

Halbjahresbericht

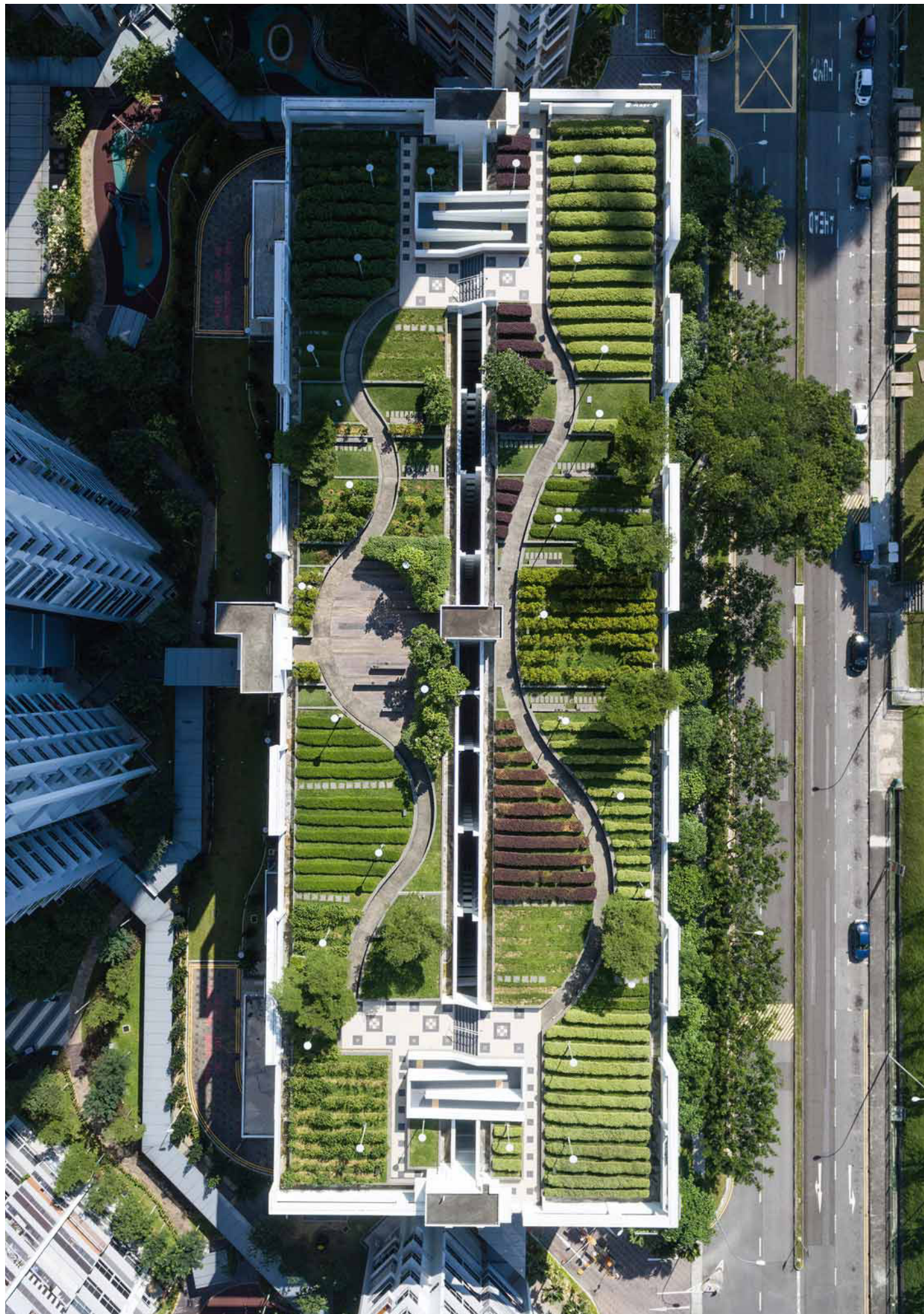
2023





Inhalt

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



01 Vorwort

**Liebe Aktionär*innen,
liebe Anleihegläubiger*innen,
liebe Geschäftspartner*innen,**

wir sind mit der Geschäftsentwicklungen im ersten Halbjahr zufrieden und erwarten ein ausgeglichenes Ergebnis im Gesamtjahr trotz des herausfordernden Umfelds in der Immobilienbranche. Nachdem wir im Jahr 2022 noch einen deutlichen Verlust von -195 Mio. EUR ausweisen mussten, fiel im ersten Halbjahr 2023 lediglich noch ein leicht negatives Ergebnis von -1,5 Mio. EUR an (Vorjahr: 5,2 Mio. EUR). Der Umsatz bezifferte sich im ersten Halbjahr auf 2,0 Mio. EUR, nach 10,0 Mio. EUR in der ersten Jahreshälfte 2022. Das Eigenkapital lag zum 30. Juni 2023 bei 370,6 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 372,2 Mio. EUR) und die Eigenkapitalquote demnach bei 76,2 % (31. Dezember 2022: 76,0 %)

Das nach wie vor hohe Zinsumfeld, gestiegene Baukosten und eingetrübte Konjunkturaussichten beeinflussten die Büroimmobilienbranche in den ersten sechs Monaten des Jahres enorm – und auch wir blieben nicht verschont von den Entwicklungen. Trotz allem sehen wir uns aufgrund unserer Positionierung als Green Asset Manager am Markt für die kommenden Quartale wieder auf Erholungskurs.

Neben den makroökonomischen Herausforderungen der vergangenen Monate hat sich im Berichtszeitraum gezeigt, dass der Immobilien-

sektor vor einem gewaltigen Umbruch steht: Während die Nachfrage nach ESG-konformen, hochwertigen Büroimmobilien ungebrochen hoch ist, verlieren unsanierte Immobilien mit niedriger Energieklasse immer mehr an Attraktivität. Die Immobilienbranche ist demnach im Begriff, sich vollständig zum „grünen“ Sektor zu wandeln, um dem Klimawandel und den Herausforderungen unserer Zeit entgegenzuwirken. Wir wollen als publicity Teil dieses Wandels sein und Innovationen im Bereich ESG aktiv mitgestalten. Am Markt wollen wir uns als Green Asset Manager etablieren und werden uns künftig noch stärker auf nachhaltige Büroimmobilien fokussieren. Konkret heißt dies, dass wir bis 2030 als Asset Manager mindestens 50 % ESG-konforme Gebäude verwalten und den Anteil langfristig auf 100 % erhöhen werden. Im Sinne unserer ESG-Strategie verfolgen wir dabei einen ganzheitlichen Ansatz, der Umweltaspekte, innovative sowie soziale Gestaltungsmöglichkeiten von Arbeitswelten und ein hohes Maß an Digitalisierung umfasst. Unsere Immobilien, die wir als Asset Manager verwalten, entsprechen bereits hohen ESG- und Digitalisierungs-Standards. Dies belegen auch die zahlreichen Zertifizierungen von WiredScore und Safe Asset, die wir in den vergangenen Jahren für einige unserer Immobilien erhalten haben. In den nächsten Jahren werden wir den Centurion Tower in Frankfurt zudem vollständig in ein grünes Bürogebäude umwandeln. Damit hat das Projekt Modellcharakter für das Green Office der Zukunft.

Unser Know-how im Bereich Green Asset Management wollen wir darüber hinaus für den neuen Geschäftsbereich „Green Advisory“ nutzen. Unsere Expertise für den ESG-konformen Umbau von Bestandsimmobilien werden wir somit an Dritte vermitteln, womit wir neue Kundenkreise, auch auf internationaler Ebene, erschließen können. Bereits jetzt führen wir intensive Gespräche mit potenziellen neuen Kunden. Auch zeigen operative Erfolge, wie der Verkauf des Future Offices in Köln im Frühjahr oder Vermietungserfolge in Frankfurt und Oberhausen außerhalb des Berichtszeitraums, dass wir auf Kurs sind uns auch in einem schwierigen Marktumfeld, Transaktionserfolge erzielen können.

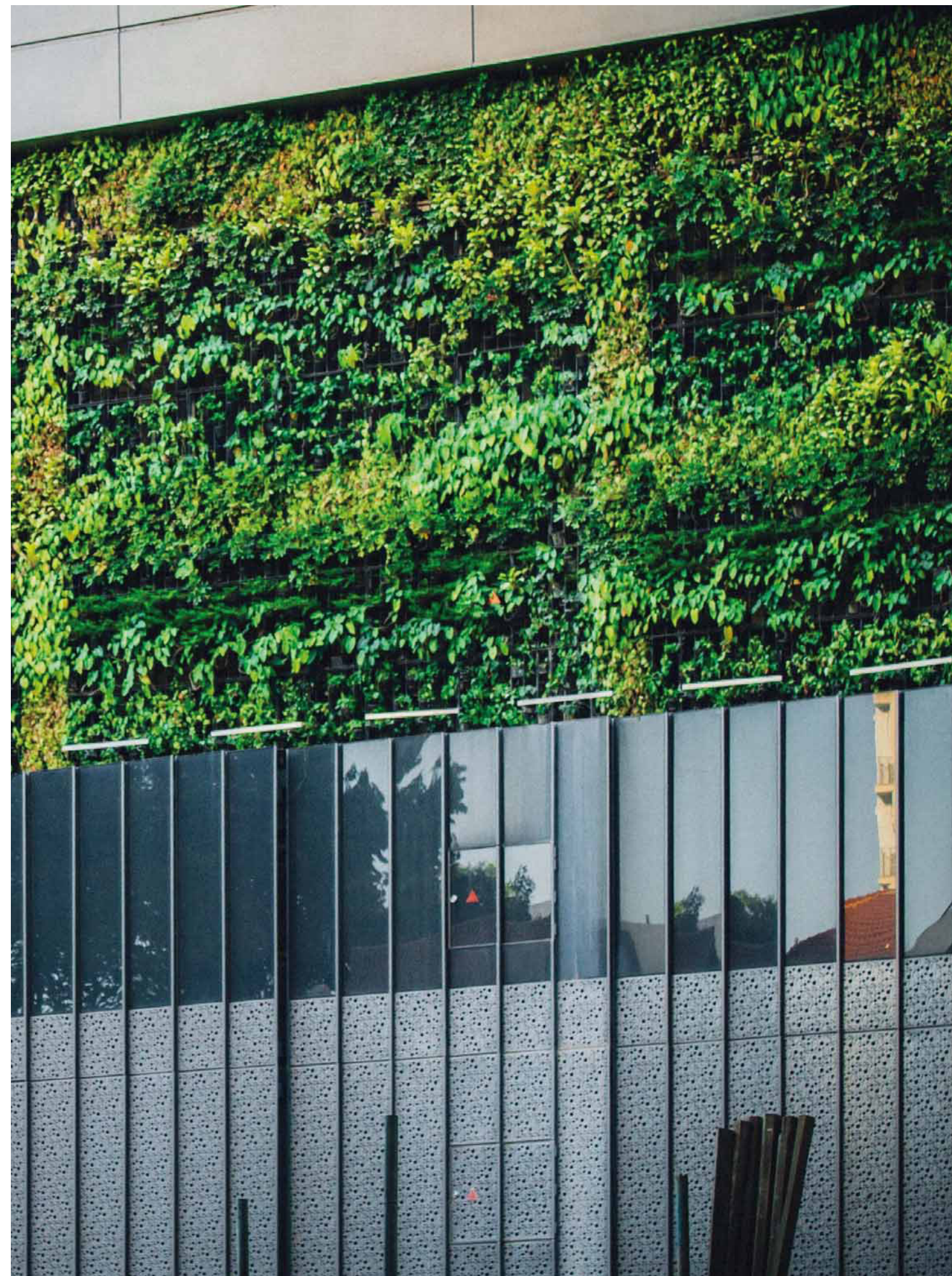
Wir blicken optimistisch auf die kommenden Monate und das Jahr 2024. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns als Aktionär*in weiterhin unterstützen und uns auf unserem Weg begleiten.

Herzlichst Ihr



Frank Schneider
CEO

Stephan Kunath
CFO



02 Portfolio der publity AG

Fokus auf nachhaltige, zukunftsfähige Büroimmobilien

Die publity AG ist ein auf Büroimmobilien spezialisierter Green Asset Manager. Der Fokus von publity liegt auf hochwertigen, ESG-konformen Büroobjekten in deutschen Top-Metropolen, wie Frankfurt am Main oder München. Bis 2030 wird publity mindestens 50 % ESG-konforme Bürogebäude verwalten und plant diesen Anteil langfristig sogar auf 100 % erhöhen. Bei der ESG-Strategie für Gewerbeimmobilien verfolgt publity einen ganzheitlichen Ansatz. Dazu gehören Umweltschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Stromtankstellen für Elektroautos, schadstoffarme Heiz- und Kühlsysteme, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie Wasser- und Abfallersparnis. Daneben spielen auch Dach- und Fassadenbegrünungen bis hin zu Bienenhaltung sowie Obst- und Gemüseanbau auf dem Dach eine wichtige Rolle. Auch Objektsicherheit, Digitalisierung und soziale Arbeitsplatzgestaltung sind ein Bestandteil der publity-Aktivitäten zur ESG-Ausrichtung von Objekten.

Eine Blaupause für grüne Büroimmobilien der Zukunft will publity als Asset Manager mit dem Centurion Tower in Frankfurt am Main schaffen: dieser wird in den nächsten Jahren umfassend zum Green Building transformiert. Als Teil des Transformationsprozesses soll u.a. die Fassade

begrünt werden, um ein verbessertes Innen- und Außenklima zu erzeugen, sowie ein CO₂-armes Heiz- und Kühlsystem eingesetzt werden.

Für die Ausstattung der Büros sollen verstärkt heimische, nachhaltige und recycelte Materialien zum Einsatz kommen.

