

Geschäftsbericht
2021



Inhalt

01	Vorwort	7
02	Bericht des Aufsichtsrats	11
03	Marktumfeld	14
04	Philosophie der publity AG	18
	publitys 2-Säulen-Modell	20
	publitys Wertschöpfung	22
	Standardisierter Prozess	24
	Research-Tool	25
	Nachhaltigkeitsbericht	26
05	Portfolio der publity AG	33
06	publity Unternehmensgruppe	59
	Firmenprofil	59
	Meilensteine in 2021	60
	Grundlagen des Konzerns	62
	Zusammensetzung des Vorstands	69
	Zusammensetzung des Aufsichtsrats	74
	Vergütung	78
07	publity am Kapitalmarkt	85
08	Jahresabschluss	91
	Bilanz	92
	Gewinn- und Verlustrechnung	94
	Anhang	97
	I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	98
	II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	99
	III. Angaben zur Bilanz	101
	IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	105
	V. Sonstige Angaben	106
	Lagebericht	111
09	Bestätigungsvermerk	124
10	Finanzkalender	130
11	Standorte und Ansprechpartner	132



01 Vorwort

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

das Jahr 2021 war für die publity AG von entscheidenden Weichenstellungen für die weitere strategische Expansion der Unternehmensgruppe geprägt. Dazu zählt der mögliche Einstieg des luxemburgischen Beteiligungsvehikel eines internationalen Versicherungskonzerns als neuer Großaktionär in unsere Tochtergesellschaft PREOS Global Office Real Estate & Technology AG und deren Tochter GORE German Office Real Estate AG. Die Gesellschaften stoßen damit in eine neue Dimension mit großem Wachstumspotenzial vor, wovon wir als Asset-Manager und als Aktionär von PREOS gleichermaßen profitieren werden.

Im Geschäftsjahr 2021 waren wir operativ erfolgreich und haben unsere Position als Asset-Manager am deutschen Büroimmobilienmarkt gefestigt.

Der Umsatz nach HGB-Rechnungslegung lag mit 28,7 Mio. Euro signifikant über dem Vorjahreswert von 16,0 Mio. Euro. Damit liegen wir beim Umsatz deutlich über den Prognosen für 2021, die leicht unter Vorjahresniveau erwartet wurden. Positiv beeinflusst hat eine Transaktion, die außerhalb des Berichtszeitraums im Jahr 2022 finalisiert wurde, Ergebnis und Umsatz. So bezifferte sich das operative Ergebnis (EBIT) 2021 auf 14,6 Mio. EUR und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert mehr als verdoppelt. (2020: 6,5 Mio. EUR).

Aufgrund des veränderten Marktumfeldes mussten wir im Berichtsjahr den bilanziellen Wertansatz unserer Beteiligungen anpassen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund signifikant steigender Zinsen mussten wir eine nicht liquiditätswirksame marktbedingte Wertberichtigung auf die Beteiligung im unteren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich vornehmen. In der Folge haben wir im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag von 15,4 Mio. Euro auszuweisen.

Trotz der anhaltenden Einschränkungen durch COVID-19 haben wir 2021 zahlreiche Transaktionen und Vermietungserfolge umgesetzt. Für das im Bestand unseres Tochterunternehmens befindliche Objekt Westend Carree in Frankfurt konnten wir als Asset-Manager gleich mehrere Mietverträge vereinbaren. Das Objekt mit einer Gesamtmietfläche von 30.550 Quadratmetern wurde in der ersten Jahreshälfte schließlich erfolgreich an die französische Investmentgesellschaft Ardian veräußert.

Zudem hat publity einige Büroimmobilien aus mehreren von ihr verwalteten Fonds veräußert. Die Immobilien befinden sich in zentralen, attraktiven Lagen, wie dem Rhein-Main-Gebiet oder der Metropolregion Stuttgart. Die Gesamtmietfläche der Objekte liegt bei mehr als 37.000 Quadratmetern.

Unser Wachstum wollen wir künftig weiter stark forcieren und uns als europäischer Asset-Manager für Premium-Büroimmobilien am Markt positionieren.

Hierfür konnten wir mit den jeweiligen außerordentlichen Hauptversammlungen im Juni 2022 und den dort beschlossenen Sachkapitalerhöhungen unserer Konzerngesellschaften PREOS und GORE einen großen Schritt in Richtung europäischer Expansion gehen.

Nach möglichem Abschluss der ersten Phase würde GORE ein Portfolio aus Luxemburger Büroimmobilien im Wert von 480 Mio. Euro halten und PREOS als Muttergesellschaft mit dem luxemburgischen Beteiligungsvehikel eines

internationalen Versicherungskonzern einen möglichen neuen Großaktionär haben. PREOS hingegen würde perspektivisch seinen Bestand an GORE-Aktien komplett veräußern und den daraus resultierenden Mittelzufluss in weiteres Wachstum investieren. Damit wäre es möglich, attraktive Büroimmobilien in Deutschland und europäischen Top-Metropolen zu erwerben. Entsprechend sehen wir unser Unternehmen für eine prosperierende Entwicklung in den kommenden Jahren gut aufgestellt.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns als Aktionär weiterhin begleiten, um am Erfolg der publity-Gruppe am europäischen Büroimmobilienmarkt teilhaben zu können. Für das zurückliegende

Jahr wollen wir uns bei Ihnen, aber vor allem auch bei unseren Mitarbeitern und all unseren Stakeholdern für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

