

**publity AG,  
Frankfurt am Main**

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2023 und  
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Gewinn- und Verlustrechnung das Geschäftsjahr 2023

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die pubilty AG, Frankfurt am Main

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der pubilty AG - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der pubilty AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

*Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit*

Wir verweisen auf Abschnitt III. Chancen- und Risikobericht des Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass eine gerichtliche Entscheidung über die Umsetzung des Beschlusses zur Laufzeitverlängerung der Anleihe 2020/2025 noch bevorsteht. Sollte die Laufzeitverlängerung nicht eintreten, hätte dies signifikanten Einfluss auf die finanzielle Lage der Gesellschaft. Zudem kann auf Grundlage der aktuellen Restrukturierung der PREOS Wandschuldverschreibung 19/24 und der damit bestehenden Unsicherheiten bezüglich der Umsetzung der Beschlüsse eine weitere Abwertung des Finanzanlagevermögens nicht ausgeschlossen werden, was negative Auswirkungen auf das Eigenkapital der Gesellschaft haben kann. Wie in Abschnitt III. Chancen- und Risikobericht dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

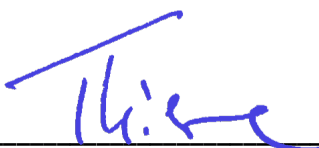
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft,
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 23. Februar 2024

MSW GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



---

Dr. Tiere  
Wirtschaftsprüfer

## Publity AG, Frankfurt am Main

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

## AKTIVA

## PASSIVA

	31.12.2023		31.12.2022	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		92.930,00	501.684,00			
II. Sachanlagen						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		166.350,00	254.647,00			
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	216.095.567,25		366.937.702,05			
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		83.975.000,00			
3. Beteiligungen	48.960,00		48.960,00			
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	158.164,01		158.164,01			
		216.302.691,26	451.119.826,06			
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	873.171,03		1.164.081,70			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.009.539,22		28.212.793,76			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 29.553.996,23 (EUR 25.943.406,30)						
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.410.265,14		5.593.241,93			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (EUR 349.698,75)						
		37.292.975,39	34.970.117,39			
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		521.546,35	534.630,84			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		38.050,24	56.646,80			
		<u>254.414.543,24</u>	<u>487.437.552,09</u>			
<b>A. Eigenkapital</b>						
I. Gezeichnetes Kapital		16.736.013,00	14.876.456,00			
II. Kapitalrücklage		228.956.649,95	230.816.206,95			
III. Gewinnvortrag		126.497.135,92	319.038.883,08			
IV. Jahresfehlbetrag		-236.867.018,47	-192.541.747,16			
		<u>135.322.780,40</u>	<u>372.189.798,87</u>			
<b>B. Rückstellungen</b>						
1. Steuerrückstellungen		0,00	2.823.279,36			
2. Sonstige Rückstellungen		470.100,00	1.111.800,00			
		<u>470.100,00</u>	<u>3.935.079,36</u>			
<b>C. Verbindlichkeiten</b>						
1. Anleihen		97.756.000,00	97.756.000,00			
- davon konvertibel EUR 0,00 (EUR 0,00)						
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.787.216,36	4.243.939,81			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.787.216,36 (EUR 4.243.939,81)						
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.258.512,69	1.353.614,88			
- davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr EUR 1.258.512,69 (EUR 1.353.614,88)						
4. Sonstige Verbindlichkeiten		11.986.053,80	3.125.239,18			
- davon aus Steuern EUR 61.198,34 (EUR 61.198,34)						
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (EUR 0,00)						
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 8.486.053,80 (EUR 3.125.239,18)						
- davon gegenüber Gesellschafter EUR 3.650.301,25 (EUR 0,00)						
		<u>113.787.782,85</u>	<u>106.478.793,87</u>			
<b>D. Passive latente Steuern</b>		4.833.879,99	4.833.879,99			
		<u>254.414.543,24</u>	<u>487.437.552,09</u>			

Publity AG, Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	6.866.245,78	4.683.641,37
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.814.853,45	149.908,81
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistung	694.711,59	994.143,83
4. Rohergebnis	7.986.387,64	3.839.406,35
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.403.604,43	1.266.344,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	189.333,19	192.589,26
- davon für Altersversorgung EUR 216,00 (EUR 189,00)	1.592.937,62	1.458.933,82
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	497.891,29	548.649,55
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	86.194.095,41	25.820.812,32
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (EUR: 200.000)		
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	14.636,66	39.971,28
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	6.258.891,16
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (EUR 6.258.891,16)		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	161.086,78	100.930,10
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 161.086,78 (EUR 100.925,20)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	151.073.983,33	171.380.496,36
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 151.073.983,33 (EUR 171.380.496,36)		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.673.178,90	5.153.228,58
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-90.622,24	-1.582.499,58
15. Ergebnis nach Steuern	-236.779.353,23	-192.540.422,16
16. sonstige Steuern	87.665,24	1.325,00
17. Jahresfehlbetrag	-236.867.018,47	-192.541.747,16



**publity AG, Frankfurt am Main**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**  
**Anhang**

**I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen**

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

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) erstellt, § 264 Abs. 1 HGB.

Die publity AG, Frankfurt am Main, erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen 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 Bilanzaufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Forderungen oder Verbindlichkeiten in fremder Währung bestehen nicht.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

### **Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, welche für immaterielle Vermögensgegenstände drei Jahre und für Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und siebzehn Jahren beträgt. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 werden seit dem Geschäftsjahr 2018 im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 und 6 HGB bewertet.