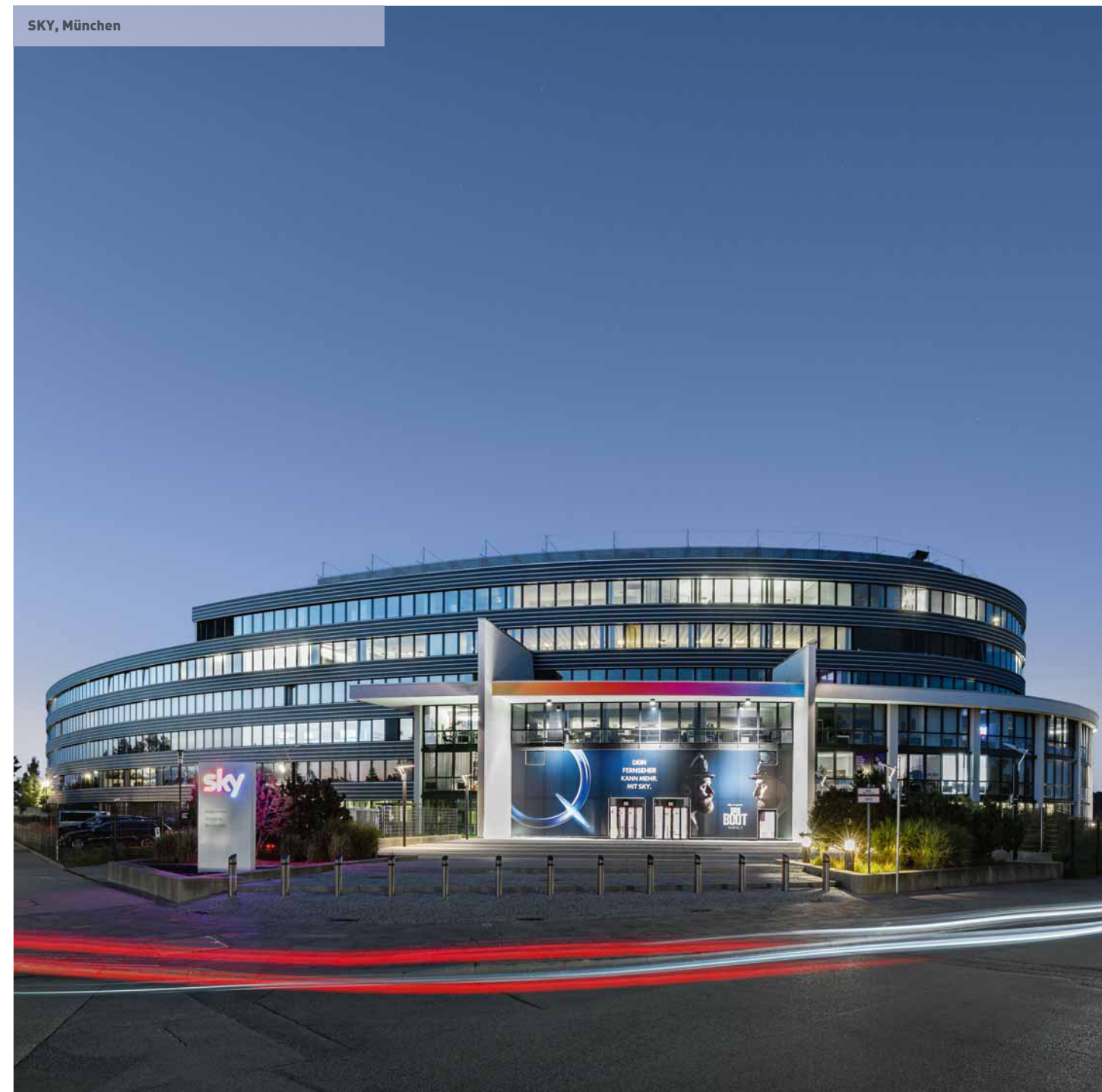
Die aktuell von publity als Asset Manager verwalteten Objekte weisen einen hohen digitalen Standard auf, was durch zahlreiche Zertifizierungen untermauert wird. So wurden die Bürogebäude Access- und Centurion Tower in den vergangenen Jahren mehrfach mit WiredScore-Zertifizierungen ausgezeichnet. Diese geben Auskunft über die digitale Ausstattung von Büroimmobilien. Zudem haben die beiden Objekte als erste Bürogebäude in Deutschland eine Shore-Gold-Zertifizierung von der SAFE Asset Group im zurückliegenden Geschäftsjahr erhalten. Die Zertifizierung belegt, dass die beiden Gebäude den höchsten internationalen Standards für Betriebssicherheit und allgemeiner Sicherheit entsprechen.

In den vergangenen Monaten hat publity als Asset Manager erfolgreiche Transaktionen abgeschlossen: So konnte u.a. die attraktive

Büroimmobilie „Future Office“ in Köln mit einer Gesamtmietfläche von 3.600 Quadratmetern veräußert werden. Zudem hat publity als Asset Manager außerhalb des Berichtszeitraums Vermietungserfolge für den Acces Tower in Frankfurt sowie für ein Büroobjekt in Oberhausen erzielt.

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

SKY, München



Bürogebäude, Leonberg



Bürogebäude, Neu-Isenburg



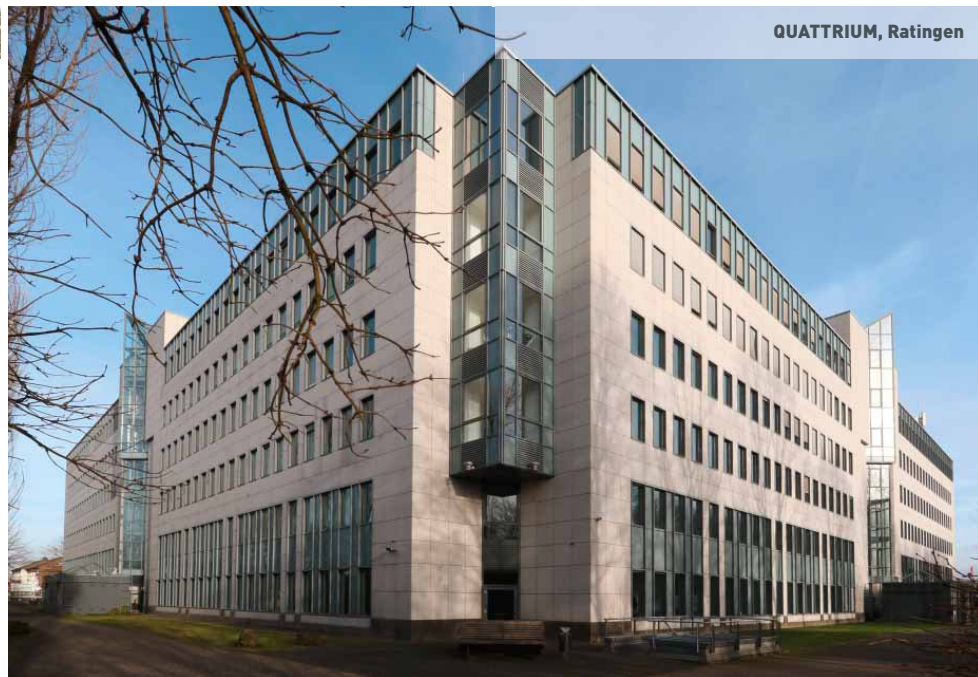
Bürogebäude, Duisburg



Bürogebäude, Leonberg



QUATTRIUM, Ratingen



Bürogebäude, Oberursel



Bürogebäude, Leonberg



Bürogebäude, Darmstadt





LES3, Frankfurt am Main



ABC TOWER, Köln



Bürogebäude, Sauerlach



ACCESS TOWER, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Köln



Bürogebäude, Mülheim



WestendCarree, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Bad Homburg



WestendCarree, Frankfurt am Main



WestendCarree, Frankfurt am Main

ACCESS TOWER, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Wilhelmshaven



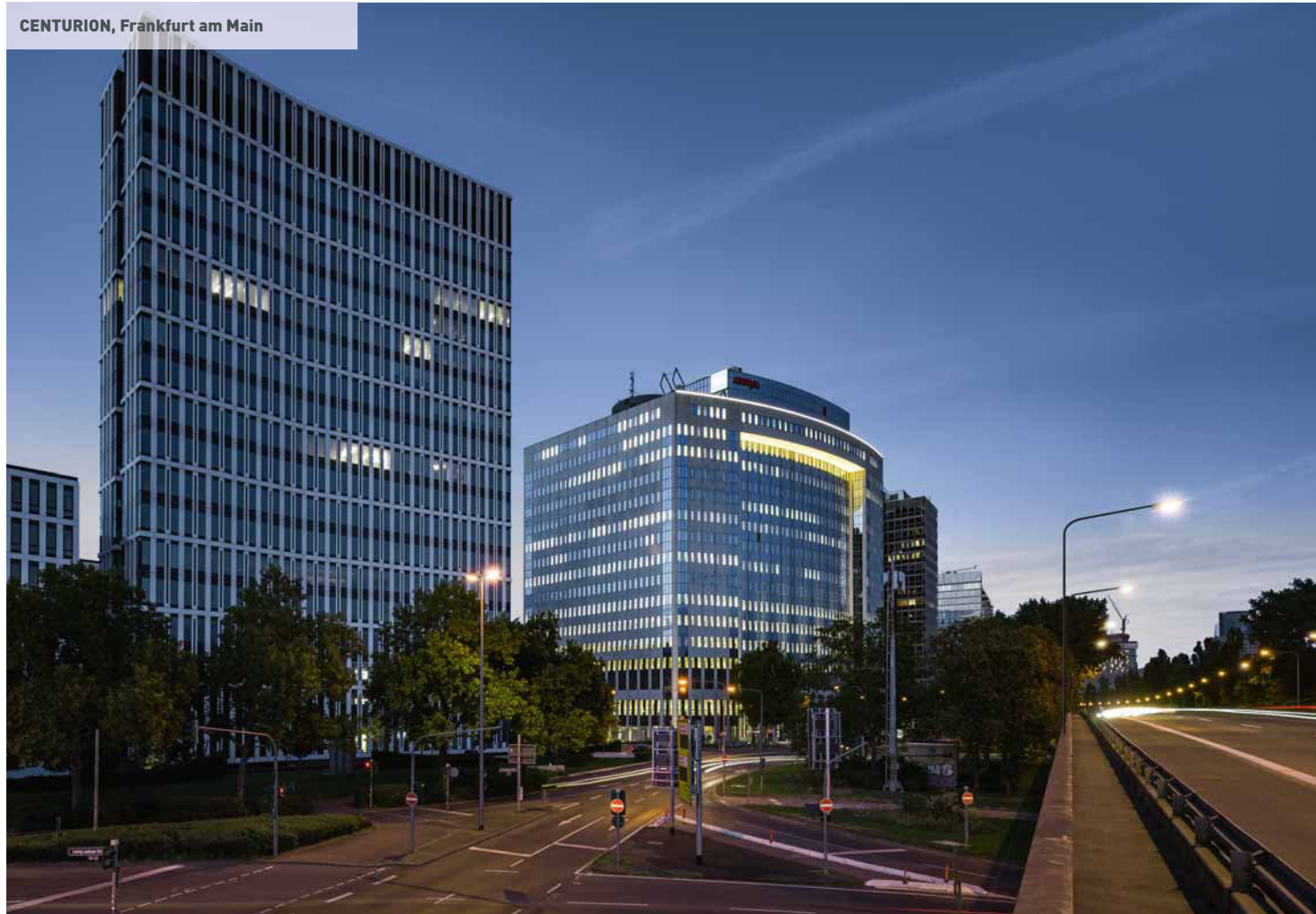
Bürogebäude, Wilhelmshaven



ACCESS TOWER, Frankfurt am Main



CENTURION, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Büdelsdorf



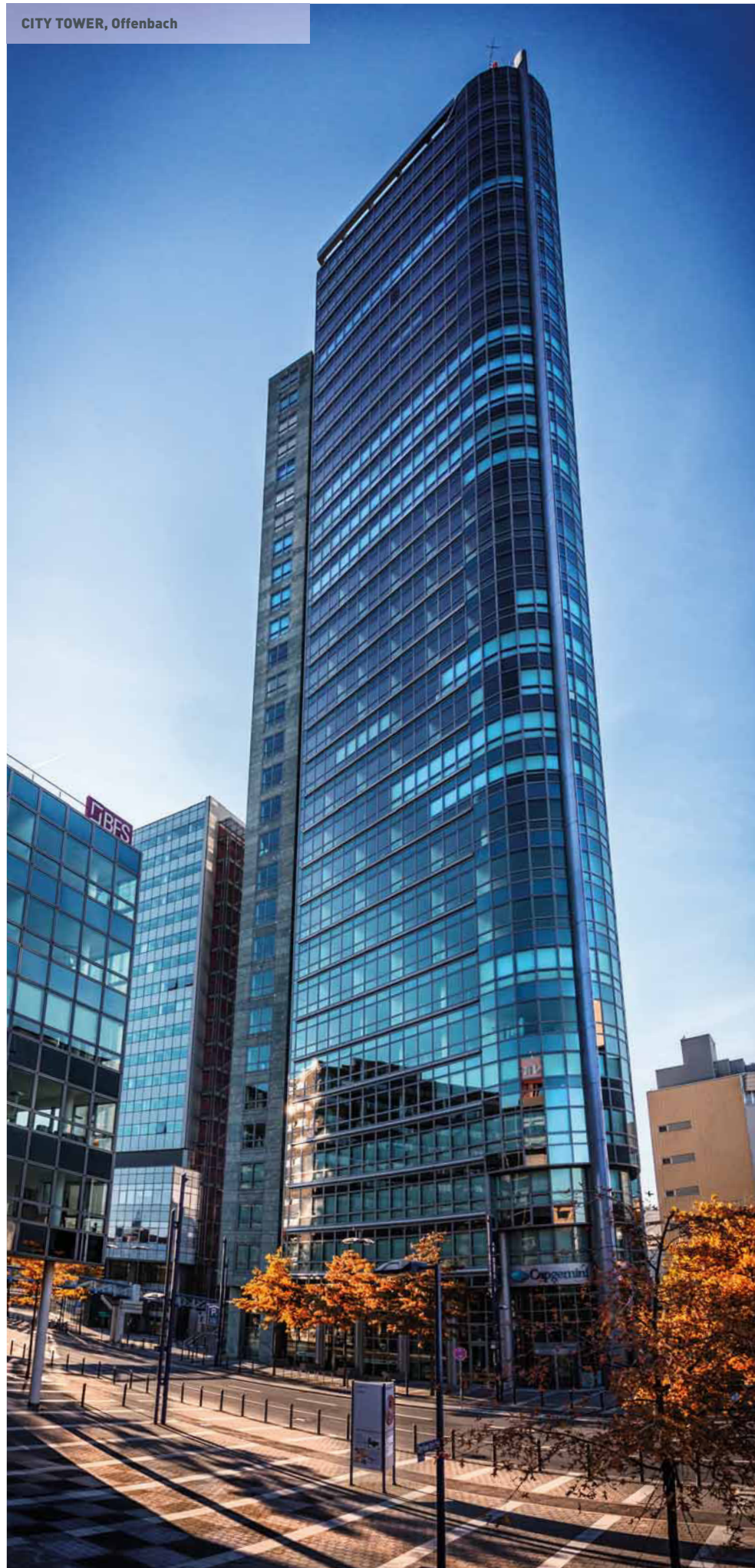
Bürogebäude, Rofldorf



Bürogebäude, Sindelfingen



CITY TOWER, Offenbach



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, München



Bürogebäude, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Hamburg



DORNACH, Aschheim



Bürogebäude, Nieder-Olm



WAPPENHALLE, München





Bürogebäude, Darmstadt



MC 30, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Bielefeld



QUATTRIUM, Ratingen



Bürogebäude, Oberhausen



Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Husum



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, Unterschleißheim



Bürogebäude, Hamburg

Bürogebäude, Husum



WestendCarree, Frankfurt am Main



WestendCarree, Frankfurt am Main





ABC TOWER, Köln



Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Ismaning



HUMBOLDTHAUS, Aschheim



Bürogebäude, Bad Vilbel



Bürogebäude, Kirchheim



K-LAN, Düsseldorf



Bürogebäude, Ismaning



03 Nachhaltigkeitsbericht 2022

ESG: DREI WICHTIGE BUCHSTABEN FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE

Nachhaltig

Digital

Flexibel

Die pubilty AG legt Wert auf eine nachhaltige Unternehmensführung

Nachhaltige Entwicklung spielt in Unternehmen, insbesondere im Immobilienbereich, eine immer wichtigere Rolle. Immobilien, die den neuesten ESG-Standards entsprechen, sind am Markt sehr gefragt und ermöglichen eine Wertsteigerung der Immobilie. Environmental (E), Social (S) und Governance (G), kurz ESG, ist ein integraler Bestandteil des Werbegeschäfts-

dells. Ein ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz ist die Grundlage unseres Handelns. Die Bedürfnisse unserer Mieter, Mitarbeiter, Stakeholder und Aktionäre stehen gleichermaßen im Mittelpunkt unserer Verantwortungsstrategie, die wir im Geschäftsjahr 2022 weiterentwickelt haben. Wir orientieren uns an den 17 UN-Nachhaltigkeitszielen.

DIE GLOBALEN NACHHALTIGKEITZIELE



Unsere Arbeitsweise basiert auf Kernkomponenten Mieterorientierung, Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Effizienz und ein starkes Partnernetzwerk. Als grüner Asset Manager setzen wir gezielte ESG-Modernisierungen in ESG-Immobilien um und stehen im ständigen Kontakt mit Mietern hinsichtlich möglicher Verbesserungsvorschläge. Die Modernisierungen umfassen unter anderem strategische Umweltmaßnahmen, wie eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung und eine Verbesserung der Gebäudedämmung. Im ersten Halbjahr 2023 haben wir beispielsweise die Begrünung der Fassade des Centurion Tower organisiert, was die Luftverschmutzung, den Lärm und das Klima im Allgemeinen reduziert.

Um die von pubity als Asset Manager verwalteten Immobilien ESG-konform zu gestalten, wurden im ersten Halbjahr 2023 noch weitere Umweltmaßnahmen durchgeführt.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden am Access Tower flächendeckende Solar Carports in Auftrag gegeben, der für das Laden der E-Autos genutzt werden kann.

Gesunde und zufriedene Mitarbeiter sind die Voraussetzung für unseren zukünftigen Erfolg. Daher haben wir im ersten Halbjahr 2023 zusätzliche Maßnahmen zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit eingeführt, wie z. B. die Organisation eines Betriebsarztes oder jährliche interne oder externe Schulungen.

Eine gut verwaltete Immobilie steigert den Wert und trägt zur Mieterzufriedenheit bei. Der Erhalt und die Modernisierung unserer Vermögenswerte ist daher ein weiterer wichtiger Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Zu den weiteren Instandhaltungsmaßnahmen zählen der Schutz und die allgemeine Instandhaltung verschiede-

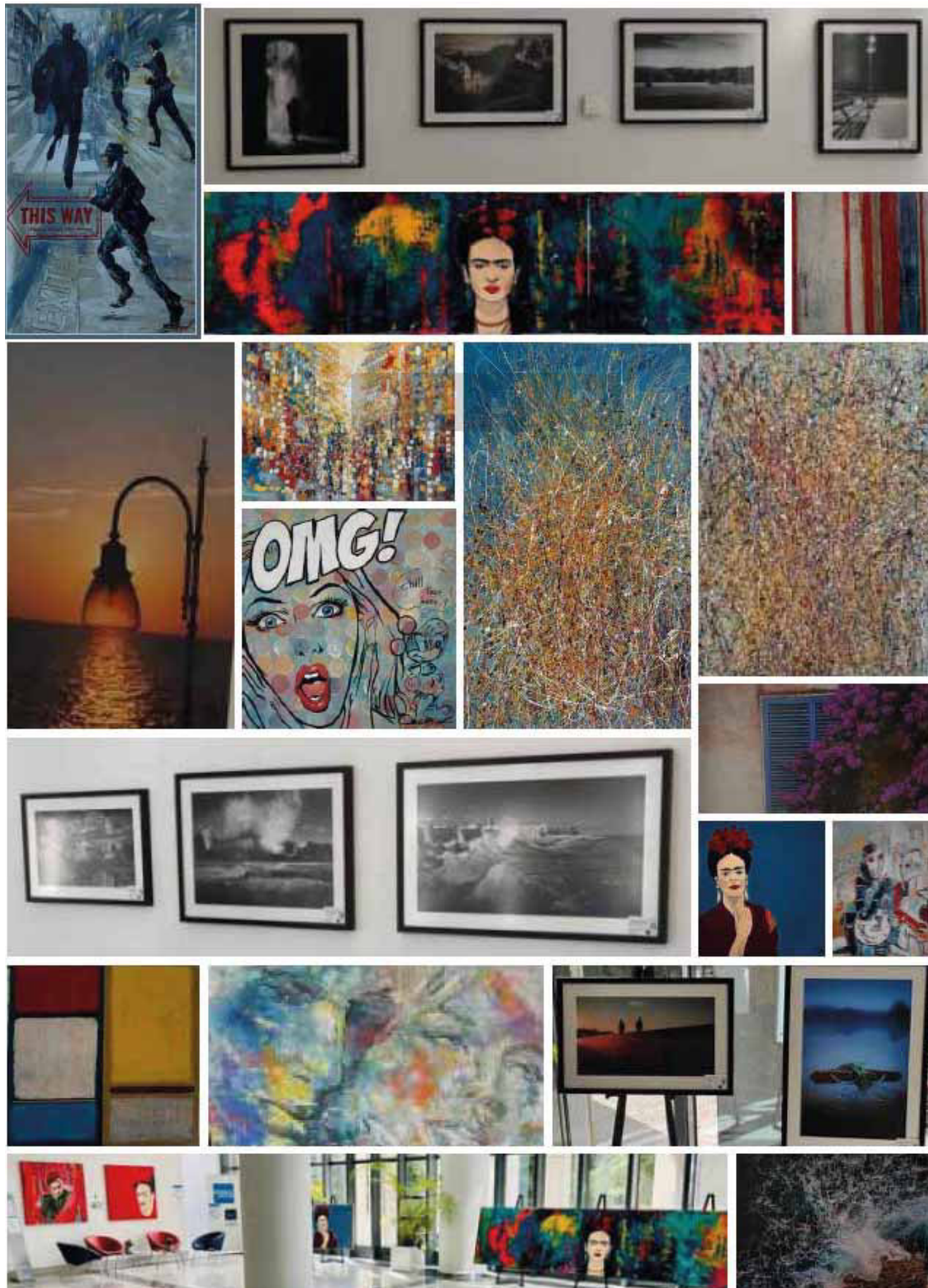
ner struktureller Komponenten unserer Vermögenswerte. Im Hinblick auf die Betriebssicherheit erhielten der Access Tower und der Centurion Tower im Berichtszeitraum als erste Büroflächen in Deutschland die Shore-Gold-Zertifizierung. Wir helfen bei der Gestaltung und Sanierung der von uns verwalteten Büroimmobilien, um attraktive Arbeitsumgebungen im Stil des „Büros der Zukunft“ zu schaffen, damit die Mitarbeiter komfortabel arbeiten können. Daher wurden im Access Tower und Centurion Musterbüros im Sinne des modernen New-Work-Konzepts errichtet, um zu zeigen, wie das Büro der Zukunft aussehen könnte.

Als Vermieter stehen wir in engem Kontakt mit unseren Mietern, entwickeln gemeinsam Maßnahmen zur Energieeinsparung und erarbeiten entsprechende gemeinsame Kosteneinsparkonzepte. Eine gepflegte, attraktive und saubere Umgebung ist für die Zufriedenheit der Mieter und ihrer Mitarbeiter von entscheidender Bedeutung. Deshalb haben wir eine neue Kampagne für unsere Immobilie in Frankfurt am Main gestartet, die erste ihrer Art auf dem Markt. Diese im Mai 2022 gestartete Aktion trägt den Namen „Changing Entrance“. Suche im Rahmen

Jeden Monat finden mehrere Kunstausstellungen statt. Außerdem wird es in Frankfurt eine Ausstellung mit zwei wichtigen Objekten unserer Sammlung aus den Bereichen Kunst, Sport und Technik geben.

Geplant. Mit der Ausstellung möchten wir die lebendige Kulturszene unterstützen. Besonders hervorzuheben ist die Frankfurter Kunstszene. Um den Besuchern relevante Kunsthandwerker und Künstler näher zu bringen, haben wir am Eingang unserer Immobilie in Frankfurt eine Art Off-Space geschaffen.





Auch in diesem Jahre hat die pubilty AG sich der weltweit größten Kampagne für Klima- und Umweltschutz angeschlossen. Die WWF Earth Hour 2023 wird am letzten Samstag im März für eine Stunde das Licht ausschalten. Hierbei setzen Menschen, Städte und Unternehmen auf der ganzen Welt ein Zeichen für den Klimaschutz.

UMWELT

- Reduzierung von Emissionen und Energieverbrauch
- Ressourcensparender Umgang mit Wasser, Abwasser und Abfall



MIETER

- Zufriedenheit der Mieter
- Wohlbefinden unserer Mieter
- Erschwinglich und nachhaltiger Lebensraum

MITARBEITER

- gesunde und zufriedene Mitarbeiter
- ethische Unternehmenskultur



GOVERNANCE

- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Gewissenhafter Umgang mit Geschäftspartnern



GESCHÄFTSLEITUNG

- Wirtschaftsleistung
- Risikomanagement



Da die Hierarchie innerhalb der Gruppe flach ist, stehen Führungskräfte jederzeit für einen Austausch zur Verfügung. Wir betrachten die regelmäßige Kommunikation und den Austausch mit unseren Mitarbeitern als entscheidende Komponenten zur Förderung ihres Wohlbefindens.

DIE REDUZIERUNG VON EMISSIONEN UND ENERGIEVERBRAUCH

Ungefähr 40% der derzeitigen weltweiten CO₂-Emissionen werden durch den Bausektor verursacht. Der Fokus von publity liegt auf der Suche nach langfristigen Lösungen zur Steigerung der Energie- und CO₂-Effizienz des Immobilienportfolios. Besonderes Augenmerk legt die publity AG auf die Umstellung auf CO₂-neutrale Heizungen und die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäudehülle.

POSITIVE AUSWIRKUNGEN

- CO₂ Reduktion durch Sanierung und positiver Beitrag zur Erreichung der Klimaziele
- Reduzierung der Nebenkosten
- Steigerung der Attraktivität von Immobilien

VERANTWORTUNGSVOLLER UMGANG MIT WASSER, ABWASSER UND ABFALL

In ihrer Eigenschaft als verantwortungsbewusste Asset Manager kann die publity AG ihren Wasserverbrauch und ihren nachhaltigen Umgang mit Abfällen teilweise steuern. So wurden beispielsweise wassersparende Wasserhähne installiert.

POSITIVE AUSWIRKUNGEN

- Beitrag zum schonenden Umgang mit der knappen Ressource Wasser und Förderung von Recycling/Mülltrennung

MITARBEITER

Dieses Thema umfasst den Ansatz zur Beschäftigung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, das heißt den Ansatz hinsichtlich der Rekrutierung, Einstellung und Bindung von Mitarbeitern, sowie die damit verbundenen Praktiken und Arbeitsbedingungen, die von der publity AG bereitgestellt werden. Zu diesem Thema gehören auch die Methoden zur Schulung und Entwicklung der Mitarbeiter, um ihre Leistung zu bewerten und ihre Fähigkeiten zu verbessern.

POSITIVE AUSWIRKUNGEN

- Konstruktive Zusammenarbeit
- angenehme Arbeitsatmosphäre
- Mitarbeiterentwicklung
- Förderung von Leistung und Loyalität
- Posiver Beitrag zur Wirtschaft durch Schaffung von Arbeitsplätzen und Arbeitsplatzsicherheit
- Bonus für die Rekrutierung neuer Mitarbeiter

UNTERNEHMENSKULTUR

Gesunde und sichere Arbeitsbedingungen, die Förderung von Vielfalt und Chancengleichheit, die Vereinigungsfreiheit, eine offene Kommunikation zwischen den Mitarbeitenden, ein respektvoller Umgang miteinander und ein geschlechtsneutrales, marktkonformes Entlohnungssystem sind für die publity AG Bestandteile einer ethischen Unternehmenskultur.