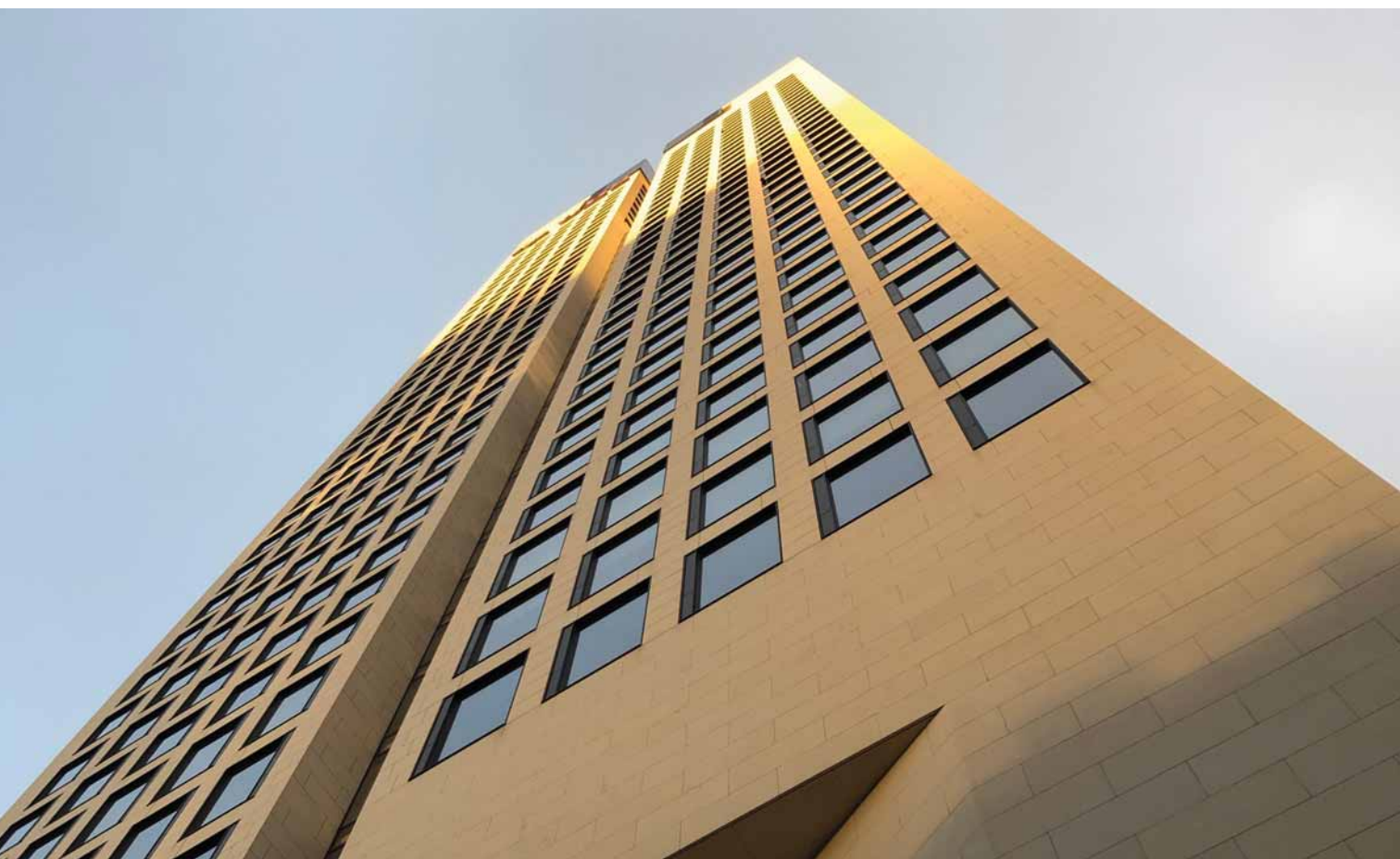
Ihr

Frank Schneider

CEO

Stephan Kunath

CFO



02 Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der pubity AG in seiner jeweiligen Zusammensetzung hat den Vorstand gemäß den ihm nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend überwacht, zeitnah beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat war in alle wichtigen Entscheidungen für die Gesellschaft eingebunden.

Das Geschäftsjahr 2021 war bei der Bewältigung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft u. a. auch geprägt von der Corona-Pandemie und damit verbunden der Umsetzung der Corona-Verordnung zum Schutz der Angestellten. Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die pubity AG alle Vorkehrungen getroffen hat, um den Betrieb der Gesellschaft zu gewährleisten. In der Umsetzung wurden die Möglichkeiten für den mobilen Arbeitsplatz der Mitarbeiter, die Einhaltung der Hygienevorschriften im Büro und nachweisliche Testmöglichkeiten geschaffen und somit das Sicherheitskonzept an die aktuelle Situation angepasst.

Im Berichtsjahr haben insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Da hierbei durch die Mitglieder des Aufsichtsrats sämtliche Themen behandelt werden konnten, wurden keine Ausschüsse gebildet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 22.03.2021 wurde insbesondere vom aktuellen Stand der Jahresabschlussarbeiten für das Geschäftsjahr 2020 berichtet. Darüber hinaus wurde ebenso auf Grundlage des Ausscheidens des langjährigen CEOs, Herr Thomas Olek, ein neuer Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand genehmigt, sowie Herr Frank Schneider einstimmig vom Aufsichtsrat als Vorstandsvorsitzender ernannt.

Am 30.04.2021 fand eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über den aktuellen Geschäftsverlauf sowie Projekte. Darüber hinaus wurde die Berichterstattung über die Gesellschaft thematisiert und das zukünftige Vorgehen gemeinsam abgestimmt.

In der Aufsichtsratssitzung vom 11.06.2021 wurde der von Grant Thornton, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig, geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 von den Wirtschaftsprüferinnen vorgestellt und erörtert. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über den aktuellen Geschäftsverlauf und die geplanten Projekte. Ferner beschloss der Aufsichtsrat einstimmig die Einzelvertretungsbefugnis der beiden Vorstandsmitglieder.

In einer weiteren Aufsichtsratssitzung vom 29.09.2021 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über den aktuellen Geschäftsverlauf und den Stand der Projekte informiert. Dem Aufsichtsrat wurde dabei das „Projekt Diamond“ mit möglichen Szenarien und dem angestrebten Mehrwert für die publity AG vorgestellt. Der Vorstand berichtete in diesem Zusammenhang über den aktuellen Verhandlungsstand und gab darüber hinaus einen Überblick über die geplanten Geschäfte. Anschließend wurde der Aufsichtsrat über die Hauptversammlungen der PREOS AG und der GORE AG sowie deren Geschäftsentwicklung und die aktuellen Maßnahmen-schwerpunkte informiert. Darüber hinaus wurde der Risikobericht erläutert sowie die Zeitschiene zur Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2021.

Am 12.11.2021 fand eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt. In dieser Sitzung wurde der Aufsichtsrat umfassend und detailliert über den aktuellen Stand zum „Projekt Diamond“ informiert und ein vertiefter Ausblick auf den weiteren Verlauf des Projektes gegeben. Der Vorstand erläuterte die geplanten Transaktionsschritte sowie die verbundene vorgesehene Projekt-ablauf- und Zeitplanung.

Am 06.12.2021 wurde die letzte Aufsichtsratssitzung des Geschäftsjahres 2021 abgehalten. Der Vorstand berichtete über den aktuellen Geschäftsverlauf und die Projekte. Darüber hinaus gab der Vorstand einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022.

Neben diesen Sitzungen wurde mit dem Vorstand regelmäßig die laufende Geschäftsentwicklung besprochen und die strategische Ausrichtung für die nächsten Geschäftsjahre beraten. Geschäfte, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsgemäßer Bestimmungen der Genehmi-

gung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden vom Aufsichtsrat geprüft und über die Erteilung der Zustimmung zu diesen Geschäften entschieden.

Neben den Beratungen des Gremiums informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig durch schriftliche und mündliche Berichte über die wesentlichen Entwicklungen der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat hat sich in regelmäßigen Abständen davon überzeugt, dass die Gesellschaft über ein funktionierendes und effizientes Risikomanagement verfügt und eine den wirtschaftlichen Verhältnissen angepasste Liquiditätsplanung unterhält.

Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Sämtliche Fragen des Aufsichtsrats im Berichtsjahr wurden durch den Vorstand umfassend beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und den Lagebericht seinerseits geprüft und festgelegt. Der Jahresabschluss der publity AG wurde damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Dem Aufsichtsrat ging der Prüfungsbericht der Abschlussprüfer rechtzeitig zu.

Der Aufsichtsrat schließt sich aufgrund seiner eigenen Prüfung dem oben wiedergegebenen Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch die Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig an. Er erhebt keine Einwendungen gegen diese Abschlüsse und stellt sie fest.



Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der publity-Gruppe für den persönlichen Einsatz und ihre erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2021.

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionären für das der publity AG entgegengebrachte Vertrauen.

Frankfurt am Main, im September 2022

Prof. Dr. Holger Tilt

Aufsichtsratsvorsitzender

03 Marktumfeld

Der deutsche Büroimmobilienmarkt zeigte sich 2021 nach den pandemiebedingten Herausforderungen im Vorjahr auf Erholungskurs. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte verzeichneten alle wichtigen Immobilienstandorte eine deutliche Umsatzsteigerung – trotz der COVID-Welle bedingt durch die Omikron-Variante im Schlussquartal. So wurde mit einem Flächenumsatz von rund 3,4 Mio. Quadratmetern das Vorjahresresultat um 26,5 % übertroffen. Das Ergebnis lag dabei etwa auf dem Niveau des 10-Jahresdurchschnitts, der mit 3,5 Mio. Quadratmetern ausgewiesen wurde. (Quartalsberichte Büromarkt Deutschland (Q1-Q4) – BNP Paribas:

(<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-markt-deutschland#facets>)

Auch das Transaktionsvolumen belegte 2021, dass deutsche Büroimmobilien weiterhin im Fokus nationaler und internationaler Investoren standen. So konnte im vierten Quartal ein Transaktionsvolumen von rund 30,7 Mrd. EUR erzielt werden – der zweitbeste je registrierte Wert (höchster Wert: 2019). Zudem lag das Resultat etwa 30 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Bemerkenswert ist vor allem der hohe Anteil großvolumiger Einzeldeals. Insgesamt konnten 61 Verkäufe im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich erfasst werden.

