |  |  |
| NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG   | H1 2019 | 56.500  | 0   | 0  | 0  |
|   | H1 2018 | 57.156  | 0   | 0  | 146.480  |
|   | GJ 2018 | 227.367   | 0   | 0  | 248.179  |
| <b>Unternehmen, bei denen ein Konzernunternehmen Komplementärin und nicht am Kapital beteiligt ist**:</b> |         |   |   |  |  |
| pubilty Performance Fonds Nr. 4 GmbH & Co. KG   |         |   |   |  |  |
| pubilty Performance Fonds Nr. 5 GmbH & Co. KG   | H1 2019 | 1.076.013   | 0   | 0  | 0  |
| pubilty Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG                                     | H1 2018 | 961.249   | 0   | 0  | 0  |
| pubilty Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG                                     | GJ 2018 | 2.151.980   | 0   | 0  | 0  |
| pubilty Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG                                     |         |   |   |  |  |
| <b>Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der pubilty AG:</b>                           |         |   |   |  |  |
| PREOS Real Estate AG und verbundene Unternehmen   | H1 2019 | 742.660   | 0   | 0  | 1.100.406  |
|   | H1 2018 | 807.434   | 0   | 0  | 952.579  |
|   | GJ 2018 | 1.245.241   | 60.000  | 0  | 1.254.535  |

\*Die Beträge werden als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eingestuft.

\*\* Es handelt sich um die Konzerngesellschaft pubilty Emissionshaus GmbH.

| In EUR   | Gezahlte Zinsen | Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen und Personen |
|--|-----------------|---|
|  | H1 2019         | 0   |
| <b>Darlehen von Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns</b> | H1 2018         | 18.045.583  |
|  | GJ 2018         | 0   |

Die TO-Holding GmbH, deren alleiniger Anteilseigner der Vorstandsvorsitzende der pubilty AG, Thomas Olek, ist, hat der pubilty AG am 27. Juni 2019 ein Darlehen mit einem Nominalwert in

Höhe von EUR 7.000.000 gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 und wird mit 1 % p. a. verzinst, wobei die Zinsen kapitalisiert werden.

**(b) Geschäfte mit dem Vorstand**

Als Mitglieder des Vorstands der pubity AG waren in der Zwischenberichtsperiode bestellt:

- Herr Thomas Olek, Vorstandsvorsitzender Strategie
- Herr Frank Schneider, Vorstand Finance und Recht

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der pubity AG laufende, erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 300 (1. Halbjahr 2018: TEUR 360) erfasst.

Den Mitgliedern des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstands eingegangen.

**3 EREIGNISSE NACH DEM ABSCHLUSSSTICHTAG**

Der Vorstand der pubity AG hat am 19. Juli 2019 beschlossen, bis zu 18.980.000 Geschäftsanteile im Nennbetrag von je EUR 1,00 und somit bis zu 94,9 % der Geschäftsanteile an der pubity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG (im Folgenden kurz „PREOS“) einbringen zu wollen. Die Einbringung der Geschäftsanteile an der pubity Investor GmbH soll im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Ausgabe von bis zu 47.450.000 neuen Aktien der PREOS erfolgen. Das Austauschverhältnis soll 5:2 betragen. Dementsprechend sollen für zwei eingebrachte Geschäftsanteile an der pubity Investor GmbH im Nennbetrag von je EUR 1,00 fünf neue Aktien der PREOS ausgegeben werden. Grundlage für die Ermittlung des Austauschverhältnisses von 5:2 bildet eine

Unternehmensbewertung der pubity Investor GmbH, die durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft wurde. Im Zuge dieser Unternehmensbewertung wurde für die pubity Investor GmbH ein Gesamtwert in Höhe von ca. EUR 400 Mio. ermittelt.

Der Abschluss des Einbringungsvertrages ist im Nachgang der Hauptversammlung der PREOS, am 29. August 2019 erfolgt.

Der Übergang von Nutzen und Lasten für die Immobilie Großmarkt Leipzig, die mit notariellem Grundstückskaufvertrag mit Auflassung vom 14. Juni 2019 veräußert wurde, erfolgte am 1. August 2019.

Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats der pubity AG, Herr Norbert Kistermann, hat sein Aufsichtsratsmandat zum 28. August 2019 niedergelegt und ist aus dem Gremium ausgeschieden. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 30. August 2019 wurde Herr Prof. Dr. Holger Till zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt.

**Frankfurt am Main, 2. September 2019**



**Thomas Olek**  
Vorstandsvorsitzender



**Frank Schneider**  
Vorstand





---

## 08 Standorte und Ansprechpartner

### FRANKFURT AM MAIN

#### **publity AG – Hauptsitz im OpernTurm**

Bockenheimer Landstraße 2–4  
60306 Frankfurt am Main  
Deutschland

Telefon: +49 (0) 69 77011529

Telefax: +49 (0) 69 71677640

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

### LEIPZIG

#### **publity AG**

Landsteinerstraße 6  
04103 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**

Bockenheimer Landstraße 2-4

D-60306 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 77011529

Telefax: +49 (0) 69 71677640

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

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

Vorstand: Thomas Olek (Vorsitzender)

Frank Schneider

Aufsichtsrat: Hans-Jürgen Klumpp (Vorsitzender)

Prof. Dr. Holger Till (stellv. Vorsitzender)

Frank Vennemann

Herausgeber: publity AG, Frankfurt am Main

Layout: Prime Objects GmbH

The logo for 'publity' features a white, thin, upward-curving arc above the word 'publity' in a lowercase, sans-serif font. The entire logo is centered at the bottom of a solid blue background.

publity