POSTIVE AUSWIRKUNGEN

- Konstruktive Zusammenarbeit
- Angenehme Arbeitsatmosphäre
- Gegenseitiges Vertrauen
- Vielfalt fördern

FÜHRUNG

Verantwortungsvolle Unternehmensführung bedeutet für die pubilty AG eine auf langfristigen Erfolg ausgerichtete Leitung des Konzerns. Dazu gehört insbesondere die Einhaltung aller Gesetze und Vorschriften sowie die Vermeidung von Zwangsarbeit, Kinderarbeit, Bestechung, Betrug, Vergeltung, Geldwäsche, monopolistischem Verhalten, Insiderhandel, unethischen Steuerpraktiken, Interessenkonflikten usw.

POSITIVE AUSWIRKUNGEN

- Vertrauen von Mietern und Mitarbeitern, Zuverlässigkeit, kooperatives Verhalten gegenüber Dienstleistern, Beitrag zu Wohlstand und wirtschaftlicher Entwicklung, Wachstum und Arbeitsplatzsicherheit, menschenwürdige Arbeitsbedingungen, Datensicherheit

GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftsleitung beschreibt den Einfluss der pubilty AG auf die wirtschaftliche Lage ihrer Stakeholder und auf das lokale, nationale und internationale Wirtschaftssystem. Hinzu kommen der geschaffene und verteilte wirtschaftliche Wert, die Löhne und Beiträge der Mitarbeitenden, die Zahlungen an den Staat und die Investitionen auf lokaler Ebene.

POSITIVE AUSWIRKUNGEN

- Angemessene Vergütung
- Zufriedenheit von Investoren und Mitarbeitern
- Wachstum und Arbeitsplatzsicherheit
- Hochwertige Immobilien anbieten
- Steuerzahlungen

RISKMANAGEMENT

Immobilienverwaltungsgesellschaften sind politischen, regulatorischen, klimatischen und sozialen Risiken ausgesetzt. Die pubilty AG setzt ein aktives Risikomanagement ein, um diese Risiken zu kontrollieren.

POSITIVE AUSWIRKUNGEN

- Vermeidung finanzieller Schäden und Sicherstellung langfristigen Erfolgs des Konzerns
- Vermeidung von Schäden an Mietobjekten
- Vorbeugende Instandhaltung und Qualitätssicherung von Immobilien

GESCHÄFTSMODELL

Unser nachhaltiger Geschäftsansatz basiert auf den Grundsätzen der Mieterorientierung, Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Effizienz und einem starken Partnernetzwerk. Erreicht wird dies durch die Fokussierung auf Dienstleistungen, den kontinuierlichen Dialog und die Kommunikation mit den Mietern sowie durch gezielte Maßnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung der angebotenen Arbeitsbedingungen und der Umwelt insgesamt.

Gepflegte Immobilien steigern den Wert und tragen gleichzeitig zur Zufriedenheit der Mieter bei. Die Erhaltung des Vermögens ist somit ein weiterer wesentlicher Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Hinzu kommen die regelmäßige Wartung, der Schutz und die Instandhaltung der verschiedenen Schlüsselkomponenten unserer Immobilien.

Nachhaltigkeit bei pubilty – ökologische Faktoren



VERMINDERTER CO₂-AUSSTOSS

pubilty setzt sich für die Reduktion von Treibhausgasen ein und achtet bei den Immobilien auf eine klimafreundliche Bauweise.

WASSERSPARENDE TECHNOLOGIEN

Um den Wasserverbrauch zu reduzieren, setzt pubilty auf wassersparende Armaturen.

ABFALLVERMEIDUNG UND ABFALLTREN- NUNG

Ein Deutscher produziert rund 600 kg Abfall pro Jahr. pubilty sorgt mit effizienten Mülltrennungssystem für einen bewussten Umgang mit Restmüll der Büroimmobilien.

DACHBEGRÜNUNG

Eine begrünte Fläche von rund 5.000 m² produziert rund 7 kg Sauerstoff pro Stunde. pubilty setzt sich für die Dachbegrünung von Büroimmobilien ein.

REGENERATIVE ENERGIEQUELLEN

Erneuerbare Energien sind für die Zukunft unerlässlich. pubilty unterstützt den Einsatz von Ökostrom.

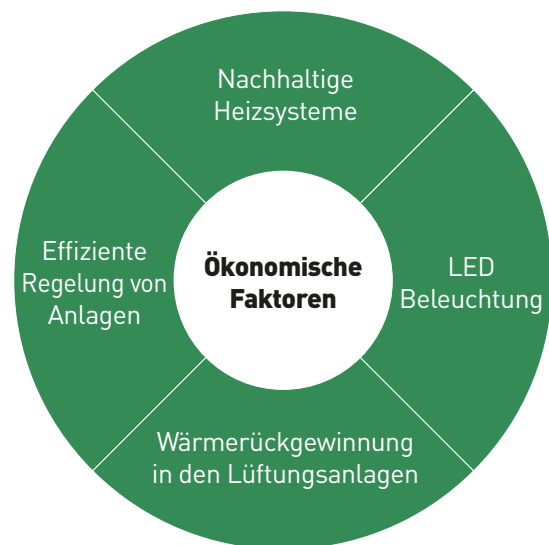
LEED ZERTIFIZIERUNG IN GOLD

Die LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Zertifizierung zielt darauf ab, eine nachhaltige Bauweise zu fördern.

EINSATZ HEIMISCHER PRODUKTE

pubilty setzt auf die Verwendung von Materialien „made in Germany“,

Nachhaltigkeit bei publity – ökonomische Faktoren



NACHHALTIGE HEIZSYSTEME

publity setzt auf klimafreundliche Heizsysteme bei Büroimmobilien.

LED BELEUCHTUNG

publity sorgt für Einsparungen des Stromverbrauchs durch den Einsatz von LED Beleuchtung.

WÄRMERÜCKGEWINNUNG IN DEN LÜFTUNGSANLAGEN

publity reduziert den Kohlenstoffdioxidausstoß durch die Anwendung von Wärmerückgewinnung in den Lüftungsanlagen.

EFFIZIENTE REGELUNG VON ANLAGEN

Der Einsatz von Zeitschaltuhren bei technischen Anlagen trägt zur stromsparenden Beleuchtung der Büroimmobilien bei.

Nachhaltigkeit bei publity – soziokulturelle Faktoren



BARRIEREFREIE ZUGÄNGE

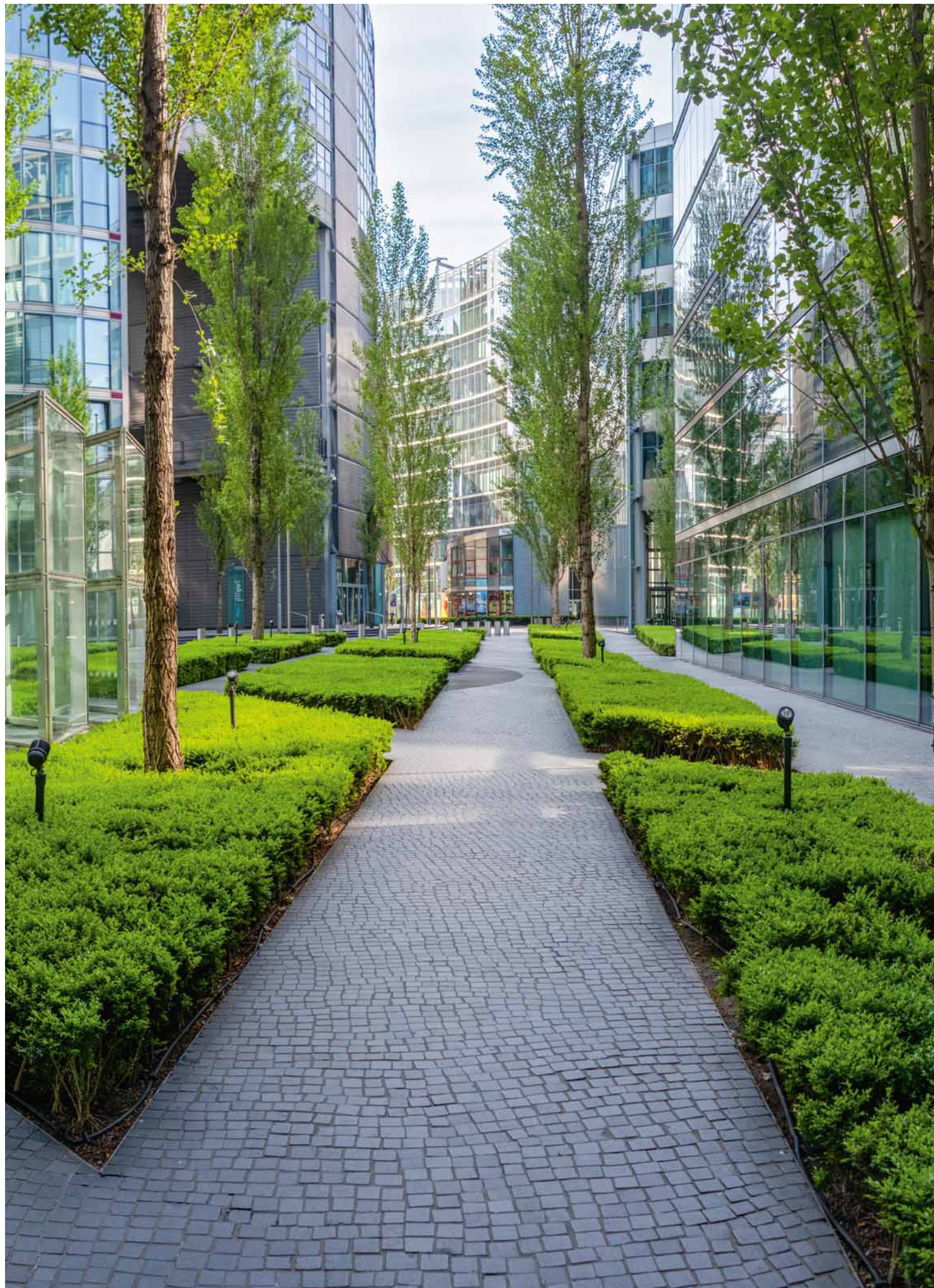
In allen Bestandsobjekten der publity sind barrierefreie Zugänge möglich.

KUNDENFREUNDLICHE UND SERVICEORIENTIERTE EINRICHTUNGEN

publity achtet sehr auf die Zufriedenheit der Mieter durch kundenorientiertes Asset Management.

FAMILIENFREUNDLICHKEIT

publity setzt sich für Familienfreundlichkeit am Arbeitsplatz ein, beispielsweise durch Kitas am Arbeitsplatz.



04 publity am Kapitalmarkt

Entwicklung des Aktienmarkts und der publity-Aktie

Die globalen Aktienmärkte waren im ersten Halbjahr 2023 von der anhaltenden Inflation, steigenden Zinsen und einem schwachen Wirtschaftswachstum geprägt. Dennoch entwickelte sich der DAX mit Stand von 16.148 Punkten zum 30. Juni und einem Plus von 16 % positiv. Der SDAX erzielte bis zum Ende des Berichtszeitraums einen Gewinn von mehr als 12 %, der MDAX notierte mit einem Plus von über 9 % zum Halbjahresende. Die Immobilienbranche sowie die entsprechenden Titel aus dem Real Estate Sektor wurden von den wirtschaftlich herausfordernden – Rahmenbedingungen – insbesondere den hohen Zinsen und den gestiegenen Baukosten – in der ersten

Jahreshälfte stark beeinflusst. So verlor der DAXsubsector All Real Estate Index (ISIN: DE000A0SM9F9) im ersten Halbjahr rund 10%. Auch die publity-Aktie musste in den ersten sechs Monaten des Jahres einen Verlust von 27% seit dem Jahresende 2022 einbüßen. Der höchste Tages-Schlusskurs der Aktie wurde am 02. Januar 2023 mit 28,70 EUR erreicht. Der tiefste Schlusskurs des Halbjahres lag am 22. Juni 2023 bei 20,90 EUR.

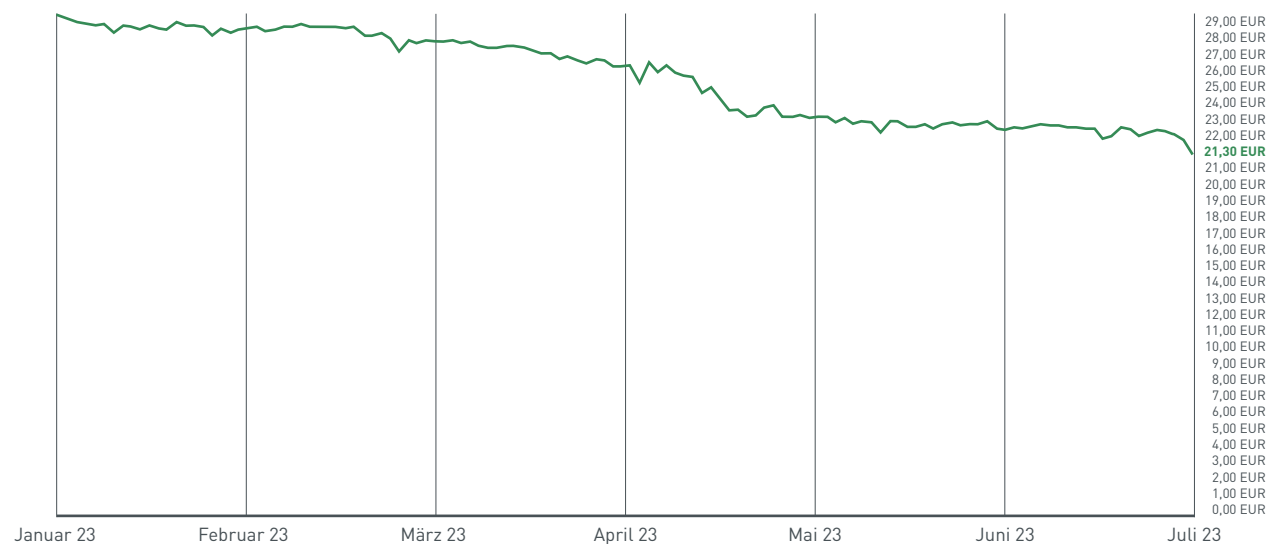
Insgesamt wurden an allen deutschen Börsen durchschnittlich 2.196 publity-Aktien am Tag gehandelt. Davon entfielen 69,7 % auf das elektronische Handelssystem XETRA.