### **Umlaufvermögen**

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

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### **Eigenkapital**

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

### **Rückstellungen**

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

## **Verbindlichkeiten**

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

Im Geschäftsjahr 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. 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. Die gerichtliche Entscheidung über die Umsetzung des Beschlusses steht noch bevor, da die Kläger gegen das Urteil des LG Frankfurt in Berufung gegangen sind.

## **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**

#### **Anlagevermögen**

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung wird in der Anlage zu diesem Anhang dargestellt.

#### **Finanzanlagen**

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

Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 0 (Vj.: TEUR 83.795). Bei den Ausleihungen im Geschäftsjahr 2022 handelt es sich um Wandelschuldverschreibungen 2019/2024 der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG.

Die Beteiligung an der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, sowie von dieser Gesellschaft ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen wurden zum 31.12. auf Indikatoren für eine dauerhafte Wertminderung getestet. Hierzu wurde neben dem Aktienkurs bzw. der Kurs der Anleihe ebenso Drittvergleiche, sowie eine Unternehmensbewertung herangezogen. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 151.074 (Vj: TEUR 171.380).

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil	Eigenkapital am	Ergebnis zum
			31.12.2022	31.12.2022
			EUR	EUR
publity Emissionshaus GmbH <sup>1)</sup>	Leipzig	100,00%	216.817,99	30.623,10
publity Performance GmbH <sup>1)</sup>	Leipzig	100,00%	655.348,62	39.971,28 *
publity Asset Management GmbH <sup>1)</sup>	Frankfurt am Main	100,00%	22.681,82	-463,28
publity Property Holding GmbH <sup>1)</sup>	Frankfurt am Main	100,00%	22.374,81	-484,53
PREOS Global Office Real Estate & Technology AG <sup>2)</sup>	Frankfurt am Main	94,30%	203.559.683,14	-214.476.769,07
Alpha Investor GmbH <sup>8)</sup>	Leipzig	5,10%	-75.001.444,58	-82.071.671,71 **
publity Real Estate GmbH <sup>9)</sup>	Leipzig		1.999.585,82	-365.513,89 ***
Access Tower GmbH <sup>12)</sup>	Leipzig		-5.786.687,89	921.562,19 **
Medienallee 26 Holding GmbH <sup>9)</sup>	Leipzig		-564.132,38	-5.187.800,32 *
Medienallee 26 Betriebsvorrichtungen GmbH <sup>11)</sup>	Leipzig		-39.133,18	-21.405,28
Medienallee 26 GmbH <sup>11)</sup>	Leipzig		-454.212,30	-3.288.787,49 *
publity Property 1 GmbH <sup>9)</sup>	Frankfurt am Main		24.191,00	-8.183.490,80 ***
publity Real Estate 4 GmbH <sup>18)</sup>	Leipzig		19.729,18	-7.085.898,01 ***
publity Westendcarrée GmbH <sup>19)</sup>	Leipzig		26.809.981,03	8.893.107,76 ***
LES 3 GmbH <sup>9)</sup>	Leipzig		-13.977.206,33	-4.065.391,45
Centurion Holding GmbH <sup>9)</sup>	Frankfurt am Main		24.191,00	-4.542.525,03 *
Centurion Zwischenholding GmbH <sup>20)</sup>	Leipzig		-18.714,65	-2.629.019,67 *
GSP Centurion GmbH <sup>21)</sup>	Mannheim		-27.572,52	794.974,82
publity Real Estate 7 GmbH <sup>9)</sup>	Leipzig		-92.117,26	-14.228,81
publity Real Estate 7.1 GmbH <sup>9)</sup>	Leipzig		-862.214,77	-32.568,60
publity Real Estate 8 GmbH <sup>9)</sup>	Leipzig		15.121,88	-2.569,43
publity Real Estate 8.1 GmbH <sup>22)</sup>	Leipzig		-129.193,41	-12.408,49
NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG <sup>13)</sup>	Leipzig		2.202.408,27	-357.630,09 **
GORE German Office Real Estate AG <sup>15)</sup>	Frankfurt am Main		19.305.550,23	-7.952.502,78
GORE Bad Homburg GmbH <sup>16)</sup>	Frankfurt am Main		-6.335,56	84.684,00
GORE Duisburg GmbH <sup>16)</sup>	Frankfurt am Main		-3.381,21	1.367.469,36
GORE Neuss GmbH <sup>16)</sup>	Frankfurt am Main		168.372,49	333.974,08
GORE Neu-Isenburg GmbH <sup>17)</sup>	Frankfurt am Main		-4.226.815,21	990.559,14
GORE Telgte GmbH <sup>16)</sup>	Frankfurt am Main		7.962,89	5.024,11
PREOS Immobilien GmbH <sup>3)</sup>	Frankfurt am Main		170.506,73	363.145,57
PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main		25.000,00	24.316,32 *
PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main		25.000,00	-459.802,18 *
PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main		25.000,00	1.073.812,20 *
Objekta Fütingsweg GmbH <sup>5)</sup>	Frankfurt am Main		885.580,58	11.848.800,51 *
PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main		25.000,00	147.694,84 *
PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main		25.000,00	-140.025,26 *
PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main		25.000,00	-81.166,69 *
LVG Nieder-Olm GmbH <sup>6)</sup>	Frankfurt am Main		313.933,94	-51.830,15 *

PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	25.000,00	-342.837,10 *
PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	25.000,00	-3.072,07 *
PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	25.000,00	-8.393,88 *
PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	25.000,00	83.828,24 *
PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	20.839,23	32.220,24 *
PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	21.018,72	-1.961,36 *
PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	20.868,72	-22.757,57 *
Projekta Lüdenscheid 1 GmbH <sup>7)</sup>	Frankfurt am Main	-267.231,03	-25.739,21
PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	20.868,72	-2.245,22 *
PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	-14.214,09	-2.693,55
PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	7.098,68	-2.279,18
PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>4)</sup>	Frankfurt am Main	6.960,43	-2.349,43

\* Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag

\*\* Ergebnis aus 2021

\*\*\* Ergebnis aus 2021 vor Ergebnisabführungsvertrag

<sup>1)</sup> 100%ige Tochtergesellschaft der pubilty AG

<sup>2)</sup> 94,3 %ige Tochtergesellschaft der pubilty AG

<sup>3)</sup> 10,1 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG mit Sitz in Leipzig und 89,9 %-ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG

<sup>4)</sup> 100 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main

<sup>5)</sup> 94 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main

<sup>6)</sup> 94 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main

<sup>7)</sup> 94,9 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main

<sup>8)</sup> 94,9 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG mit Sitz in Frankfurt am Main und 5,1 %ige Tochtergesellschaft der pubilty AG

<sup>9)</sup> 100 %-ige Tochtergesellschaft der Alpha Investor GmbH mit Sitz in Leipzig

<sup>10)</sup> 100 %-ige Tochtergesellschaft der pubilty Real Estate GmbH mit Sitz in Leipzig

<sup>11)</sup> 100 %-ige Tochtergesellschaft der Medienallee 26 Holding GmbH mit Sitz in Leipzig

<sup>12)</sup> 94,9 %-ige Tochtergesellschaft der Alpha Investor GmbH mit Sitz in Leipzig

<sup>13)</sup> 39,75 %-ige Tochtergesellschaft der Alpha Investor GmbH mit Sitz in Leipzig

<sup>15)</sup> 79,18 %ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

<sup>16)</sup> 100 %ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG

<sup>17)</sup> 94 %ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG

<sup>18)</sup> 100 %ige Tochtergesellschaft der pubilty Property 1 GmbH

<sup>19)</sup> 100 %ige Tochtergesellschaft der pubilty Real Estate 4 GmbH

<sup>20)</sup> 100 %ige Tochtergesellschaft der Centurion Holding GmbH

<sup>21)</sup> 94,9 %ige Tochtergesellschaft der Centurion Zwischenholding GmbH

<sup>22)</sup> 100 %ige Tochtergesellschaft der pubilty Real Estate 8 GmbH

### **Umlaufvermögen**

Innerhalb der sonstigen Vermögensgegenstände sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 0 (Vj.: TEUR 350) enthalten. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die verbleibenden sonstigen Vermögensgegenstände haben - wie im Vorjahr - eine vertragliche Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Wesentlichen Forderungen aus Cash-Pooling in Höhe von TEUR 9.156 (Vj.: TEUR 9.520), aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 3.420 (Vj. TEUR 0), Forderungen gegenüber den Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 20.006 (Vj. TEUR 0) und aus sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 50 (Vj. TEUR 16.383) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Steuerforderungen TEUR 1.747 (Vj: TEUR 3.150) enthalten.

### **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Innerhalb des Postens werden TEUR 31 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 16.736.013,00 (Vj.: EUR 14.876.456,00) und ist in 16.736.013 Stückaktien, die auf Namen lauten, aufgeteilt.

Die letzte Kapitalerhöhung wurde am 19. Dezember 2023 in das Handelsregister eingetragen. Das bedingte Kapital 2019/II beträgt nach Ausgabe von Bezugsaktien noch EUR 5.522.496,22.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2023 EUR 228.956.649,95.

Der Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2023 beträgt EUR 126.497.135,92.

Die Hauptversammlung vom 26. Mai 2020 hat ein bedingtes Kapital 2020/I in Höhe von EUR 2.728.960,87 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 (TEUR 470) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsverfahren TEUR 410 (Vj.: TEUR 1.037).

### **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 Emittent 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. Die gerichtliche Entscheidung über die Umsetzung des Beschlusses steht noch bevor, da die Kläger gegen das Urteil des LG Frankfurt in Berufung gegangen sind.

Zum Bilanzstichtag hielt die Gesellschaft einen eigenen Bestand von Schuldverschreibungen 2020/2025 in Höhe von 2.244 Stücken. Der Betrag wurde passivisch von der Anleihe abgesetzt. Die Verbindlichkeit aus Schuldverschreibungen gegenüber Dritten wurde zum 31. Dezember 2023 in Höhe von EUR 97.756.000,00 (Vj.: EUR 97.756.000) bilanziert.

Das in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesene Darlehen in Höhe von TEUR 2.787 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 Aufwendungen beinhalten hauptsächlich Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens von TEUR 81.311 (Vj.: TEUR 6.946) sowie Rechts- und Beratungskosten von TEUR 2.102 (Vj.: TEUR 1.066).

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremden Erträge in Höhe von TEUR 90 (Vj.: TEUR 0) enthalten.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 151.073 (Vj.: TEUR 171.380).