(<https://www.deutsche-hypo.de/content/uploads/2022/03/Real-Estate-Special-Deutschland-Maerz-2022.pdf>)

Mit deutlichem Abstand vor Logistik- und Einzelhandelsimmobilien blieben Büroimmobilien die wichtigste deutsche Assetklasse im Gewerbeimmobiliensektor. So wurden 11 % mehr als im

Vorjahr in diese Assetklasse investiert. Gefragt waren hier vor allem zentrale A-Lagen: So erhöhte sich in der zweiten Jahreshälfte 2021 der Anteil der Top-7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart auf 57 % im Berichtsjahr, nach 53 % im Jahr 2020.

(CBRE: Report Figures Deutschland gewerblicher Investmentmarkt H2 2021 | CBRE)

Dabei wurden die großen deutschen Metropolen vor allem auch international als sichere Häfen angesehen und stellten besonders in wirtschaftlich unsicheren Zeiten beliebte Anlagestandorte dar.

(Büro Investmentmarkt Deutschland Q4 – BNP Paribas: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-investmentmarkt-deutschland-at-a-glance>)

Die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien im Jahresverlauf 2021 hat dazu geführt, dass sich die über alle sieben Top-Städte ermittelte Leerstandsquote gegenüber den Vormonaten zum Jahresende 2021 nicht weiter erhöht hat. Diese lag bei 4,5 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr stand dennoch ein Anstieg der Leerstandsquote von 23 Prozent zu Buche. Hier sollte allerdings der historische Kontext berücksichtigt werden: Noch 2019 und 2020 lagen die Quoten auf niedrigen Werten von 3,0 bzw. 3,7 Prozent und diverse Metropolen hatten einen massiven Büroflächenmangel, wodurch Projektentwickler aktiviert wurden. Eine verstärkte Bautätigkeit in Verbindung mit dem Konjunkturerinbruch 2020 führte nun zeitversetzt zu steigenden Leerständen.

(Jahreszusammenfassung Büromarkt 2021 – JLL – Jones Lang LaSalle (PM): <https://www.jll.de/de/presse/in-der-buerovermietung-ist-wieder-die-zeit-des-handels-angebrochen>)

Mit Blick auf die Homeoffice-Zahlen 2021 fiel auf, dass zwar laut Untersuchung des ifo-Instituts im Dezember 2021 mit rund 28 Prozent aller Beschäftigten etwas mehr als noch zur Jahresmitte (24 Prozent) im heimischen Büro arbeiteten. Dies waren aber deutlich weniger als zu Beginn der Pandemie. Damit wurde deutlich, dass es den Unternehmen mit geeigneten Impf-, Test- und Hygienemaßnahmen durchaus gelingt, ihre Mitarbeiter zumindest teilweise in den Büros zu halten. Dennoch gehen Experten davon aus, dass sich das hybride Modell – also teils Homeoffice bzw. Remote-Work und teils Arbeit im Büro – künftig durchsetzen wird. Auswirkungen auf die benötigten Flächen der Büroimmobilien habe dies nicht unbedingt. Viele Unternehmen planen auch nach der Pandemie auf mehr Abstand, z. B. in Form von größeren Meetingräumen und geräumigeren Arbeitsplätzen setzen und benötigen dafür mehr Fläche.

(Jahreszusammenfassung Büromarkt 2021 – JLL – Jones Lang LaSalle (PM): <https://www.jll.de/de/presse/in-der-buerovermietung-ist-wieder-die-zeit-des-handels-angebrochen>)

AUSBLICK

Die deutschen Büromärkte haben sich in den ersten Monaten des Jahres 2022 wieder spürbar erholt. Insbesondere im zweiten Quartal wurde der Erholungskurs fortgeführt. Trotz des Ukraine-Kriegs und der damit verbundenen deutlich gestiegenen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten sind die Anmietungen von Büroräumlichkeiten im Frühjahr angestiegen. Insgesamt wurden an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München im ersten Halbjahr rund 1,82 Mio. Quadratmeter umgesetzt. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 34 % übertroffen und das aktuelle Resultat notiert knapp 10 %

über dem 5-Jahresdurchschnitt sowie 12 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Märkte bewegten sich im Durchschnitt auf einem Niveau, das dem des Jahres 2018 entspricht.

(<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buero-markt-deutschland-at-a-glance>)

Vor allem zeitgemäße Flächen in Bürogebäuden mit hohen ESG-Standards dürften auf eine anhaltend hohe Nachfrage treffen. Daher könnten die Spitzenmieten in diesem Segment perspektivisch weiter anziehen, selbst wenn die Leerstände insgesamt etwas höher ausfallen als vor der Pandemie. Eine insgesamt schwächere Büroflächennachfrage dürfte dagegen vor allem nicht mehr zeitgemäße und weniger günstig gelegene Bürogebäude betreffen.

(DZ Bank: https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZHYM_Immobilienmarkt_Deutschland_2021_final.pdf)

Die Pandemie und die grundlegende Veränderung der Arbeitswelt im Büro haben laut JLL traditionelle Grundsätze der Bürovermietung verschoben: So sorgte bislang ein Anstieg des Leerstands auch für einen Rückgang der Spitzenmiete. Der Markt scheint sich aber bislang sehr stark nach Qualität auszu-differenzieren. Demnach nimmt der Leerstand in der Breite zwar zu, aber der Wettbewerb um Topflächen ist noch intensiver geworden, wodurch die Spitzenmieten weiter steigen.

(<https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/buero-markt-ueberblick>)



04 Philosophie der pubilty AG

Innovativer Asset-Manager mit internationalem Fokus

Das Geschäftsmodell der pubilty AG basiert auf zwei Säulen: Zum einen ist pubilty als Asset-Manager für hochwertige Büroimmobilien in zentralen Innenstadtlagen tätig. Zum anderen fungiert pubilty als Immobilieninvestor mit Fokus auf Büroimmobilien an A-Standorten und künftig auch in europäischen Top-Metropolen. Das Geschäft von pubilty ist geprägt durch einen sehr hohen Digitalisierungsgrad im Immobilienmanagement, ein gut ausgebautes Netzwerk und langjährige strategische Partnerschaften am Markt – auch auf internationaler Ebene.

pubilty generiert wiederkehrende und stabile Einkünfte aus seinen Asset-Management-Verträgen mit internationalen und nationalen Investoren. Zusätzlich erhält das Unternehmen Finder's und Exit Fees für die Vermittlung von Objekten. Als Investor realisiert pubilty Erlöse aus der Wertsteigerung und dem Verkauf der Immobilien der Konzerntochter PREOS.

Basis des Erfolgs der pubilty-Gruppe ist der exzellente Marktzugang der Unternehmensgruppe. So gelingt es pubilty im Rahmen von Off-Market Deals, attraktive Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial zu günstigen Preisen zu erwerben. Durch technische Aufrüstungen der Immobilien sowie durch Reduzierung des Leerstands und Optimierung der Mietverträge werden die Immobilien aufgewertet. Im Falle einer Veräußerung der Immobilien können so attraktive Renditen erwirtschaftet werden. pubilty profitiert dabei von den langjährigen Erfahrungen am Markt, dem erprobten Management und Team sowie den standardisierten Ankaufsprozessen.