PUBLITY-AKTIE IM ÜBERBLICK

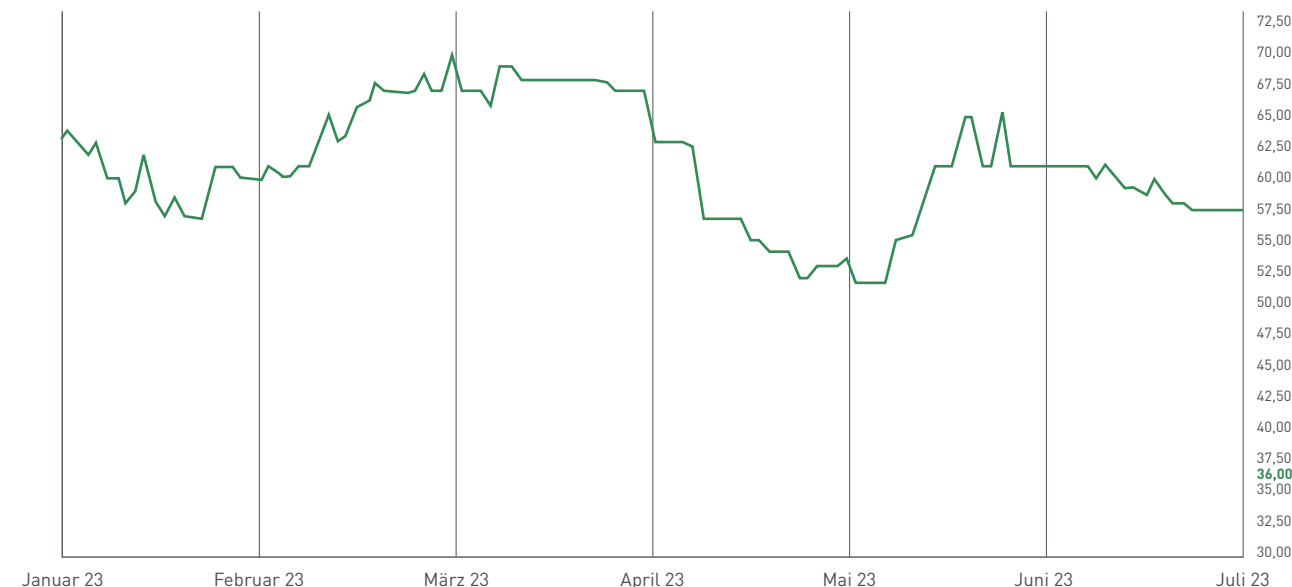
	30. Juni 2023
ISIN	DE0006972508
Kürzel/Ticker	PBY
Börse	Frankfurt und Xetra
Marktsegment	Scale (Open Market)
Designated Sponsors	mwb Wertpapierhandelsbank AG,
Grundkapital	14.876.456,00 EUR
Anzahl der Aktien	14.876.456 Stückaktien
Schlusskurs 30.06. (Xetra)	21,30 EUR
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (01.01.–30.06.)	2.196 Aktien pro Tag an allen deutschen Börsen
Marktkapitalisierung 30.06.	316,9 Mio. EUR

Kursentwicklung der publity-Aktie

im ersten Halbjahr 2023 (Kurs in EUR)



Kursentwicklung der publity-Anleihe im ersten Halbjahr 2023



ENTWICKLUNG DER PUBLITY-ANLEIHE 2020/2025

Zum Ende des Halbjahres 2023 notierte die publity-Unternehmensanleihe 2020/2025 mit einem Kurs von 57,50% nahezu unverändert gegenüber den 58,50% zum Jahresultimo 2022. Der höchste Anleiheschlusskurs wurde am 9. Februar 2023 mit 69,9% erreicht. Der tiefste Schlusskurs der Anleihe wurde am 20. April 2023 mit 51,5% verzeichnet.

KENNZAHLEN DER PUBLITY-UNTERNEHMENSANLEIHE 2020/2025

30. Juni 2023	
ISIN	DE000A254RV3
WKN	A254RV
Börse	Frankfurt a. M., Berlin, Stuttgart, Tradegate
Marktsegment	Open Market (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse
Anzahl der zum Bilanzstichtag ausstehenden Stücke	97.756
Nennbetrag je Schuldverschreibung	1.000 EUR
Zinssatz	5,5 %
Zinszahlung	Jährlich, nachträglich, jeweils am 19. Juni und letztmalig am Endfälligkeitstag

HAUPTVERSAMMLUNG 2023

Die ordentliche Hauptversammlung der publity AG fand außerhalb des Berichtszeitraums im August 2023 statt. Dort haben die publity-Aktionäre allen zur Abstimmung stehenden Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. So wurde u.a. mit einer deutlichen Mehrheit von 99,99 % der Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 8:1 an die Aktionäre der Gesellschaft zugestimmt. Im Zuge

einer entsprechenden Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft von 14.876.456 EUR auf 16.736.013 EUR durch Umwandlung eines Teilbetrags von 1.859.557 EUR aus der Kapitalrücklage. Des Weiteren wurde der publity Gründer Thomas Olek auf der Aktionärsversammlung mit großer Mehrheit in den Aufsichtsrat der publity AG gewählt.



05 Finanzkalender

30. SEPTEMBER 2023

Halbjahresbericht 2023

27.-29. NOVEMBER 2023

Deutsches Eigenkapitalforum



06 HGB-Halbjahresabschluss

Zwischenbilanz zum **30.06.2023** in EUR

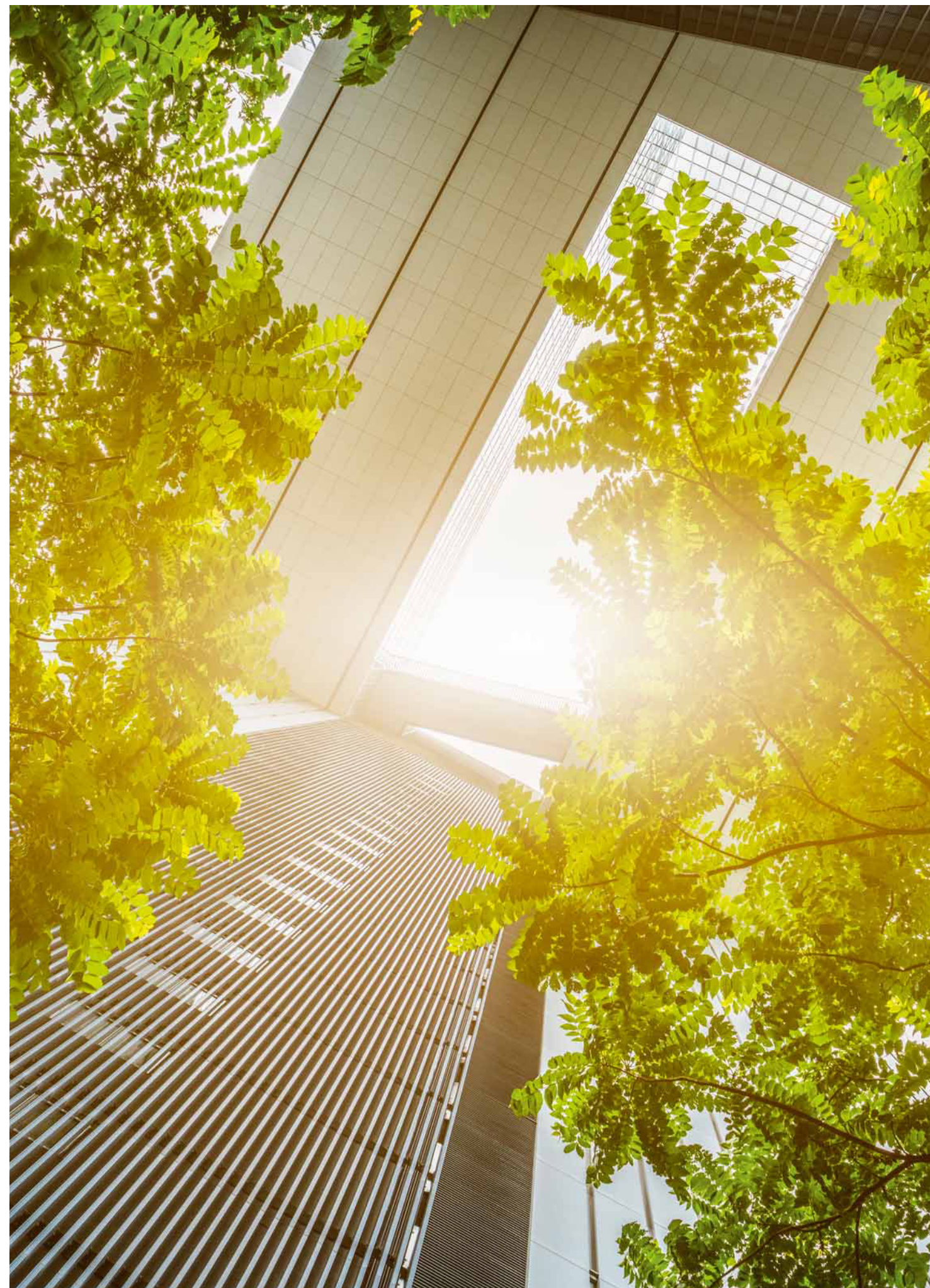
publity AG Assetmanagement, Frankfurt am Main

	Geschäftsjahr in EUR 01.01.2023 – 30.06.2023	Geschäftsjahr in EUR 01.01.2022 – 30.06.2022
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	284.306,70	719.064,51
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.926,86	310.438,37
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	367.300.462,50	528.798.092,26
2. Beteiligungen	48.960,00	48.960,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	158.164,01	158.164,01
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	81.000.000,00	96.511.695,20
Summe Finanzanlagen	448.507.586,51	625.516.911,47
Summe Anlagevermögen	448.995.820,07	626.546.414,35
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.347.292,69	1.422.843,44
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	27.985.035,02	31.434.034,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 213.319,00 (EUR 213.319,00)	4.876.157,21	3.208.357,99
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37.208.484,92	36.065.235,66
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	377.142,57	1.902.074,19
Summe Umlaufvermögen	37.585.627,49	37.967.309,85
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	48.590,00	105.998,75
Aktiva gesamt	486.630.037,56	664.619.722,95

	Geschäftsjahr in EUR 01.01.2023 – 30.06.2023	Geschäftsjahr in EUR 01.01.2022 – 30.06.2022
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	14.876.456,00	14.876.456,00
II. Kapitalrücklage	230.816.206,95	230.816.206,95
III. Gewinnvortrag	126.497.135,92	319.038.883,08
IV. Jahresfehlbetrag	1.531.618,10	-5.228.954,97
Summe Eigenkapital	370.658.180,77	569.960.501,00
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	2.823.279,36	4.203.413,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.083.110,00	2.994.100,00
Summe Rückstellungen	3.906.389,36	7.197.513,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	97.756.000,00	77.756.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.300.806,81 (EUR 4.240.000,00)	4.300.806,81	4.240.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 956.046,31 (EUR 215.888,21)	956.046,31	215.888,21
4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.218.734,32	415.940,75
Summe Verbindlichkeiten	107.231.587,44	82.627.828,96
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.833.879,99	4.833.879,99
Passiva gesamt	486.630.037,56	664.619.722,95

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum **01.01.–30.06.2023** in EUR

	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
1. Umsatzerlöse	2.009.492,50	9.951.131,50
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.019.098,16	26.114,67
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.340,02	10.511,72
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	338.831,35	339.664,94
	343.171,37	350.176,66
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	626.822,41	604.712,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 108,00 (EUR 90,00)	91.170,33	90.423,11
	717.992,74	695.136,07
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	269.300,73	275.477,67
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.431.372,71	2.305.611,33
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens – davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.946.600,00 (EUR 3.444.937,50)	2.946.600,00	3.444.937,50
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	4,90
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.743.987,95	2.330.518,08
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4,74	2.235.166,79
11. Ergebnis nach Steuern	-1.530.630,10	5.230.101,97
12. Sonstige Steuern	988,00	1.147,00
13. Jahresfehlbetrag	1.531.618,10	-5.228.954,97





07 Anhang

Halbjahresabschluss
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2023
bis zum 30. Juni 2023

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

Der Halbjahresabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2023 wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) erstellt. Der Halbjahresabschluss enthält nicht alle für den Abschluss vorgeschriebenen Angaben und Erläuterungen und sollte im Zusammenhang mit dem Abschluss zum 31. Dezember 2022 gelesen werden.

Die publyt AG, Frankfurt am Main, erfüllt die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§ 276, 288 Abs. 2 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Halbjahresaufstellung vorhersehbare Risiken wurden berücksichtigt. Es ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden beibehalten.

Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Forderungen oder Verbindlichkeiten in fremder Währung bestehen nicht.

Aufwendungen und Erträge wurden unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung nach dem Realisations- und Imparitätsprinzip im Jahresabschluss erfasst.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und – soweit abnutzbar – vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

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

Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert abzgl. erforderlicher Wertberichtigungen auf den

niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet. Erkennbare und latente Risiken sind mit Einzelwertberichtigungen erfasst.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

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

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



Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Laufzeit der Schuldverschreibungen verlängert. Endfälligkeit ist nunmehr am 19. Dezember 2027, zuvor war dies der 19. Juni 2025. Der Zinssatz erhöht sich ab dem 19. Juni 2023 von zuvor 5,50 % auf dann 6,25 %. Zudem wird der Emittentin ein Wahlrecht zur vorzeitigen Rückzahlung sämtlicher Schuldverschreibungen oder einem Teil davon eingeräumt. Dies kann nach Vorankündigung zu einem beliebig gewählten Termin, frühestens jedoch zum 19. Dezember 2025 ausgeübt werden. Von diesem Datum bis zum 18. Dezember 2026 würde die entsprechende Rückzahlung zu 102 % des Nennbetrags erfolgen. Vom 19. Dezember 2026 bis zum 18. Dezember 2027 würde die vorzeitige Rückzahlung zu 101 % erfolgen. Das von der Gesellschaft beantragte Freigabeverfahren ist rechtsanhängig.