#### **V. Sonstige Angaben**

##### **Vorstand der Gesellschaft**

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr

Herr Frank Schneider, Vorstandsvorsitzender

Herr Stephan Kunath, Vorstand Finance

##### **Aufsichtsrat der Gesellschaft**

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Herr Thomas Olek, Großaktionär und Unternehmer  
(als Aufsichtsratsvorsitzender seit 6.1.2023)

Herr Prof. Dr. Holger Till, Universitätsprofessor  
(normales Mitglied seit 7.1.2023,  
Aufsichtsratsvorsitzender bis 6.1.2023)

Herr Frank Vennemann, Rechtsanwalt  
(als Aufsichtsratsmitglied bis 05.01.2023)

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

Bezüge an den Aufsichtsrat wurden für 2023 in Höhe von TEUR 120 (Vj.: TEUR 115) zurückgestellt.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 bzw. Nr. 3a HGB beträgt TEUR 2.520 (Vj.: TEUR 3.408) und betrifft einen Pkw-Leasingvertrag und zwei Büro-Mietverträge für deren Restlaufzeit.

**Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 17,25 Angestellte im Bereich Verwaltung (Vj.: 18,75) beschäftigt.

**Jahresfehlbetrag 2023**

Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Bilanzgewinn entsprechend § 158 Abs. 1 AktG ermittelt sich wie folgt:

	EUR	EUR i. Vj.:
Bilanzgewinn des Vorjahres	126.497.135,92	319.038.883,08
Ausschüttung	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Gewinnvortrag zum Bilanzstichtag	126.497.135,92	319.038.883,08
Jahresfehlbetrag	<u>-236.867.018,47</u>	<u>-192.541.747,16</u>
Bilanzverlust (i.V. Bilanzgewinn)	<u>-110.369.882,60</u>	<u>126.497.135,92</u>

**Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag**

Ein wesentlicher Vorgang von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag ist nicht bekannt.

Frankfurt am Main, den 09. Februar 2024

---

publity AG  
Frank Schneider  
Vorstandsvorsitzender

---

publity AG  
Stephan Kunath  
Vorstand

Publity AG, Frankfurt am Main

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023

	Anschaffungskosten					Kumulierte Abschreibungen					
	Stand am 01.01.2023	Zugänge	Umbuchung	Abgänge	Stand am 31.12.2023	Stand am 01.01.2023	Abschreibung Geschäftsjahr	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Lizenz gew. Schutzrechte, entg. erworben	468.009,07	0,00	0,00	0,00	468.009,07	338.005,07	130.003,00	0,00	468.008,07	1,00	130.004,00
Research Tools	836.280,00	0,00	0,00	0,00	836.280,00	464.600,00	278.751,00	0,00	743.351,00	92.929,00	371.680,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.304.289,07	0,00	0,00	0,00	1.304.289,07	802.605,07	408.754,00	0,00	1.211.359,07	92.930,00	501.684,00
<b>Sachanlagen</b>											
Büroeinrichtung	706.626,85	0,00	0,00	0,00	706.626,85	451.979,85	88.297,00	0,00	540.276,85	166.350,00	254.647,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	706.626,85	0,00	0,00	0,00	706.626,85	451.979,85	88.297,00	0,00	540.276,85	166.350,00	254.647,00
<b>Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	559.569.190,31	256.848,53	0,00	25.000,00	559.801.038,84	192.631.488,26	151.073.983,33	0,00	343.705.471,59	216.095.567,25	366.937.702,05
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	88.173.750,00	0,00	0,00	88.173.750,00	0,00	4.198.750,00	0,00	4.198.750,00	0,00	0,00	83.975.000,00
3. Beteiligungen	48.960,00	0,00	0,00	0,00	48.960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.960,00	48.960,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.175.781,59	0,00	0,00	0,00	2.175.781,59	2.017.617,58	0,00	0,00	2.017.617,58	158.164,01	158.164,01
	649.967.681,90	256.848,53	0,00	88.198.750,00	562.025.780,43	198.847.855,84	151.073.983,33	4.198.750,00	345.723.089,17	216.302.691,26	451.119.826,06
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	651.978.597,82	256.848,53	0,00	88.198.750,00	564.036.696,35	200.102.440,76	151.571.034,33	4.198.750,00	347.474.725,09	216.561.971,26	451.876.157,06

**publity AG, Frankfurt am Main**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023**

**I. Grundlagen des Unternehmens**

**1. Geschäftsmodell und Überblick**

Die publity 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 -konformen geschlossenen Immobilienfonds. Der Sitz der Gesellschaft ist in Frankfurt am Main, während das operative Geschäft im Wesentlichen in Leipzig abgewickelt wird.

Die publity AG fokussiert ihre Geschäftstätigkeit auf den Einkauf, das Management und die Verwertung von Immobilien in Deutschland. Dabei ist die publity 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 publity 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 publity AG beteiligt sich ferner im Rahmen von Co-Investments an Joint-Venture-Transaktionen mit institutionellen Investoren. Die publity 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 publity AG an dem Erfolg.

Der Geschäftsbereich des Servicings für NPL-Portfolien, 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 das Ergebnis nach Steuern/ Jahresüberschuss, sowie zur besseren Vergleichbarkeit und Aussagefähigkeit das EBIT (Ergebnis vor Ertragssteuern und Finanzergebnis).