AM PULS DER ZEIT – NACHHALTIGE, GROSS-FLÄCHIGE UND DIGITALE BÜROS IM FOKUS

Durch das hervorragende Netzwerk am Büroimmobilienmarkt hat pubilty neueste Entwicklungen kontinuierlich im Blick. ESG-Kriterien spielen bei der Immobilienverwaltung eine wichtige Rolle und Nachhaltigkeitsaspekte sind integraler Bestandteil des Geschäftsmodells. In einigen von pubilty als Asset-Manager betreuten Büroobjekten wurden beispielsweise Stromtankstellen errichtet, um somit einen Beitrag zum Ausbau klimaneutraler Mobilität zu leisten. Auch die veränderten Bedürfnisse und Anforderung an Büroimmobilien im Zuge der COVID-Pandemie setzt pubilty um. So werden vor allem großvolumige Büroräume, die den einzelnen Mitarbeitern mehr Fläche bieten, künftig eine wichtige Rolle am Immobilienmarkt spielen.

Nachhaltigkeit bedeutet für pubilty, die Bedürfnisse aller Stakeholder zu berücksichtigen. Dazu zählt auch, die Objekte, die pubilty betreut, in puncto Digitalisierung auf dem neuesten Stand zu halten. Untermauert wird dies durch mehrere

WiredScore-Zertifizierungen, die Immobilien im Berichtszeitraum und im Jahr zuvor erhalten haben. Der Centurion Tower in Frankfurt wurde mit Gold ausgezeichnet und der LES3 mit Silber prämiert. Mit den Zertifizierungen wird die digitale Infrastruktur, Nachhaltigkeit und Konnektivität in Bürogebäuden bewertet.

Digitalisierung ist seit vielen Jahren von hoher Relevanz für die pubilty-Unternehmensgruppe. Die Basis für den Unternehmenserfolg bildet das effiziente und eigens entwickelte Research-Tool – damit nimmt pubilty eine Vorreiterrolle am hiesigen Büroimmobilienmarkt ein. Das Research Tool umfasst 9.500 Objekte des deutschen Immobilienmarkts, die vollständig digitalisiert wurden. Mithilfe des Tools werden detaillierte Informationen über potenzielle Akquisitionsobjekte zur Verfügung gestellt. Dazu zählen u. a. Details zu Mietvertragsspezifika und Eigentumsinformationen. Im Zuge der weiteren geplanten Internationalisierungsstrategie plant pubilty auch, Büroimmobilien in europäischen Top-Metropolen zu digitalisieren.

Das bewährte 2-Säulen-Modell der publity AG

STABILES MODELL IM IMMOBILIENBEREICH

1

ASSET-MANAGEMENT FÜR BÜROIMMOBILIEN

STABILE UND LANGFRISTIGE EINKÜNFEN

- Finder's Fee
- Basic Fee
- Exit Fee
- Asset-Management für internationale und nationale Investoren
- Aufbau einer einzigartigen Watchlist mit rund 9.500 Objekten

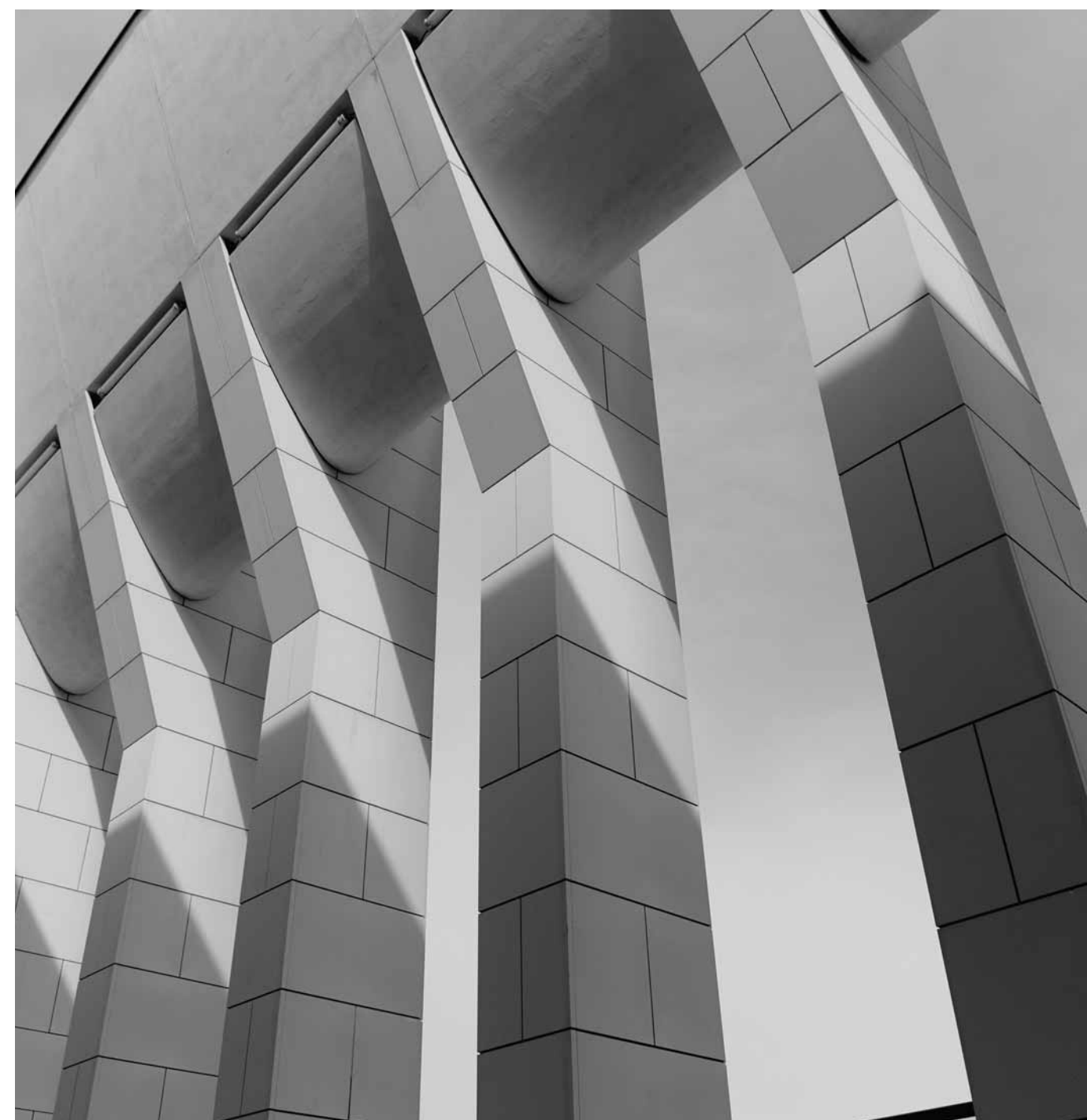
2

INVESTOR IN BÜROIMMOBILIEN

- die publity AG ist selbst als Immobilieninvestor seit 2018 aktiv und partizipiert aktuell über ihre Tochtergesellschaft PREOS Global Office Real Estate & Technology AG
- Mieteinnahmen bis Verkauf

Durch eine starke Vernetzung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt besitzt publity einen hervorragenden Zugang zu attraktiven Immobilien in Top-Lagen, die häufig zu attraktiven Preisen im Rahmen von Offmarket-Transaktionen erworben werden können. publity akquiriert gemäß einem „Manage-to-core“-Ansatz günstige Immobilien und steigert diese im Wert,

z.B. durch Reduzierung der Leerstandsquoten in den Objekten, Optimierung der Mietverträge und Verbesserung der technischen Ausstattung in den Gebäuden. Die langjährige Expertise und das Immobilien-Know-how seitens der Mitarbeiter und des Managements sorgen dafür, dass die Ankaufsprozesse hoch standardisiert, effizient und reibungslos bei publity ablaufen.