Passive latente Steuern

Passive latente Steuern werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst. Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unter Verwendung der lokalen Steuersätze von rd. 31 % (inkl. Gewerbesteuer). Latente Steuerschulden werden als langfristige Schulden eingestuft.

III. Angaben zur Bilanz

Im Folgenden werden nur Positionen aufgeführt, bei denen im Halbjahr 01. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 wesentliche Veränderungen zu verzeichnen sind. Vergleichswerte zum Vorjahr betreffen den Ausweis zum 31.12.2022. Ansonsten wird auch an dieser Stelle auf die Ausführungen im Geschäftsbericht verwiesen.

Anlagevermögen

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen erfolgten planmäßig.

Finanzanlagen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 81.000 (Vj.: TEUR 96.511). Bei den Ausleihungen handelt es sich um Wandelschuldverschreibungen 2019/2024 der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen aufgrund dauerhafter Wertminderungen waren im Geschäftsjahr 01. Januar 2023 – 30. Juni 2023 nicht vorzunehmen.

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

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Eigenkapital am 31.12.2021 EUR	Ergebnis zum 31.12.2021 EUR
1	publity Emissionshaus GmbH ¹¹⁾	Leipzig	100,00	180.032,83	30.032,83
2	publity Performance GmbH ¹¹⁾	Leipzig	100,00	655.348,62	309.730,20
3	publity Asset Management GmbH ¹¹⁾	Frankfurt am Main	100,00	23.145,10	-765,29
4	publity Property Holding GmbH ¹¹⁾	Frankfurt am Main	100,00	22.859,34	-929,33
5	PREOS Global Office Real Estate & Technology AG ²⁾	Frankfurt am Main	93,40	418.036.452,21	-24.477.465,39
6	Alpha Investor GmbH ⁸⁾	Leipzig	5,10	7.070.227,13	-6.927.099,11**
7	publity Real Estate GmbH ⁹⁾	Leipzig		1.999.585,82	-365.513,89*
8	Access Tower GmbH ¹²⁾	Leipzig		-6.708.250,08	-5.625.604,05**
9	Medienallee 26 Holding GmbH ⁹⁾	Leipzig		-564.132,38	-4.435.882,68*
10	Medienallee 26 Betriebsvorrichtungen GmbH ¹¹⁾	Leipzig		8.589,33	-14.998,95**
11	Medienallee 26 GmbH ¹¹⁾	Leipzig		-454.212,30	-2.971.515,86*
12	publity Property 1 GmbH ⁹⁾	Frankfurt am Main		24.191,00	-5.611.559,91***
13	publity Real Estate 4 GmbH ¹⁸⁾	Leipzig		19.729,18	-2.108.658,90***
14	publity Westendcarrée GmbH ¹⁹⁾	Leipzig		-3.599.144,31	-12.926.158,59**
15	LES 3 GmbH ⁹⁾	Leipzig		-9.911.814,88	-3.578.616,95
16	Centurion Holding GmbH ⁹⁾	Frankfurt am Main		24.191,00	-4.688.507,72*
17	Centurion Zwischenholding GmbH ²⁰⁾	Leipzig		-18.714,65	-2.804.548,42*
18	GSP Centurion GmbH ²¹⁾	Mannheim		-822.547,34	437.353,10
19	publity Real Estate 7 GmbH ⁹⁾	Leipzig		-77.888,45	-46.956,88
20	publity Real Estate 7.1 GmbH ⁹⁾	Leipzig		-829.646,17	-399.566,30
21	publity Real Estate 8 GmbH ⁹⁾	Leipzig		17.691,31	-3.297,55
22	publity Real Estate 8.1 GmbH ²²⁾	Leipzig		-116.784,92	-6.262,11
23	NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG ¹³⁾	Leipzig		2.202.408,27	-357.630,09
24	GORE German Office Real Estate AG ¹⁵⁾	Frankfurt am Main		69.569.511,87	-1.672.988,13**
25	GORE Bad Homburg GmbH ¹⁶⁾	Frankfurt am Main		-91.019,56	625.896,94
26	GORE Duisburg GmbH ¹⁶⁾	Frankfurt am Main		-1.370.850,57	-82.259,79
27	GORE Neuss GmbH ¹⁶⁾	Frankfurt am Main		-165.601,59	-304.057,16
28	GORE Neu-Isenburg GmbH ¹⁷⁾	Frankfurt am Main		-7.317.374,35	-1.108.024,67
29	GORE Telgte GmbH ¹⁶⁾	Frankfurt am Main		2.938,78	-6.323,01
30	PREOS Immobilien GmbH ³⁾	Frankfurt am Main		-211.000,91	-236.000,91**
31	PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		25.000,00	57.901,40*
32	PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		25.000,00	90.865,26*
33	PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		25.000,00	-38.527,13*
34	Objekta Fütingsweg GmbH ⁵⁾	Frankfurt am Main		885.580,58	-264.736,41*
35	PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		25.000,00	-20.058,46*

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Eigenkapital am 31.12.2021 EUR	Ergebnis zum 31.12.2021 EUR
36	PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		25.000,00	-55.448,40*
37	PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		25.000,00	-104.849,71*
38	LVG Nieder-Olm GmbH ⁶⁾	Frankfurt am Main		313.933,94	-71.091,27*
39	PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		25.000,00	-258.451,73*
40	PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		25.000,00	586.336,61*
41	PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		25.000,00	1.269.409,83*
42	PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		25.000,00	140.358,51*
43	PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		20.839,23	13.263,50*
44	PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		21.018,72	-5.283,01*
45	PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		20.868,72	-39.747,62*
46	Projekta Lüdenschied 1 GmbH ⁷⁾	Frankfurt am Main		-241.491,82	-262.782,46
47	PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		20.868,72	-3.909,60*
48	PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		21.018,72	-3.811,88*
49	PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		-11.520,54	-4.118,06
50	PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		9.377,86	-3.862,25
51	PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	Frankfurt am Main		9.309,86	-3.923,90

*Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag

**Ergebnis aus 2020

***Ergebnis aus 2020 vor Ergebnisabführungsvertrag

¹⁾ 100%ige Tochtergesellschaft der publity AG²⁾ 93,4 %ige Tochtergesellschaft der publity AG³⁾ 10,1 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG mit Sitz in Leipzig und 89,9 %-ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG⁴⁾ 100 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main 5)

94 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main

⁶⁾ 94 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main⁷⁾ 94,9 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main⁸⁾ 94,9 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG mit Sitz in Frankfurt am Main und 5,1 %ige Tochtergesellschaft der publity AG⁹⁾ 100 %-ige Tochtergesellschaft der Alpha Investor GmbH mit Sitz in Leipzig¹⁰⁾ 100 %-ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate GmbH mit Sitz in Leipzig¹¹⁾ 100 %-ige Tochtergesellschaft der Medienallee 26 Holding GmbH mit Sitz in Leipzig¹²⁾ 94,9 %-ige Tochtergesellschaft der Alpha Investor GmbH mit Sitz in Leipzig¹³⁾ 39,75 %-ige Tochtergesellschaft der Alpha Investor GmbH mit Sitz in Leipzig¹⁵⁾ 79,18 %ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG¹⁶⁾ 100 %ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG¹⁷⁾ 94 %ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG¹⁸⁾ 100 %ige Tochtergesellschaft der publity Property 1 GmbH¹⁹⁾ 100 %ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate 4 GmbH²⁰⁾ 100 %ige Tochtergesellschaft der Centurion Holding GmbH²¹⁾ 94,9 %ige Tochtergesellschaft der Centurion Zwischenholding GmbH²²⁾ 100 %ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate 8 GmbH

Umlaufvermögen

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

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen in Höhe von TEUR 27.985 (Vj.: TEUR 31.434) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Steuerforderungen TEUR 2.904 (Vj.: TEUR 179) enthalten.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Innerhalb des Postens werden TEUR 32 Fremdgelder aus dem Servicing von Kreditportfolios ausgewiesen, welche in gleicher Höhe in den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert sind.

Eigenkapital

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

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

Die Kapitalrücklage beträgt zum 30. Juni 2023 unverändert EUR 230.816.206,95.

Der Gewinnvortrag zum 01. Januar 2023 beträgt EUR 126.497.135,92.

Die Hauptversammlung vom 26. Mai 2020 hat ein bedingtes Kapital 2020/I in Höhe von EUR 2.425.743,00 beschlossen und ein genehmigtes

Kapital in Höhe von EUR 7.438.228,00 (genehmigtes Kapital 2020/I). Änderungen in 2023 sind hierzu nicht erfolgt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtskosten (TEUR 900) und Rückstellungen für Abschlusskosten (TEUR 46).

Verbindlichkeiten

In 2020 wurde eine neue Schuldverschreibung 2020/2025 begeben. Gegenstand sind 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19. Juni 2025 und damit länger als 1 Jahr. Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Der nominale Zinssatz beträgt 5,5 % p.a. Verzinsungsbeginn ist der 19. Juni 2020. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 19. Juni, erstmals am 19. Juni 2021, zahlbar. Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Laufzeit der Schuldverschreibungen verlängert. Endfälligkeit ist nunmehr am 19. Dezember 2027, zuvor war dies der 19. Juni 2025. Der Zinssatz erhöht sich ab dem 19. Juni 2023 von zuvor 5,50 % auf dann 6,25 %. Zudem wird der Emittentin ein Wahlrecht zur vorzeitigen Rückzahlung sämtlicher Schuldverschreibungen oder einem Teil davon eingeräumt. Dies kann nach Vorankündigung zu einem beliebig gewählten Termin, frühestens jedoch zum 19. Dezember 2025 ausgeübt werden. Von diesem Datum bis zum 18. Dezember 2026 würde die entsprechende Rückzahlung zu 102 % des Nennbetrags erfolgen. Vom 19. Dezember 2026 bis zum 18. Dezember 2027 würde die vorzeitige Rückzahlung zu 101 % erfolgen. Das

von der Gesellschaft beantragte Freigabeverfahren ist rechtsanhängig.

Zum Bilanzstichtag hielt die Gesellschaft einen eigenen Bestand von Schuldverschreibungen 2020/2025 in Höhe von 2.244 Stück. Der Betrag wurde passivisch von der Anleihe abgesetzt. Die Verbindlichkeit aus Schuldverschreibungen gegenüber Dritten wurde zum 30. Juni 2023 in Höhe von EUR 97.756.000,00 (Vj.: EUR 77.756.000) bilanziert.

Die in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenes Darlehen in Höhe von TEUR 4.240 ist innerhalb eines Jahres zur Rückzahlung fällig und durch die Verpfändung des Wertpapierdepots in entsprechender Höhe besichert. Die Zinszahlung erfolgt halbjährlich.

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

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

V. Sonstige Angaben

Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr vom 01. Januar 2023 bis 30. Juni 2023

Herr Frank Schneider, Vorstandsvorsitzender

Herr Stephan Kunath, Vorstand Finance bestellt.

Bezüge des Vorstands

Auf die Angabe der Gesamtbezüge wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Von den Erleichterungen der §§ 274 a, 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Herr Thomas Olek, Vorstandsvorsitzender NEON Equity AG
(als Aufsichtsratsvorsitzender seit 10.01.2023)

Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, emeritierter Univ. Prof. Rechtsanwalt und Steuerberater
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 10.06.2022)

Herr Prof. Dr. Holger Till,
Universitätsprofessor
(Aufsichtsratsvorsitzender bis 09.01.2023)

Herr Frank Vennemann, Rechtsanwalt
(ausgeschieden zum 05.01.2023)

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Hinsichtlich der sonstigen Angaben verweisen wir ebenfalls auf den Geschäftsbericht 2022.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 18,75 Angestellte (Vj.: 20) beschäftigt.

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurde der Gesellschaft folgender Beteiligungsbesitz von Aktien zum 30. Juni 2023 mitgeteilt:

- NEON Equity AG (ehemals: TO Holding GmbH), Frankfurt am Main 52 %
- PBL Capital GmbH, Irschenberg 39 %

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Im Zusammenhang mit dem Ukraine Krieg, Energie- und Zinskrise und Inflation ist in 2023 mit einer weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich hieraus weiterhin Risiken aus Einnahmeausfällen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie ihre liquiditäts- und ergebniswirksame Größenordnung nicht abschließend eingeschätzt werden.