## **3. Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen in Forschung oder Entwicklung.

# **II. Wirtschaftsbericht**

## **1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %. "Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken", sagte Ruth Brand bei der Pressekonferenz "Bruttoinlandsprodukt 2023 für Deutschland" in Berlin. "Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort", so Brand weiter. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Auf dem deutschen Investmentmarkt für Immobilien hilft nach einem historischen Tief derzeit nur der Blick nach vorne: Zum Jahresabschluss 2023 bilanziert das Transaktionsvolumen in Deutschland auf insgesamt 31,7 Milliarden Euro. Ein Minus von 52 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit schließt 2023 als das schlechteste Investmentjahr seit 2011 und sogar um 58 Prozent unter dem 10-Jahres-Schnitt. Im Dezember konnten zwar noch einige Transaktionen

ins Ziel gebracht werden und im Zuge der Stabilisierung der Zinshöhen registriert JLL auch wieder etwas mehr Aktivität – von einer klassischen Jahresendrally war allerdings weit und breit nichts zu sehen. Dies belegen auch die Zahlen: Mit knapp 8,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im vierten und zwar auch stärksten Quartal des Jahres liegt der Beitrag der letzten drei Monate zum Gesamtjahresergebnis bei nur 28 Prozent. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre kam ein viertes Quartal auf 33 Prozent.

Das abgelaufene 2023 war für die Immobilienwirtschaft eine harte Prüfung. Auch das nächste Jahr wird wieder ein schwieriges, aber diesmal mit einer klareren Perspektive. Angesichts der Tatsache, dass die Zinssätze zumindest stabil bleiben sollten, ist JLL optimistisch, dass 2024 der Tiefpunkt der Krise und sogar der Beginn einer Erholung im Immobiliensektor erreicht sein wird. Aber es ist in der Branche allgemeiner Konsens, dass wir in den nächsten Jahren eine Menge harter Arbeit brauchen werden, um wieder in die Erfolgsspur zu kommen. Angesichts der vielen Herausforderungen von Zinsniveau bis hin zu geopolitischen Konflikten und dem „globalen Superwahljahr 2024“ bleibt aber abzuwarten, ob es eine langsame Erholung wird oder ob sich genug Dynamik für einen schnellen Aufschwung entwickeln kann.

Vor allem die Europäische Zentralbank gibt sich in ihrer Rhetorik immer noch betont vorsichtig, die weitere Entwicklung der Inflation bleibt dabei der Gradmesser der künftigen Zinspolitik. Wie auch immer die genaue Entwicklung sein wird: Der aktuelle und zu erwartende Zinspfad sollte den Märkten und insbesondere der fremdkapitalintensiven Immobilienwirtschaft etwas mehr Planbarkeit und Sicherheit mit auf den Weg ins neue Jahr geben.

Angesichts der ansonsten herrschenden konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten sind solche Impulse auch dringend nötig. Nichts ist für institutionelle und langfristig orientierte Investoren wichtiger als Planbarkeit und Handlungssicherheit. Immobilien bleiben ein wesentlicher Bestandteil eines ausgewogenen Anlageportfolios und ein wiedererlangtes Interesse zeigen Mittelzuflüsse internationaler Fonds- und Investmentgesellschaften. Als ein Nadelöhr könnten sich die am Markt befindlichen Produkte erweisen, doch nicht alle Bestandhalter werden es sich erlauben können, die Marktphase einfach „auszusitzen“. Der Investitions-Höhepunkt des letzten Zyklus war 2019 mit einem Transaktionsvolumen zum Beispiel für Büroimmobilien in Höhe von rund 37 Milliarden Euro. Eine 5-jährige Fremdfinanzierungslaufzeit vorausgesetzt, dürften in diesem Jahr viele Refinanzierungen anstehen, die möglicherweise nicht erfolgreich abgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund erwarten wir eine Ausweitung des Immobilienangebotes vor allem für Büroimmobilien. Für diejenigen, die weiterhin an die Zukunft des Büros glauben, dürften sich entsprechende Kaufgelegenheiten auch aus sogenannte Distressed Assets ergeben.

Mit Blick auf die nächsten Jahre könnte die Refinanzierungsthematik zu einem wesentlichen Aspekt werden. Global gesehen prognostiziert JLL, dass sich bis Ende 2025 basierend auf

den durchschnittlichen Beleihungssätzen auslaufende Kredite auf 2,1 Billionen US-Dollar belaufen werden. Neues Eigenkapital wird erforderlich sein, um die Beleihungsquoten stabil zu halten und die Schuldendienstbarkeiten weiterhin einzuhalten. Das größte Risiko besteht bei Vermögenswerten, die in den letzten Jahren zu Spitzenbewertungen finanziert wurden.

Die sektoralen Trends haben sich auch im letzten Quartal fortgesetzt und insbesondere Büros standen unter Druck: Der Markt für Büroinvestments ist 2023 nahezu völlig zusammengebrochen. Zum Jahresende machen Büroimmobilien nur noch knapp 17 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus, im Schnitt der vergangenen fünf Jahre waren es noch 33 Prozent gewesen. In absoluten Zahlen wurden 2023 lediglich 5,2 Milliarden Euro in diese Assetklasse investiert. Das ist der niedrigste Wert seit dem Zyklustief im Jahr 2009 nach der Finanzkrise und bedeutet im Jahr 2023 unter allen Assetklassen lediglich Platz vier.