publitys Wertschöpfung

WERTSCHÖPFUNG



Akquisitionsgebühr
Erfolgreiche Akquise-Bilanz



Umsetzung der Objektstrategie
Manage-to-core-Strategie



Return on Investment und Wertsteigerung
Erlöse bei Veräußerungen

MANAGE-TO-CORE-STRATEGIE

Wertschöpfungspotenzial resultiert aus dem Zusammenwirken von:

- günstigem Einkauf
- technischer Aufwertung und Erhöhung der Vermietungsquoten
- Optimierung der Mietverträge

Mithilfe von Innovationen, wie des eigens entwickelten digitalen Research Tools, gelingt es pubilty, geeignete Objekte schnell zu identifizieren. Bisher hat pubilty über 9.500 Objekte am deutschen Büroimmobilienmarkt vollständig digitalisiert. In den kommenden Jahren plant pubilty darüber hinaus die Digitalisierung des Büroimmobilienmarktes von ausgewählten europäischen Top-Metropolen.

Das Research-Tool verschafft einen exzellenten und detaillierten Marktüberblick. So werden mittels des Tools ausführliche Details über mögliche Kaufobjekte mit detaillierten Informationen zu Mietvertragsspezifika und Eigentumsinformationen vermittelt.

DAS BÜRO DER ZUKUNFT – NEUE ARBEITSWEISEN ERFORDERN NEUE BÜROKONZEPTE

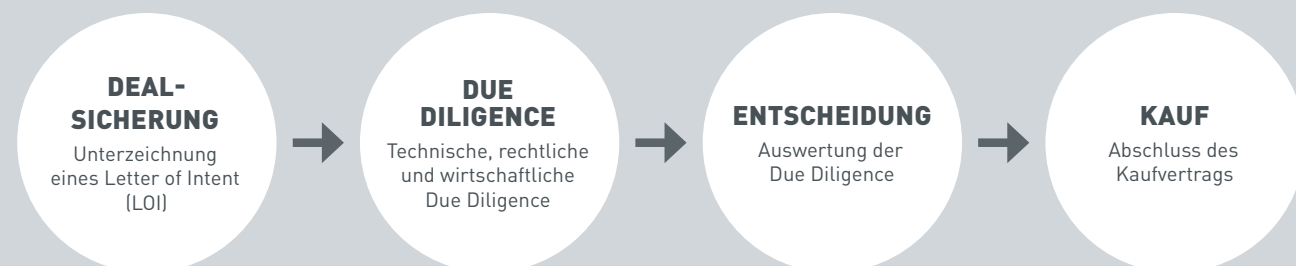
pubilty zeichnet sich durch ein feines Gespür für den Büroimmobilienmarkt aus: Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial werden frühzeitig identifiziert und konsequent entwickelt. Die aktuellen Wandlungen bei Büroarbeitswelten und damit einhergehend bei Büroimmobilien – die durch die COVID-19-Pandemie noch beschleunigt werden – begleitet pubilty aktiv. Einen immer höheren Stellenwert am Gewerbeimmobilienmarkt haben z. B. „grüne Immobilien“, also Büroimmobilien, die sich durch eine umweltschonende Ausstattung auszeichnen, wie z. B. begrünte Dächer oder regenerative Energiequellen. Auch der Einsatz von wassersparenden Technologien oder von heimischen Produkten

„Made in Germany“ bei der Büroausstattung tragen zur Nachhaltigkeit bei. Neben den ökologischen Faktoren spielen aber auch soziokulturelle Aspekte eine große Rolle beim Büro der Zukunft. So achtet pubilty darauf, dass die Immobilien im Bestandsportfolio barrierefreie Zugänge haben und familienfreundlich sind, beispielsweise durch Kitas am Arbeitsplatz. Zudem ist es für pubilty essenziell, ein kundenorientiertes Asset-Management zu befolgen und die Mieterzufriedenheit in den Fokus zu rücken.

Nicht erst seit der COVID-19-Pandemie zeichnet sich ein Trend langfristig zu großflächigen Büros ab, bei denen die Mitarbeiter geräumigere Arbeitsflächen zur Verfügung gestellt bekommen. Daneben nimmt die Bedeutung von Homeoffice bzw. Remote Work in der heutigen Arbeitswelt immer mehr zu und spielt bei der Gestaltung des modernen Büros für pubilty eine entscheidende Rolle. Das Büro der Zukunft sieht also größere Büroräume vor, die den Angestellten mehr Flexibilität bieten.

Im digitalen Zeitalter ist es außerdem eine Selbstverständlichkeit für pubilty, dass sich die Objekte, die pubilty als Asset-Manager verwaltet, durch eine hervorragende digitale Infrastruktur und Konnektivität auszeichnen. Ein wichtiges Ausstattungsmerkmal für moderne Immobilien sind u. a. Glasfaseranschlüsse, die eine High-Speed-Internetverbindung ermöglichen.

Standardisierter Prozess



**HOHE
TRANSAKTIONS-
GESCHWINDIGKEIT**

Abschluss des Kaufvertrags: 4-8 Wochen

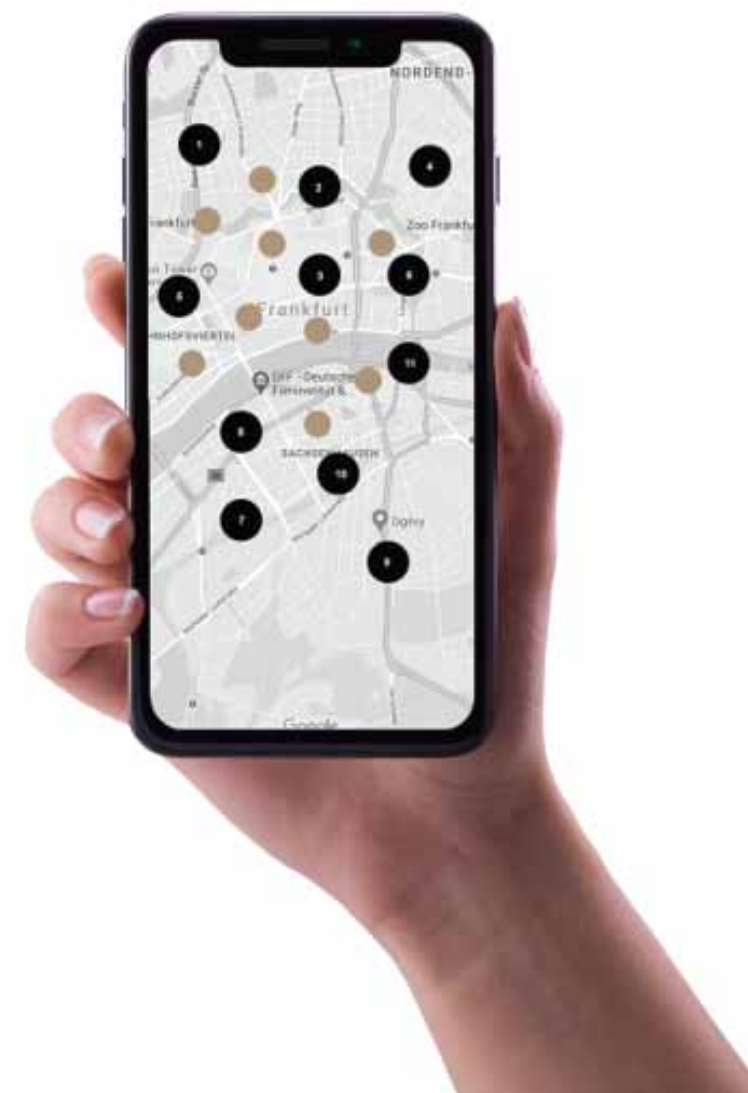
**GROSSE
TRANSAKTIONS-
ERFAHRUNG**

Über 1.150 Transaktionen

DAS PUBLITY RESEARCH-TOOL

publity verfügt über ein in der Bundesrepublik einmaliges Research-Tool mit einer Datenbank, die ca. 9.500 relevante Büroimmobilien in Deutschland erfasst. Das interne Research-Team der publity AG pflegt die Datenbank kontinuierlich und prüft den Markt sehr sorgfältig. Somit kann das Research-Tool stetig erweitert werden. Das Research-Tool ermöglicht es der publity AG, virtuell in die Städte zu reisen, Immobilien zu