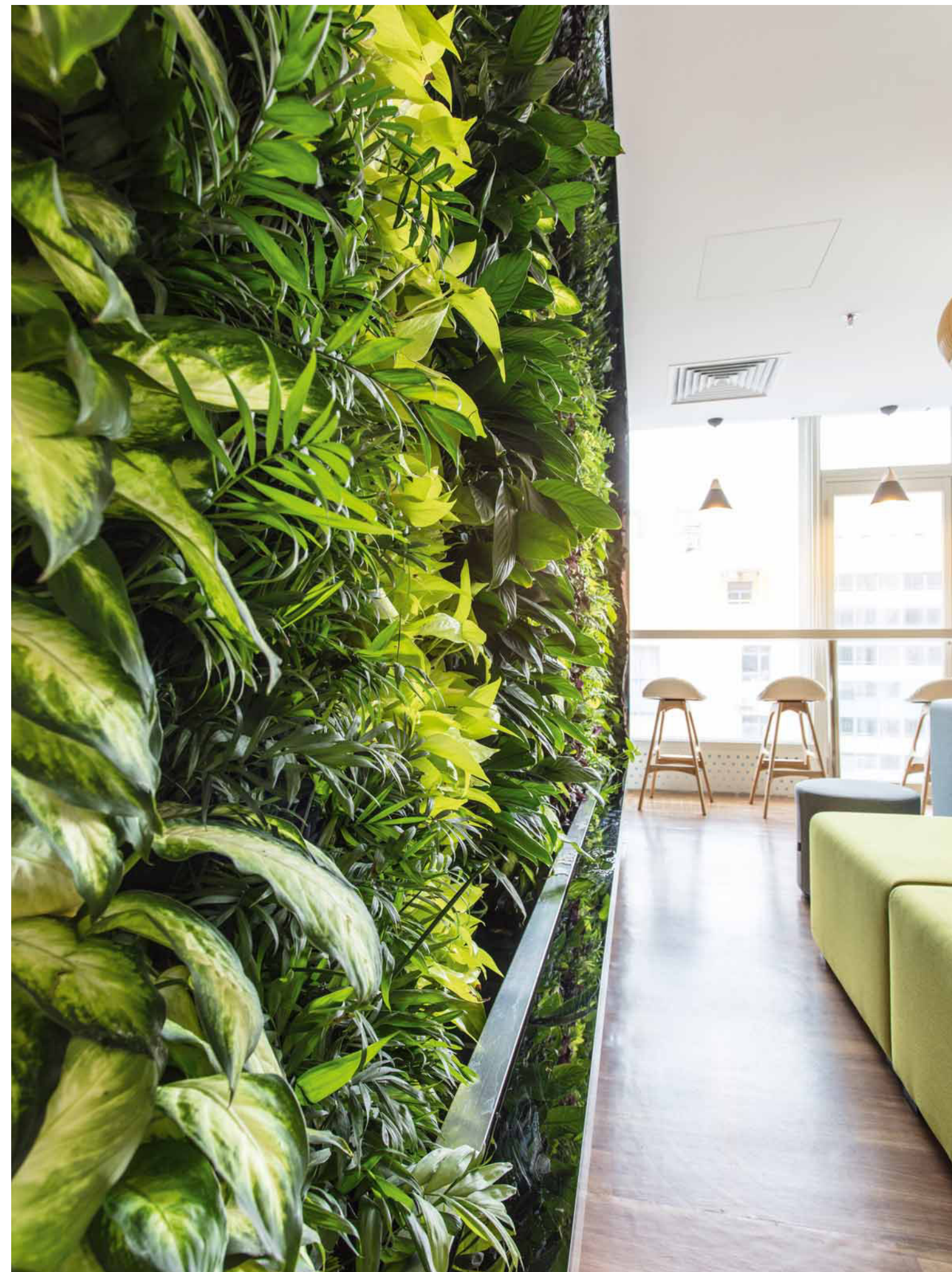
Frankfurt am Main, den 26. September 2023

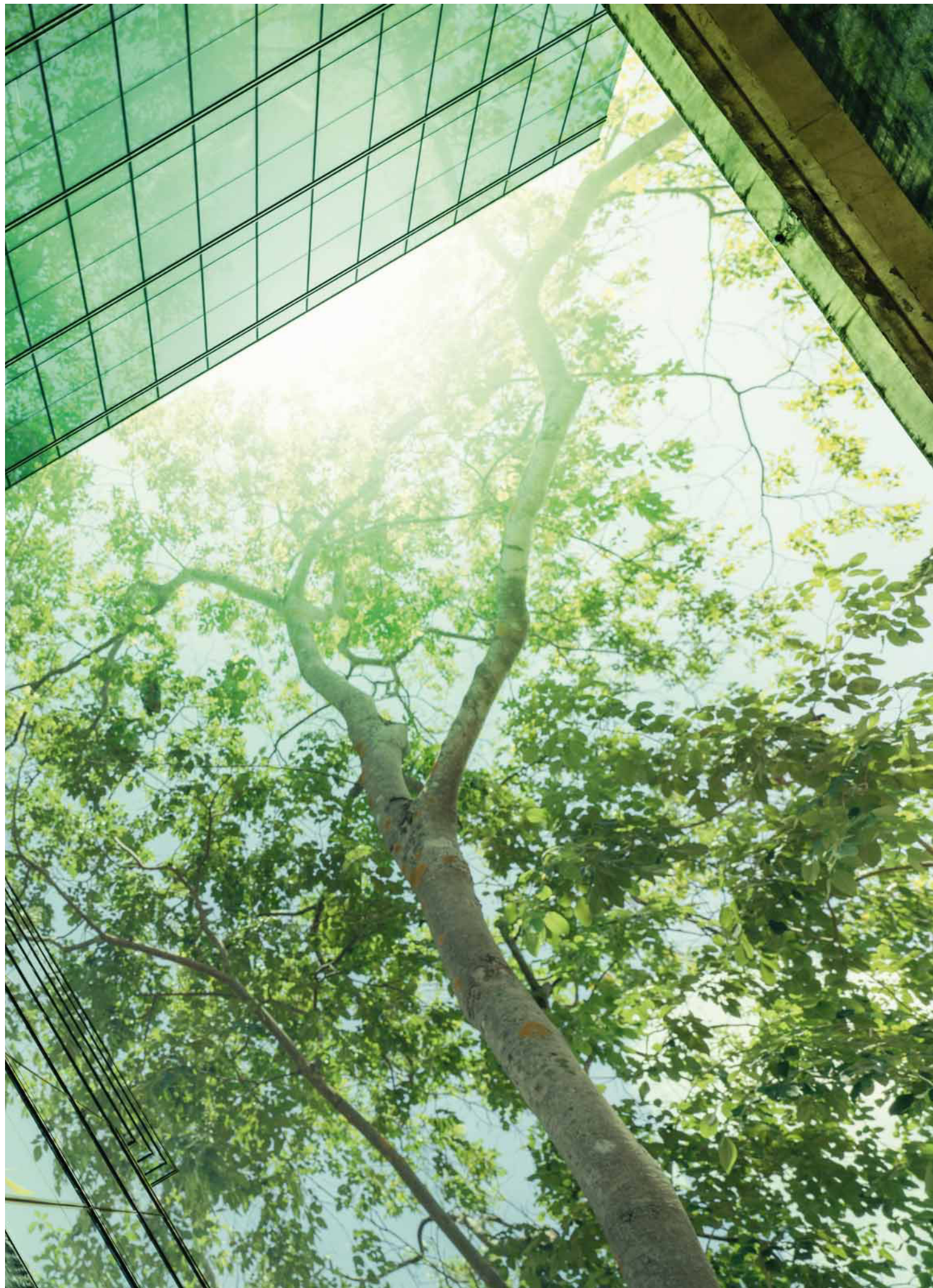


publity AG
Frank Schneider
Vorstandsvorsitzender



publity AG
Stephan Kunath
Vorstand





08 Lagebericht

für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2023
bis zum 30. Juni 2023

I. Grundlagen des Unternehmens

Es handelt sich im Folgenden um einen verkürzten Lagebericht, der im Wesentlichen auf Abweichungen zum Jahresabschluss 2022 eingeht. Insofern wird verwiesen auf die ausführliche Darstellung des Geschäftsberichts 2022 und den darin enthaltenen Lagebericht.

1. GESCHÄFTSMODELL UND ÜBERBLICK

Die publy AG, Frankfurt am Main, mit einer Zweigniederlassung in Leipzig, ist im Schwerpunkt ein auf Büroimmobilien in Deutschland spezialisierter Immobilien Asset-Manager. Das Unternehmen deckt eine breite Wertschöpfungskette vom Ankauf über die Entwicklung bis zur Veräußerung der Immobilien ab. Das Spektrum des Produktportfolios reicht von sachwertgestützten Finanzanlagen bis hin zu AIFM-konformen geschlossenen Immobilienfonds. Der Sitz der Gesellschaft ist in Frankfurt am Main, während das operative Geschäft im Wesentlichen in Leipzig abgewickelt wird.

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

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit kontrolliert die publy AG die gesamte Wertschöpfungskette und deckt dabei weite Teile dieser Wertschöpfungskette selbst ab. Grundlagen der

Wertschöpfung sind ihrer Ansicht nach, die langjährige Expertise im Immobilienbereich und dem Management von Forderungen und Sicherheiten aus notleidenden Krediten, das eigene Asset Management, eine Vernetzung in der Bankenbranche sowie die langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Finanzprodukten.

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

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

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

des NPL-Geschäfts bzw. -bestands ist weiterhin nicht geplant.

2. STEUERUNGSSYSTEM

Die Steuerung erfolgt über den regelmäßigen Abgleich der unterjährigen Leistungs- und Kostenentwicklung mit den Planwerten. Die Abweichungen sind somit transparent. Es finden regelmäßig Auswertungen der Unternehmenszahlen statt. Wesentliche Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die Umsatzerlöse sowie das Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss. Zwecks besserer Vergleichbarkeit und Aussagefähigkeit wurde der EBIT als weiterer Leistungsindikator aufgenommen.

3. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen in Forschung oder Entwicklung.

II. Wirtschaftsbericht

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2023 Im ersten Halbjahr setzte sich in Deutschland die Schrumpfung der Wirtschaftsleistung fort. Im ersten Quartal sank das deutsche BIP um 0,1 % zum Vorquartal. Im zweiten Quartal stagnierte die Wirtschaftsleistung in Deutschland. Im Euroraum stagnierte das BIP im ersten Quartal, im zweiten Quartal legte die Wirtschaftsleistung im Euroraum um 0,3 % zum Vorquartal zu. Nachdem Kroatien zum 1. Januar dem Euroraum

beigetreten ist, besteht er inzwischen aus 20 Staaten. In den USA betrug das BIP-Wachstum 2,0 % im ersten Quartal und 2,4 % im zweiten Quartal (alle US-Zahlen annualisiert). In China legte das BIP im ersten Quartal aufgrund des Endes der Zero-Covid-Politik um 2,2 % zum Vorquartal zu, im zweiten Quartal verlangsamte sich das BIP-Wachstum dann auf 0,8 %. Der Ukraine-Krieg hat an Bedeutung für die unmittelbare Entwicklung der Konjunktur zwar insgesamt verloren, er bleibt indes ein Risikofaktor. Die Inflation ging im ersten Halbjahr 2023 zurück. Lag der Preisaufrtrieb für den nationalen Verbraucherpreisindex im Dezember 2022 noch bei 8,1 %, wurde im Juni des Jahres 2023 eine Inflationsrate von 6,4 % verzeichnet. Der Grund für den Rückgang war der rückläufige Preisanstieg für Haushaltsenergie und Kraftstoffe. Im Dezember 2022 lag dieser Anstieg bei 20,3 %, im Juni 2023 bei 3,0 %. Im Euroraum fiel der Preisrückgang stärker aus. Lag die Inflationsrate im Dezember noch bei 9,2 %, sank sie bis Juni 2023 auf 5,5 %. Hierfür maßgeblich waren die Energiepreise, die im Juni um 5,6 % zum Vorjahresmonat sanken, während sie im Dezember des Vorjahres noch um 25,5 % zum Vorjahresmonat zulegten. Unter Ausschluss der Energiepreise lag die Inflationsrate zur Jahresmitte bei 6,9 %. Die EZB hat vor dem Hintergrund der deutlich über dem Zielwert von 2 % liegenden Inflationsrate die Leitzinsen im ersten Halbjahr in vier weiteren Schritten um zusammen 150 Basispunkte angehoben. Der Einlagesatz lag Mitte des Jahres 2023 bei 3,50 %, der Hauptrefinanzierungssatz um 50 Basispunkte darüber. Im Juli erfolgte ein weiterer Zinsschritt auf 3,75 % für den Einlagesatz bzw. 4,25 % für den Hauptrefinanzierungssatz. Die Preise für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland waren im ersten Quartal 2023 rückläufig.

Mit Blick auf das Segment Immobilien/Projektfinanzierungen zeigte sich im ersten Halbjahr 2023 vor allem im Immobilienmarkt sehr deutlich der Einfluss des sich bereits in den Vorquartalen angekündigten schwierigen Umfelds. Stark gestiegene Zins-, Rohstoff- und Baukosten sowie die hohe Inflation belasteten das Transaktionsgeschehen.

Die publity AG teilt diese Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts für Büroimmobilien und gewerbliche Immobilien. Ferner verfügen internationale, institutionelle Investoren nach Wahrnehmung der publity AG weiterhin über eine große Liquidität. Abzuwarten bleibt jedoch weiterhin die weltweite wirtschaftliche Entwicklung sowie die geopolitischen Risiken und damit die mögliche Zurückhaltung verschiedener institutioneller Investoren.

2. LAGE DES UNTERNEHMENS

Das Halbjahr 2023 steht weiterhin im Zeichen der Zinswende, Inflation, sowie des Krieges gegen die Ukraine und einer weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und stellt die Gesellschaft weiterhin vor zahlreiche Herausforderungen. Das 1. Halbjahr 2023 trägt dies entsprechend Rechnung.

Der Jahresergebnis im 1. Halbjahr 2023 (TEUR -1.531) liegt im Erwartungsbereich für das Geschäftsjahr 2023 und damit deutlich unter dem Jahresfehlbetrag 2022. Dieser war durch Sondereffekte im Bereich marktbedingter Abwertungen der Unternehmensbeteiligungen an verbundene Unternehmen beeinflusst.

a) Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr blieb der handelsrechtliche Umsatz mit TEUR 2.010 unter den Erwartungen für das 1. Halbjahr. Geplante Erlöse aus Immobilientransaktionen verschieben sich weiterhin.

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

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus bezogenen Assetmanagementleistungen (TEUR 336) zusammen, und sind im Vergleich zum Vorjahr gleichbleibend.

Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten betrug 18,75 (Vj.: 20). Die Personalkosten beliefen sich durch geänderte Gehaltsstrukturen auf TEUR 718.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 3.431. Wesentlichen Anteil an den sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben Rechtskosten- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 971 und Buchverluste in Höhe von TEUR 1.691

Das Finanzergebnis hat sich im 1. Halbjahr auf TEUR 203 gemindert und ist dem Abgang von Anleihen aus dem Bestand geschuldet. Im 1. Halbjahr 2023 wurden Zinserträge aus Beteiligungsunternehmen in Höhe von TEUR 2.946 vereinnahmt.