Auf die Big 7-Märkte entfielen mit 12,8 Milliarden Euro insgesamt 40 Prozent des deutschlandweiten Transaktionsvolumens. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr fällt mit einem Minus von 60 Prozent etwas stärker aus als außerhalb der Big 7 (minus 45 Prozent). Der Hauptgrund ist das schwache Abschneiden der Assetklasse Büro, bei der die Big 7-Märkte üblicherweise und auch 2023 eine große Rolle spielten. 69 Prozent des deutschlandweiten Büro-Transaktionsvolumens entfiel im abgelaufenen Jahr auf einen der Big 7-Märkte. Bei Living waren es 39 Prozent, bei Einzelhandel (26 Prozent) und Logistik-Industrie (24 Prozent) lediglich rund ein Viertel.

Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_019\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html)

Quelle: (Quelle jll Investmentmarktüberblick- 4. Quartal 2023)

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**

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der handelsrechtliche Umsatz um TEUR 2.183 auf TEUR 6.866. Der Umsatzanstieg ist im Wesentlichen auf eine variable Einnahme aus dem Asset-Management-Geschäft zurückzuführen.

Das Geschäftsjahr 2023 stand ganz im Zeichen der Zinswende, sowie des Krieges in der Ukraine und stellte die Gesellschaft vor zahlreiche Herausforderungen. Die Gesellschaft reagierte mit einem strengen Kostenmanagement.

Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2023 (TEUR -236.867) ist im Wesentlichen aufgrund der Wertberichtigungen der Beteiligungsbuchwerte bei den Finanzanlagen in Höhe von TEUR 151.074 (i.Vj. TEUR 171.380) um TEUR 44.326 gegenüber dem Jahresfehlbetrag 2022 (TEUR -192.541) gestiegen. Das operative Ergebnis (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen auf Finanzanlagen (EBIT)) ist im Jahr 2023 auf –80,3 Mio. Euro gesunken (Vorjahr -23,4 Mio. Euro) und liegt damit deutlich unterhalb der Prognose.

#### a) Ertragslage

Die Gesellschaft plante für das Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse auf dem Vorjahresniveau. Im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 4.683) stieg der handelsrechtliche Umsatz um TEUR 2.183 auf TEUR 6.866. Der Umsatzanstieg ist im Wesentlichen auf variable Einnahmen aus dem Asset-Management-Geschäft zurückzuführen. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2023 wurden hauptsächlich aus Asset-Management-Geschäften mit verbundenen Unternehmen erzielt. Ferner ist publicity über Beteiligungsgesellschaften gemeinsam mit internationalen Investoren an Immobilien beteiligt und betreut Immobilienportfolien für institutionelle Investoren. Die Erlöse werden generiert aus der Finders-Fee beim Ankauf, aus der laufenden Management-Fee, sowie aus einer Erfolgsbeteiligung (Exit-Fee) bei einer Weiterveräußerung.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 1.814 (i.V. TEUR 150) sind im Wesentlichen Erträge aus einem Rechtsstreit bzw. Schadensersatzzahlung in Höhe von TEUR 899 enthalten.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus Asset-Management-Leistungen TEUR 675 (i.Vj. TEUR 693) zusammen. Diese sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert auf Grundlage von geringeren Immobilien-Verkaufsprovisionen.

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Verwaltungsangestellten betrug 17,25 Mitarbeiter (Vorjahr 18,75). Die in 2023 um TEUR 129 auf TEUR 1.587 gestiegenen Personalkosten werden durch eingeleitete Personalmaßnahmen in 2024 gemindert werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von TEUR 25.821 auf TEUR 86.194. Wesentlichen Anteil an den sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben Abgänge von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (TEUR 81.310), sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 2.101).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 13.562 auf TEUR -156.571 verbessert. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Zinserträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 0 (Vj.: TEUR 6.258) vereinnahmt. Im Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 151.073 (Vj: TEUR 171.380) durchgeführt.



Der Jahresfehlbetrag (Ergebnis nach Steuern) beträgt im Geschäftsjahr 2023 TEUR 236.867 und liegt über dem Jahresfehlbetrag 2022 (TEUR -192.541).

#### 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 53,2 % (Vj.: 76,3 %). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres.

Mit einem Anteil in Höhe von 38,4 % (Vj.: 20,0 %) an der Bilanzsumme stellt die Anleihe 2020/2025, welche zum 31. Dezember 2023 in Höhe von TEUR 97.756 (Vj.: TEUR 97.756) passiviert ist, die größte Position der Verbindlichkeiten dar und war ursprünglich in 2025 zur Rückzahlung fällig. Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Laufzeit der Schuldverschreibungen verlängert. Die gerichtliche Entscheidung über die Umsetzung des Beschlusses steht noch bevor, da die Kläger gegen das Urteil des LG Frankfurt in Berufung gegangen sind. Die Anleihe wäre mit positivem Beschluss endfällig am 19. Dezember 2027. Darüber hinaus besteht ein Bankdarlehen in Höhe von TEUR 2.786 (Vj.: TEUR 4.240). Zum 31. Dezember 2023 standen der publicity AG Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von TEUR 521 (Vj.: TEUR 535) zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 2.520 (Vj.: TEUR 3.408) und betreffen im Wesentlichen Mietverpflichtungen bezüglich der betrieblich genutzten Immobilien.