begutachten und relevante Daten zu den Objekten zu erhalten. Dies verschafft publity seit über einem Jahr einen starken Wettbewerbsvorteil. Kaum jemand kennt den Markt so gut wie die publity AG. Das Tool unterstützt uns bei Markteinschätzungen und bei der Suche nach neuen, potenziellen Mietern und interessanten Objekten, die unseren Investitionskriterien und denen der Kunden entsprechen.



Nachhaltigkeitsbericht

DIE PUBLITY AG VERZEICHNET WEITERE ER-FOLGE FÜR IHRE ANGESTREBTE NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Klima des Wandels – ESG-Orientierung: drei Buchstaben, die die Immobilienbranche gehörig auf den Kopf stellen. Im Sinne des Klimaschutzes spielen nachhaltige Ansätze und Lösungen eine immer wichtigere Rolle – werden zum Wett-

Environmental (E), Social (S) und Governance (G) ist bei der publity AG in allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeiten verankert. Denn wir verstehen den ganzheitlichen Ansatz der Nachhaltigkeit als eine wichtige Voraussetzung für den zukünftigen Erfolg. Das beginnt mit dem Erkennen der Bedürfnisse unserer Mieter, Stakeholder und Shareholder und uns danach auszurichten. Wir schaffen aber auch somit ein Arbeitsumfeld, in dem sich unsere Mitarbeiter sicher und wohl fühlen und es Raum für Innovationen gibt. Die publity AG konnte sich im Geschäftsjahr 2021 mit weiteren nachhaltigen Erfolgen fortentwickeln und das unumgängliche und bedeutende Thema noch mehr ins Zentrum ihres Handelns rücken. Denn wir sind uns unseres starken Einflusses auf unsere Umwelt bewusst und möchten als verantwortungsvolles Immobilienunternehmen voranschreiten. Wir möchten so als

bewerbsvorteil und lassen die Immobilienwerte steigen. Die publity AG verzeichnet weitere Erfolge für ihre angestrebte nachhaltige Unternehmensführung.

konstruktives Mitglied auf unsere Umgebung und unsere Gesellschaft einwirken. Bereits im Jahre 2020 hat die publity AG damit begonnen, eine nachhaltige Unternehmensführung ins Zentrum Ihres Handelns zu rücken, und möchte dies weiterhin breit in ihrer Unternehmensstruktur verankern. Durch unseren PREOS-Token und unser Research-Tool haben wir in unserer Branche innovative Standards gesetzt und wir haben uns klare Ziele für das neue Jahr gesetzt. Unsere Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit sollen noch weiter ausgebaut werden und dafür stellen wir unsere Nachhaltigkeitsziele auf die Grundlage der 17 Ziele der Agenda 2030 der Vereinten Nationen. Die 17 Ziele der Agenda 2030 richten sich an alle: die Regierungen weltweit, aber auch die Zivilgesellschaft, die Privatwirtschaft und die Wissenschaft.

DIE GLOBALEN NACHHALTIGKEITSZIELE



Denn das drängende Thema unserer Zeit ist der verantwortungsvolle Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Als Büroimmobilieninvestor und Asset-Manager können wir einen wesentlichen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten.

Wir haben diese Verantwortung in unser Unternehmen eingegliedert und sind auf dem Weg zu einem nachhaltigen und zukunftsorientierten Unternehmen.

Nachhaltigkeit kann nur gelingen, wenn wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen behandelt werden. Eine zukunftsorientierte Unternehmensführung, eine gelebte und integrierte Verantwortung für Ökologie, Wirtschaft und Soziales und nachhaltige Assets im Immobilienportfolio sind wichtige Ziele für die publity AG.



WIRTSCHAFT

Für die pubilty AG bedeutet nachhaltiges Handeln, Verantwortung gegenüber all unseren Stakeholdern zu beweisen, und dafür ist ein starkes finanzielles Fundament unverzichtbar. Eine kontinuierliche Unternehmenswertsteigerung ist unser Commitment den Investoren gegenüber.

Es wurden in unserem Unternehmen neue Arbeitsplätze geschaffen und nachhaltige Projekte vorangetrieben und auch neu entwickelt. Die pubilty AG sieht nachhaltiges Wirtschaften als eine Chance für alle.



Die pubilty ist weiterhin dabei, die Nachhaltigkeit ihrer Objekte zertifizieren zu lassen, und in dem Geschäftsjahr 2021 konnten neue WiredScore-Zertifizierungen erworben werden. WiredScore zielt auf die digitale Infrastruktur, Konnektivität und technologische Kapazität der Objekte ab und unser Ziel ist es, nachhaltige Objekte im Bestand zu halten und diese auch nachweislich zertifizieren zu lassen. Die international anerkannte Zertifizierung gibt Auskunft über die digitale und technische Ausstattung von Büroimmobilien. WiredScore wurde im Jahre 2013 mit Unterstützung des Bürgermeisters Bloomberg in New York mit führenden Köpfen aus den Bereichen Immobilien, Technologie und Telekommunikation gegründet. WiredScore unterstützt Unternehmen, die den digitalen Fortschritt beschleunigen, Arbeitsplätze schaffen und die Wirtschaft vorantreiben. Seit September 2017 ist WiredScore auch in Deutschland tätig. Im Februar wurde das Bürohaus LES3 in Eschborn von WiredScore mit Silber prämiert und im April wurde das Silber-Zertifikat des WestendCarrees durch technische Aufrüstungen neu bewertet. So gelang es dem Asset-Management ein Gold-Zertifikat für das WestendCarree zu erreichen und somit verfügt das Gebäude über eine Top-Ausstattung im Bereich digitale Infrastruktur und Konnektivität.



SOZIALES

Das Fundament unserer erfolgreichen Geschäftsentwicklung bilden insbesondere unsere engagierten und zuverlässigen Mitarbeiter. Die pubilty AG ist darauf bedacht, ihre Mitarbeiter langfristig zu binden und deshalb ist ein respektvoller Umgang untereinander mit flachen Hierarchien unumgänglich. Eine klare Kommunikation macht es allen Mitarbeitern möglich, ihre Ideen in das Unternehmen mit einzubringen. Nicht nur in den Pandemie-Monaten haben wir unseren Mitarbeitern eine moderne, digitale und mobile Infrastruktur geboten und flexibles Arbeiten als selbstverständlich empfunden. Flexible Arbeitszeitmodelle unterstützen wir ebenfalls, denn die unterschiedlichen Lebensumstände unserer Mitarbeiter sind uns ein Anliegen, damit sie Beruf und Familie in Einklang bringen können. Um die Motivation unserer Mitarbeiter stetig zu steigern, ist es uns sehr wichtig, im ständigen Austausch zwischen Mitarbeitern und Vorgesetzten zu sein. Diese Gespräche bringen mehr Struktur in den Arbeitsalltag und lassen uns die Mitarbeiterzufriedenheit unserer Angestellten beobachten und wir können frühzeitig bei sinkender Zufriedenheit handeln. Denn zufriedene Mitarbeiter steigern den Unternehmenserfolg. pubilty's Mitarbeiter bekommen täglich Mittagessen gestellt, Getränke und Obst werden ebenfalls angeboten. Außerdem wird die Gesundheit unserer Mitarbeiter mit einem Kostenzuschuss für das Fitnessstudio unterstützt.