Der Jahresfehlbetrag im 1. Halbjahr 2023 (TEUR -1.531) liegt wie erwartet in der Ergebniserwartung.

b) Finanzlage

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

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 76,0 % (Vj.: 86,0 %). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2022.

Mit einem Anteil in Höhe von 20 % (Vj.: 11,7 %) an der Bilanzsumme stellt die Anleihe 2020/2025, welche zum 30. Juni 2023 in Höhe von TEUR

97.756 (Vj.: TEUR 77.756) passiviert ist, die größte Position dar. Darüber hinaus besteht ein Bankdarlehen in Höhe von TEUR 4.240 (Vj.: TEUR 4.240). Zum 30. Juni 2023 standen der publity AG Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von TEUR 377 (Vj.: TEUR 1.902) zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung.

c) Vermögenslage

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

Wesentlichen Anteil am Bilanzvermögen haben die Finanzanlagen mit 93 % (Vj.: 94,1%). Die Bilanzsumme beträgt TEUR 486 (Vj.: TEUR 665). Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, da diese als Holding und Asset-Manager der Immobilien Anteile an den entsprechenden Objektgesellschaften indirekt über Tochtergesellschaften hält.

III. Chancen- und Risikobericht

1. RISIKOBERICHT

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

2. BRANCHENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die publity AG ist sowohl im Bereich des Immobilien Asset Managements ihrer Auftraggeber bzw. Kunden als auch hinsichtlich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt tätig. Der wirtschaftliche Erfolg der publity AG ist damit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig. Dessen Entwicklung wird

insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf die die publy AG nur wenig oder keinen Einfluss hat. Zu diesen beeinflussenden Faktoren zählen insbesondere:

- nachteilige Entwicklungen der Weltwirtschaft, der deutschen Wirtschaft und der lokalen Wirtschaft an den Standorten der derzeitigen und zukünftigen Immobilien der Emittentin, darunter eine wachsende Arbeitslosenquote, ein negatives Geschäftsklima, hohe Inflation oder Deflationsdruck,
- die Verfügbarkeit und die Bonität von Mietern,
- die Verfügbarkeit von potentiellen Investoren sowie deren finanzielle Mittel,
- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen einschließlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für finanzierende Banken,
- die Investitionstätigkeit und -bereitschaft der Unternehmen,
- das Finanzierungsumfeld, das allgemeine Zinsniveau und die Verfügbarkeit von Kapital für Immobilieninvestitionen,
- die Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten,
- das Angebot an und die Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten

- die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- die demographische Entwicklung in Deutschland und damit auch die Beschäftigtenzahl, für die Gewerbeimmobilienraum benötigt wird,
- die Entwicklung der Energie- und Instandhaltungskosten und
- die Standortentscheidungen von Großmietern.

Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser Faktoren oder negative Wechselwirkungen aus Veränderungen dieser Faktoren könnten den deutschen Immobilienmarkt sowie die Teilmärkte, in denen die publy Unternehmensgruppe vornehmlich tätig ist, nachhaltig negativ beeinflussen. Ferner könnten aber Investoren zukünftig auch andere Assetklassen als attraktiver empfinden oder andere Standorte als den deutschen Immobilienmarkt vorziehen. Dies hätte beispielsweise ein Absinken der Transaktionsvolumina und demzufolge ein Absinken der Immobilienpreise zur Folge, sodass Immobilien gegebenenfalls nur unter ihrem Ankaufspreis veräußert werden können. Gleiches gilt auch für andere vorstehend aufgeführte Faktoren. Es ist ferner nicht ausgeschlossen, dass es auch auf dem deutschen Immobilienmarkt – sei es aufgrund von zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes oder negativen Einflüssen der Weltmärkte – zu nachhaltig negativen Veränderungen kommt. Sowohl die Möglichkeit, Immobilien günstig zu erwerben und den Wert

einer Immobilie durch aktives Asset Management steigern zu können als auch die Möglichkeit, Immobilien nach erfolgter Wertsteigerung gewinnbringend zu veräußern, könnten in einem solchen Fall hinter den Erwartungender publy AG zurückbleiben oder ganz entfallen, was schließlich zu einer dauerhaft unzureichenden Ertragslage führen und die publy AG zur Anpassung ihres Geschäftsmodells zwingen könnte.

Insbesondere werden auch die Nachwirkungen der Corona Pandemie, der Ukraine Krieg sowie die Zinswende die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und ggf. möglicherweise damit auch den deutschen Immobilienmarkt erheblich beeinträchtigen.

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

Die publy AG ist von der Entwicklung an den Finanz- und Kapitalmärkten und dem Vertrauen von Anlegern in die Finanz- und Kapitalmärkte

abhängig. Die Unsicherheit über den Umfang und die langfristigen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise können weiter zu einer sinkenden Nachfrage nach Finanzprodukten wie den Alternativen Investmentfonds („AIF“) der publy AG führen. Die Gesellschaft hat sich deshalb entschlossen bis auf Weiteres keine Immobilienfonds im Retailgeschäft aufzulegen. Dies wird zu einer Verringerung der Einnahmen aus dem Fondsgeschäft bei der publy Finanzgruppe führen.

3. ERTRAGSORIENTIERTE RISIKEN

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

4. FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Die Gesellschaft schätzt die Liquiditätslage als gesichert ein. Währungsrisiken bestehen nicht. Zum 30.Juni 2023 standen der publy AG Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von TEUR 377 zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung.

Risiken aus dem Asset-Management

Die publy AG erbringt im Wesentlichen Managementleistungen für Immobilien. Im Rahmen des Immobilien Asset Managements erzielt die publy AG Umsätze aus Vertragsbeziehungen, unter anderem durch externe Kunden. Die entsprechenden Asset-Management-

ment-Verträge sehen regelmäßig vor, dass die Vergütungen in Form sogenannter Finders-Fee (also Vergütungen für die erfolgreiche Identifizierung und Vermittlung von Immobilien an ihre Auftraggeber), laufender Asset-Management-Fees (für die Verwaltung der Immobilien) und sogenannter Exit-Fees (also die Partizipation am Veräußerungserlös im Falle des Abverkaufs von Immobilien) erhält. Ein Wegfall der Vertragsbeziehungen zu einem oder mehreren Kunden könnte einen erheblichen Umsatzrückgang zur Folge haben.

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

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

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

Abwertungsrisiken

Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Die pubilty hält im Finanzanlagevermögen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 367.300. Die Wertentwicklung der Tochterunternehmen hängt im Wesentlichen von der Entwicklung der Immobilien in diesen Gesellschaften ab und beeinflusst den Wert der Beteiligung. Sollten sich Immobilien-Investments nachträglich als unrentabel darstellen oder anderweitige Komplikationen auftreten, beispielsweise negative Veränderungen in der Finanzierungssituation oder der Mieterlage, ein Wertverfall der Immobilien oder höhere als geplante Kosten im Zusammenhang mit den Immobilien, könnte dies nicht nur negative Auswirkungen auf das einzelne Investment, sondern darüber hinaus auch auf die Umsätze und die Ertragslage der gesamten pubilty Unternehmensgruppe haben, da auch Asset Management-Vergütungen, die der pubilty AG gegenüber ihren Tochter- und Enkelgesellschaften zustehen, nicht geleistet werden könnten.

Ebenso könnten sich daraus negative Wirkungen auf die Rückzahlung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen ergeben, welche die Gesellschaft in Höhe von TEUR 81.000 ausweist.

Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten

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

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

In einem weiteren Rechtsstreit machen Kläger Schadensersatzansprüche u.a. auch gegen die pubilty AG auf Zahlung im Zusammenhang mit vier Compartments geltend. Die pubilty AG weist die geltend gemachten Schadensersatzansprüche in Gänze zurück. Die Seitens der Kläger geltend gemachten Ansprüche sind insgesamt bislang nach der Einschätzung der pubilty AG unsubstantiiert, die Ausführungen zu den geltend gemachten Schadenspositionen unschlüssig. Auf Grund-

lage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Beweismittel bewertet der Vorstand den Erfolg der Klage als nicht wahrscheinlich.

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

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

– Im April 2021 hat die BaFin der Emittentin auf Nachfrage mitgeteilt, dass sie aufgrund ihrer vorliegenden Informationen eine Untersuchung zu möglichen Marktmanipulationen bezogen auf bestimmte „Lebenssach-

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

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

Ferner können die Gesellschaften der publy Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit regelmäßig Partei von weiteren Rechtsstreitigkeiten (insbesondere miet- und gewährleistungsrechtlicher Art) und behördlichen Verfahren sein. Solche Rechtsstreitigkeiten und Verfahren können insbesondere im Verhältnis zu Kunden bzw. Auftraggebern, Mietern, Projektpartnern, Erwerbenden und

Verkäufern von Grundstücken oder Immobilienprojekten, Mitarbeitern, Fondsanlegern oder Behörden auftreten. Aus solchen Verfahren könnten sich Zahlungs- oder andere Verpflichtungen ergeben. Zudem können sich derartige Rechtsstreitigkeiten negativ auf das Renommee der publy Unternehmensgruppe auswirken, insbesondere wenn sie z.B. Gegenstand der Diskussion in einschlägigen Internetforen werden.

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

5. CHANCENBERICHT

Im Geschäftsjahr 2022 lag der Fokus der Gesellschaft auf der Stabilisierung des Asset Managements, Ausbau der Digitalisierung, sowie die Sicherung der Liquiditätslage. Im Geschäftsjahr 2023 erwartet die publy AG auf Grundlage der weiterhin bestehenden Investorenzurückhaltung durch die Corona-Pandemie einen gleichbleibenden operativen Geschäftsverlauf.

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

Die publy AG hat standardisierte und formalisierte Prozesse entwickelt, die eine rasche Durchführung der Transaktionen ermöglichen. Insbesondere sind die wirtschaftlichen,

technischen und juristischen Due Diligence Prüfungen durch interne und externe Spezialisten formalisiert und kurzfristig abrufbar. Zugleich hat die publy AG flache Hierarchien und wenig Gremien, so dass trotz umfassender Prüfungen stets eine rasche Vorbereitung von Investitionen auf Seiten der publy AG gewährleistet ist.

Die publy AG konzentriert sich im Zuge ihrer nachhaltigen Wachstumsstrategie noch stärker auf ihren Fokus als grüner Asset Manager. publy hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2030 als Asset Manager mindestens 50 % ESG-konforme Gebäude zu verwalten und den Anteil langfristig auf 100 % zu erhöhen. Bereits heute verwaltet publy als Asset Manager die Green Buildings ihrer Kunden. Diese Objekte sind in den vergangenen Jahren mehrfach international hochkarätig für hohe ESG-Standards zertifiziert worden. publy wird ihre Geschäftstätigkeit künftig zudem auf „Green Advisory“ ausweiten und das Know-how für den ESG-konformen Umbau von Bestandsimmobilien an Kunden vermitteln.

Bei der ESG-Strategie für Gewerbeimmobilien verfolgt publy einen ganzheitlichen Ansatz. Dazu gehören Umweltschutzmaßnahmen wie beispielsweise Stromtankstellen für Elektroautos, schadstoffarme Heiz- und Kühlsysteme, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie Wasser- und Abfallersparnis. Daneben spielen auch Dach- und Fassadenbegrünungen bis hin zu Bienenhaltung sowie Obst- und Gemüseanbau auf dem Dach eine zentrale Rolle. Für die Ausstattung der Büros sollen verstärkt heimische, nachhaltige und recycelte Materialien zum Einsatz kommen. Aber auch Objektsicherheit, Digitalisierung und soziale Arbeitsplatzgestaltung sind Teil der publy-Aktivitäten zur ESG-Ausrichtung von Objekten.

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie plant publy auch unternehmensintern ihren CO₂- Fußabdruck um 50 % in den nächsten Jahren spürbar zu verringern. Bis 2030 strebt publy sogar an, vollständig klimaneutral zu werden. publy orientiert sich dabei an den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen und wird die Net Zero Asset Manager Initiative unterzeichnen. Die internationale Initiative mit mehr als 300 Asset Managern als Unterzeichner hat sich dazu verpflichtet, bis 2050 oder früher keine CO₂-Emissionen mehr zu verursachen.

6. GESAMTAUSSAGE

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



IV. Prognosebericht

Die Unternehmensstrategie der pubilty AG ist im Wesentlichen darauf ausgerichtet, in dem

Geschäftsbereich „Immobilien“ die Bestandshalterposition über Tochtergesellschaften weiter zu festigen und auszubauen.

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

Auf Grundlage der bestehenden Einschränkungen und erschwerten Marktbedingungen beurteilt der Vorstand die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens als stabilisiert mit einer positiven Entwicklung.

Der Vorstand geht für das Geschäftsjahr 2023 weiter davon aus, dass das Ergebnis nach Steuern ausgeglichen ist, und erwartet ein

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

V. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Wir verweisen auf die Angaben im Anhang.

Frankfurt am Main, den 26. September 2023

pubilty AG
Frank Schneider
Vorstandsvorsitzender

pubilty AG
Stephan Kunath
Vorstand

09 Standorte und Ansprechpartner

FRANKFURT AM MAIN

publity AG – OpernTurm

Bockenheimer Landstraße 2–4
60306 Frankfurt am Main
Deutschland

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

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

E-Mail: info@publity.de

LEIPZIG

publity AG

Reichsstraße 2
04109 Leipzig
Deutschland

Telefon: +49 (0) 341 261787-0

Telefax: +49 (0) 341 261787-31

E-Mail: info@publity.de

IMPRESSUM

publity AG

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

E-Mail: info@publity.de

Website: www.publity.de

Vorstand: Frank Schneider (CEO)

Stephan Kunath (CFO)

Aufsichtsrat: Thomas Olek (Vorsitzender)

Prof. Dr. Karl Georg Loritz (stellvertretender Vorsitzender)

Prof. Dr. Holger Till

Herausgeber: publity AG, Frankfurt am Main

Layout: ADDON Technical Solutions GmbH