#### c) Vermögenslage

Wesentlichen Anteil am Bilanzvermögen haben die Finanzanlagen mit 85 % (Vj.: 92,5 %). Im Berichtsjahr gab es bei den Finanzanlagen Zugänge in Höhe von TEUR 256, sowie Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 88.199 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 151.073. Die Bilanzsumme beträgt TEUR 254.414 (Vj.: TEUR 487.438). Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, da diese als Holding und Asset-Manager der Immobilienanteile an den entsprechenden Objektgesellschaften indirekt über Tochtergesellschaften hält.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus Cash-Pooling in Höhe von TEUR 9.156 (Vj.: TEUR 9.520), Forderungen aus Liefe-

rungen und Leistungen in Höhe von TEUR 3.420 (Vj: TEUR 0), Forderungen gegen Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 20.006 (Vj. TEUR 0) und sonstigen Forderungen TEUR 50 (i.V. TEUR 16.383).

Die Gesellschaft hat bei den Rechtsgeschäften oder Maßnahmen mit verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2023 nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

### **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:

#### **Branchenspezifische Risiken**

Die publicity 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 publicity 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 publicity 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 publicly 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 Immobilienmarkts oder negativen Einflüssen der Weltmärkte – zu nachhaltig negativen Veränderungen kommt. Sowohl die Möglichkeit, Immobilien günstig zu erwerben und den Wert einer Immobilie durch aktives Asset Management steigern zu können als auch die Möglichkeit, Immobilien nach erfolgter Wertsteigerung gewinnbringend zu veräußern, könnten in einem solchen Fall hinter den Erwartungen

der pubilty AG zurückbleiben oder ganz entfallen, was schließlich zu einer dauerhaft unzureichenden Ertragslage führen und die pubilty 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 pubilty 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 pubilty AG – nicht zwangsläufig in gleichem Maße von negativen Entwicklungen des deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarktes betroffen.

Die pubilty 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 pubilty 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 pubilty Finanzgruppe führen.

### **Ertragsorientierte Risiken**

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

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Die Gesellschaft schätzt die Liquiditätsslage als gesichert ein.

Die Anleihe 2020/2025, welche zum 31. Dezember 2023 in Höhe von TEUR 97.756 (Vj.: TEUR 97.756) passiviert ist, stellt die größte Position der Verbindlichkeiten dar und war ursprünglich in 2025 zur Rückzahlung fällig. Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Laufzeit der

Schuldverschreibungen verlängert. Das Landgericht Frankfurt am Main hat in der 1. Instanz die Anfechtungsklage vollumfänglich abgewiesen. Die Kläger haben Berufung gegen das Urteil des LG Frankfurt eingelegt. Die gerichtliche Entscheidung über die Umsetzung des Beschlusses steht somit noch bevor. Die Anleihe wäre mit positivem Beschluss endfällig am 19. Dezember 2027. Der Vorstand geht davon aus, dass die Laufzeitverlängerung rechtlich wirksam wird. Sollte die Laufzeitverlängerung wider Erwarten nicht eintreten, hätte dies signifikanten Einfluss auf die finanzielle Lage der Gesellschaft. Daraus ergibt sich eine wesentliche Unsicherheit, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnte.

Währungsrisiken bestehen nicht. Zum 31. Dezember 2023 standen der pubilty AG Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von TEUR 521 zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung.

### **Risiken aus dem Asset-Management**

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

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

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

Daneben besteht das Risiko, dass die publicity 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 publicity hält im Finanzanlagevermögen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 216.095. 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 publicity Unternehmensgruppe haben, da auch Asset Management-Vergütungen, die der publicity AG gegenüber ihren Tochter- und Enkelgesellschaften zustehen, nicht geleistet werden könnten. Auf Grundlage der schwierigen Marktsituation, hat die Gesellschaft beschlossen die ausgegebene Wandelschuldverschreibung 19/24 zu Restrukturieren. Die entsprechende Abstimmung ohne Versammlung hat der Restrukturierung mit der nötigen Mehrheit zugestimmt. Jedoch sind Anfechtungsklagen anhängig, welche die Umsetzung der Beschlüsse derzeit verzögert. Je nach Ausgang der Anfechtungsklage kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Beschlüsse nicht umgesetzt werden können.

Der Vorstand der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG hat nach dem Scheitern der luxemburger Transaktion beschlossen den Fokus der Investitionstätigkeit der PREOS stärker auf den Erwerb und die Entwicklung ESG-konformer Real Estate Assets zu richten. Diese Fokussierung dient der weiteren Forcierung der Nachhaltigkeitsstrategie von PREOS. Zukünftig wird sich PREOS vorrangig auf den Erwerb solcher Real Estate Assets fokussieren, die das Potenzial bieten, einer nachhaltigen Städteentwicklung vor dem Hintergrund des Klima- und demografischen Wandels gerecht werden zu können (sog. Green Development). Dabei kommt sowohl der Erwerb bestehender Bürogebäude mit der Möglichkeit zur ESG-konformen Optimierung der Bestandsgebäude als auch von unbebauten Grundstücksflächen mit ESG-konformen Projektentwicklungsoptionen in Betracht. PREOS wird die hierfür erforderlichen Planungs- und Baumaßnahmen eigenverantwortlich übernehmen und die Projekte mit geeigneten Partnern konzipieren, planen und umsetzen. Beim Green Development sollen u.a. tech-

nologische Entwicklungen für saubere Energie oder Software-Lösungen für umweltschonendes Abfallmanagement zum Einsatz kommen. PREOS hat bereits über Tochtergesellschaften Grundstücke erworben und hat die Option zum Erwerb weiterer Green Development-Projekte.