Den Mitarbeitern der pubilty AG steht eine Betriebsärztin zur Verfügung, bei welchem auf Kosten des Unternehmens, regelmäßige Antikörper- und Coronatests in Anspruch genommen werden können. Die Betriebsärztin gibt den Mitarbeitern ebenfalls die Möglichkeit für die Grundimmunisierung sowie Auffrischungen der Coronaschutzimpfung. Außerdem werden eine Grippeimpfung sowie Sehtests im arbeitsmedizinischen Rahmen angeboten. pubilty ist kontinuierlich auf der Suche nach qualifiziertem Personal um auch künftig weiter zu wachsen. Die pubilty AG fördert zudem ihre Mitarbeiter und bietet ihnen Lehrgänge und Fortbildungen an.



ÖKOLOGIE

Als Immobilienunternehmen tragen wir eine besondere Verantwortung für den Umweltschutz und das Erreichen der Klimaziele, ob national oder international. Es könnten so rund 40% des aktuellen CO₂-Ausstoßes weltweit auf den Gebäudesektor entfallen und daher gilt es für die pubilty AG, nachhaltige Lösungen zur Verbesserung der CO₂- und Energieeffizienz des Immobilienbestandes zu finden und umzusetzen. Wir arbeiten bereits seit einigen Jahren konsequent an Maßnahmen zur Optimierung des Ressourceneinsatzes in unserem Immobilienbestand und konnten viele weitere Erfolge in dem Geschäftsjahr 2021 verbuchen.



Wir konnten in einigen durch uns verwalteten Objekten weitere Stromtankstellen errichten. Diese Ladeinfrastruktur steht den Mietern zur Verfügung. In anderen Objekten sind diese bereits projektiert. pubilty arbeitet hier u. a. mit symCharge und GTA zusammen. symCharge ist ein erfahrener Partner in der E-Mobilität mit mehrjährigen Erfahrungen im Bereich der Planung von Ladeinfrastrukturen und bundesweiter Nutzung der E-Mobilität. Es wurden neue Kälteanlagen installiert, die ab 2022 in Betrieb genommen werden können. Unsere Asset-Manager sind emissionsfrei unterwegs, da sie alle Elektrofahrzeuge zur Verfügung gestellt bekommen haben.



Die pubilty AG hat sich zudem an der weltweit größten Aktion für Klima- und Umweltschutz beteiligt. Der WWF Earth Hour 2021, die am 27. März stattfand, hat sich pubilty unter dem Motto „Licht aus. Klimaschutz an“ angeschlossen. Dabei wurden die Lichter in den von pubilty als Asset-Manager verwalteten Büroimmobilien in der Frankfurter Innenstadt für eine Stunde ausgeschaltet. „Dunkel“ wurde es am Aktionstag im WestendCarree, im Centurion und im Access Tower. Die drei Objekte befanden sich zum Zeitpunkt der Aktion im Bestandsportfolio der pubilty-Konzerntochter PREOS Global Office Real Estate & Technology AG. Die Earth Hour ist eine jährlich stattfindende große Klima- und Umweltschutzaktion, die der WWF vor 14 Jahren ins Leben gerufen hat.

Die Idee dahinter: Einmal im Jahr schalten Millionen Menschen auf der ganzen Welt für eine Stunde das Licht aus. Ziel ist es, gemeinsam ein Zeichen für den Umwelt- und Klimaschutz zu setzen. An der WWF-Klimaschutzaktion nahmen 585 Städte und Gemeinden teil, zusammen mit 448 Unternehmen an 714 Standorten. Mitmachen können neben Städten, Unternehmen und Geschäften auch Privatpersonen.



GOVERNANCE

Wir erkennen die Prinzipien eines respektvollen, fairen und loyalen Umgangs miteinander an. Dabei spielen insbesondere die Grundsätze der Chancengleichheit, Gleichbehandlung und des gegenseitigen Respekts eine übergeordnete Rolle. Allen Mitarbeitern werden bei ihrer Einstellung sowie im Rahmen ihrer weiteren Tätigkeit bei pubilty gleiche Chancen geboten. pubilty lehnt jegliche Art der Diskriminierung ab und schreitet dagegen ein. Niemand darf wegen seiner Herkunft, seines Geschlechts, seiner sexuellen Orientierung, seiner Religion oder Weltanschauung, seiner Behinderung oder seines Alters benachteiligt oder belästigt werden. Stattdessen erwarten wir von unseren Mitarbeitern, dass sie tolerant, höflich und respektvoll miteinander umgehen und so zu einem produktiven und angenehmen Arbeitsumfeld beitragen. Korruption verhindert Fortschritt und Innovation, verzerrt den Wettbewerb und kann pubilty erheblich schädigen. Daher lehnt die pubilty AG jegliche Form der Korruption ab und bekämpft diese. pubilty bekämpft jede Form der Geldwäsche und trifft Vorkehrungen, um nicht in Geldwäschesachverhalte verwickelt zu werden. Jeder Mitarbeiter ist aufgefordert, ungewöhnliche finanzielle Transaktionen, insbesondere unter Einschluss von Barmitteln, die einen Geldwäscheverdacht begründen können, im Zweifel durch den für Compliance zuständigen Vorstand prüfen zu lassen. Die pubilty Unternehmensgruppe bekennt sich zu fairem Wettbewerb und lehnt unzulässige wettbewerbsbeschränkende Vereinbarungen ab. pubilty wählt Lieferanten und Dienstleister sorgfältig ausschließlich nach ihrer Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit aus.



05 Portfolio der pubilty AG

Die pubilty AG fokussiert sich als Asset-Manager und Investor auf hochwertige Büroimmobilien in wirtschaftlich starken Regionen von Deutschland. Dazu zählen u.a. Großstädte wie Frankfurt am Main, München oder Hamburg. Der Immobilienbestand ist in der pubilty-Tochter PREOS Global Office Real Estate & Technology AG gebündelt. Die von pubilty als Asset-Manager verwalteten Büroimmobilien haben eine moderne und digitale Top-Ausstattung. Auch Nachhaltigkeitskriterien werden bei der Immobilienverwaltung stark berücksichtigt – so sorgen u.a. Stromtankstellen vor einigen Büroimmobilien für die Versorgung von E-Autos. Damit setzt sich pubilty für eine verbesserte CO₂-Bilanz in deutschen Innenstädten ein.

STARKE TRANSAKTIONEN 2021

Das Geschäftsmodell von pubilty zeichnet sich durch eine hohe Transaktionsstärke aus. Auch 2021 hat pubilty wieder erfolgreich Immobilien veräußert. Unter anderem hat pubilty insgesamt acht Büroimmobilien aus mehreren von ihr verwalteten Fonds an ein deutsches Family Office verkauft.