### **Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten**

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

In einem 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 un schlüssig. Auf Grundlage 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 Gesellschaft ist der Ansicht, dass nicht gegen prospektrechtliche Anforderungen verstoßen wurde, insbesondere die Verkäufe von Aktien der PREOS AG vor dem 27. November 2020 nicht im Rahmen von öffentlichen Angeboten erfolgten.
- Im April 2021 hat die BaFin der Emittentin auf Nachfrage mitgeteilt, dass sie aufgrund ihrer vorliegenden Informationen eine Untersuchung zu möglichen Marktmanipulationen bezogen auf bestimmte „Lebenssachverhalte“ betreffend die Finanzinstrumente der pubilty AG und der PREOS AG führe. Seit dem sind der pubilty AG keine neuen Entwicklungen in dieser Angelegenheit bekannt geworden und es liegen auch keine weiteren Informationen vor. So weiß die pubilty AG nicht, welcher konkrete Sachverhalt der Untersuchung

zugrunde liegt und gegen wen sich die Untersuchung im Einzelnen richtet. Auf Basis interner Recherchen hat die pubilty AG keine Hinweise auf ein mögliches Fehlverhalten von Mitarbeitern oder Organmitgliedern gefunden, welche auf eine Marktmanipulation im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 schließen ließen.

Ferner können die Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit regelmäßig Partei von weiteren Rechtsstreitigkeiten (insbesondere miet- und gewährleistungsrechtlicher Art) und behördlichen Verfahren sein. Solche Rechtsstreitigkeiten und Verfahren können insbesondere im Verhältnis zu Kunden bzw. Auftraggebern, Mietern, Projektpartnern, Erwerbern und Verkäufern von Grundstücken oder Immobilienprojekten, Mitarbeitern, Fondsanlegern oder Behörden auftreten. Aus solchen Verfahren könnten sich Zahlungs- oder andere Verpflichtungen ergeben. Zudem können sich derartige Rechtsstreitigkeiten negativ auf das Renommee der pubilty Unternehmensgruppe auswirken, insbesondere wenn sie z.B. Gegenstand der Diskussion in einschlägigen Internetforen werden.

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

## **2. Chancenbericht**

Im Geschäftsjahr 2023 lag der Fokus der Gesellschaft auf der Stabilisierung des Asset Managements, sowie die Sicherung der Liquiditätslage. Im Geschäftsjahr 2024 erwartet die pubilty AG auf Grundlage der weiterhin bestehenden Investorenzurückhaltung durch die Zinslage einen ähnlichen operativen Geschäftsverlauf.

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

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



Die publity AG konzentriert sich im Zuge ihrer nachhaltigen Wachstumsstrategie noch stärker auf ihren Fokus als grüner Asset Manager. publity 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 publity als Asset Manager Green Buildings ihrer Kunden. Diese Objekte sind in den vergangenen Jahren mehrfach international hochkarätig für hohe ESG-Standards zertifiziert worden. publity 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 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 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 publity-Aktivitäten zur ESG-Ausrichtung von Objekten.

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie plant publity auch unternehmensintern ihren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck um 50 % in den nächsten Jahren spürbar zu verringern. Bis 2030 strebt publity sogar an, vollständig klimaneutral zu werden. publity 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen mehr zu verursachen.

### **3. Gesamtaussage**

Risiken der künftigen Entwicklung liegen in erster Linie in der Veränderung des derzeit wirtschaftlich volatilen Konjunkturfeldes. 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. Auf Grundlage der aktuellen Restrukturierung der PREOS Wandelschuldverschreibung 19/24 und der somit bestehenden Unsicherheiten, bezüglich der Umsetzung der Beschlüsse kann die publity AG eine weitere Abwertung des Finanzanlagevermögens nicht ausschließen. Somit einhergehend könnte dies ebenso negative Auswirkungen auf das Eigenkapital der publity AG haben. Insgesamt könnte dies in den folgenden Jahren zu

deutlichen Abwertungen des Finanzanlagevermögens führen. Gefährdung des Geschäftsmodells sieht der Vorstand zurzeit jedoch nicht.

#### **IV. Prognosebericht**

Die Unternehmensstrategie der publity AG ist im Wesentlichen darauf ausgerichtet, in dem Geschäftsbereich "Immobilien" die Bestandshalterposition über Tochtergesellschaften weiter zu festigen und weitere Fremdmandate auszubauen.

Die publity AG plant weiterhin ihren Investitionsschwerpunkt im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, zu setzen. Nach Einschätzung der publity AG werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien interessante Wertschöpfungspotentiale ergeben. Die publity 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 publity AG auch in absehbarer Zukunft ungebrochen. Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges, sowie der Energiekrise und Zinserhöhung“ sind auf die finanzielle Entwicklung der publity AG allerdings schwer abschätzbar.

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

Der Vorstand geht für das Geschäftsjahr 2024 davon aus, dass das Operative Ergebnis (EBIT) ausgeglichen sein wird, wobei das Ergebnis nach Steuern deutlich besser werden wird als das Vorjahresergebnis. Zudem geht der Vorstand davon aus, dass das Unternehmen auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachzukommen.

Frankfurt am Main, den 9. Februar 2024

---

publity AG  
Frank Schneider  
Vorstandsvorsitzender

---

publity AG  
Stephan Kunath  
Vorstand

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

#### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

#### 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

#### 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

#### 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

#### 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.