Bei den Immobilien handelt es sich um Multi-Tenant- sowie Single-Tenant-Objekte im Rhein-Main-Gebiet, Köln, der Metropolregion Stuttgart sowie in Husum und Schleswig-Holstein mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 37.600 Quadratmetern. Darüber hinaus hat pubilty im

Frühjahr 2021 das Westend Carree in zentraler Lage Frankfurts mit einer Gesamtmietfläche von über 30.000 Quadratmetern an die französische Ardian-Gruppe verkauft. Ein vom Star-Architekten Norman Foster entworfenes Bürogebäude in der Innenstadt von Duisburg mit einer Gesamtmietfläche von 3.700 Quadratmetern wurde ebenfalls erfolgreich veräußert.

MIETERFOLGE UND MIETVERTRAGSVERLÄNGERUNGEN TROTZ COVID-19

Für das renommierte Objekt Westend Carree hat pubilty vor dem Objektverkauf mit dem Konsulat der Vereinigten Mexikanischen Staaten einen neuen Mietvertrag über zehn Jahre sowie mit der bekannten Forschungsgesellschaft Max-Planck einen Vertrag über eine Dauer von fünf Jahren im Berichtszeitraum abschließen können. Der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) hat seinen Vertrag mit pubilty im Bürogebäude „MC 30“ im Mertonviertel in Frankfurt am Main von zuvor rd. 6.800 Quadratmeter auf rd. 24.000 Quadratmeter Gesamtmietfläche erweitert und langfristig verlängert.

Für das Objekt LES3 in Eschborn bei Frankfurt am Main hat pubilty den Mietvertrag mit dem Technologie- und Business-Training-Spezialist Fast Lane Institute for Knowledge Transfer GmbH um sechs Jahre verlängert. Das Unternehmen hat eine Bürofläche von 1.574 Quadrat-

metern in dem Objekt angemietet. In der Büroimmobilie in zentraler Lage im Rhein-Main-Gebiet befinden sich noch weitere renommierte Mieter, darunter das US-Telekommunikationsunternehmen Cisco Systems und der Automobilzulieferer Continental.

Bei einer Immobilie in Mainz-Kastel konnte publity zudem eine weitere Mietvertragsverlängerung erzielen: So hat der langjährige und etablierte Mieter Flemming Dental seinen Vertrag über eine Mietfläche von rund 1.200 Quadratmetern um mehrere Jahre verlängert.

Die Transaktionen und Vermietungserfolge im Geschäftsjahr 2021 belegen, dass publity über ein ausgezeichnetes Netzwerk am Markt verfügt. Auch in schwierigen Marktphasen, wie der Covid-Pandemie, die auch 2021 das Marktgeschehen dominierte, gelang es publity, Immobilien erfolgreich zu veräußern sowie bestehende Mietverträge zu verlängern und neue, renommierte Mieter zu gewinnen.

Nachfolgend finden Sie den Bestand und Track Record 2021 der publity AG.



Bürogebäude, Leonberg



Bürogebäude, Neu-Isenburg



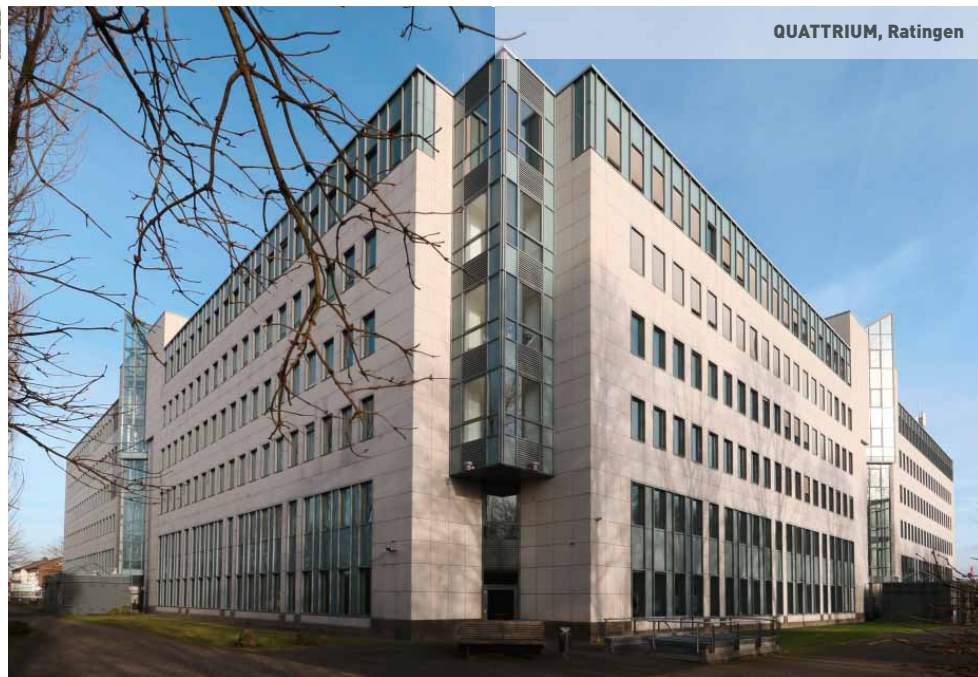
Bürogebäude, Duisburg



Bürogebäude, Leonberg



QUATTRIUM, Ratingen



Bürogebäude, Oberursel



Bürogebäude, Leonberg

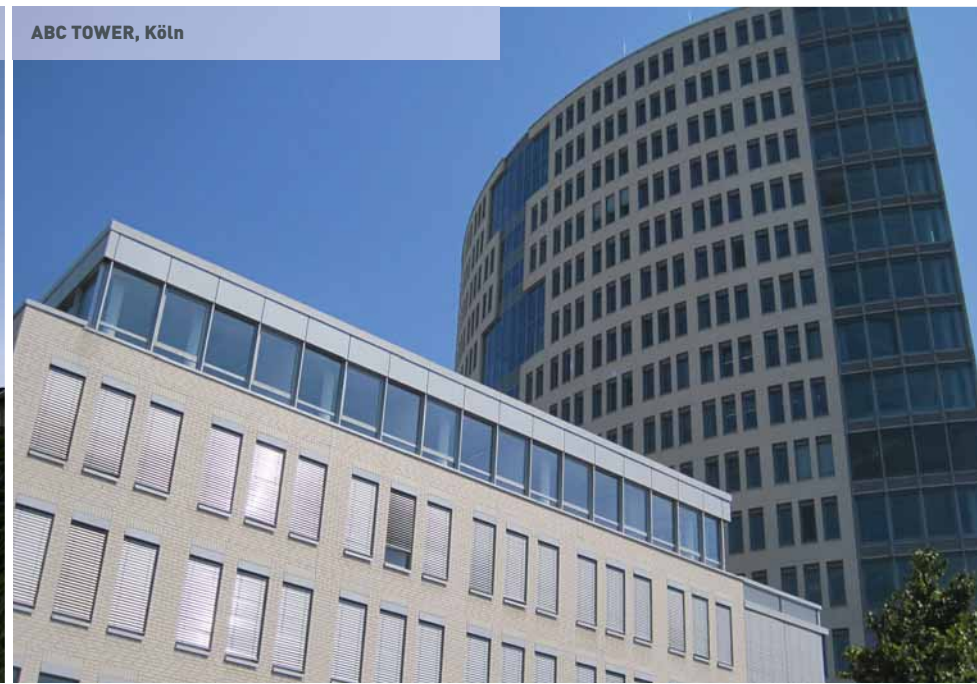


Bürogebäude, Darmstadt





LES3, Frankfurt am Main



ABC TOWER, Köln



Bürogebäude, Sauerlach



ACCESS TOWER, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Köln



Bürogebäude, Mülheim



WestendCarree, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Bad Homburg



WestendCarree, Frankfurt am Main



WestendCarree, Frankfurt am Main

ACCESS TOWER, Frankfurt am Main



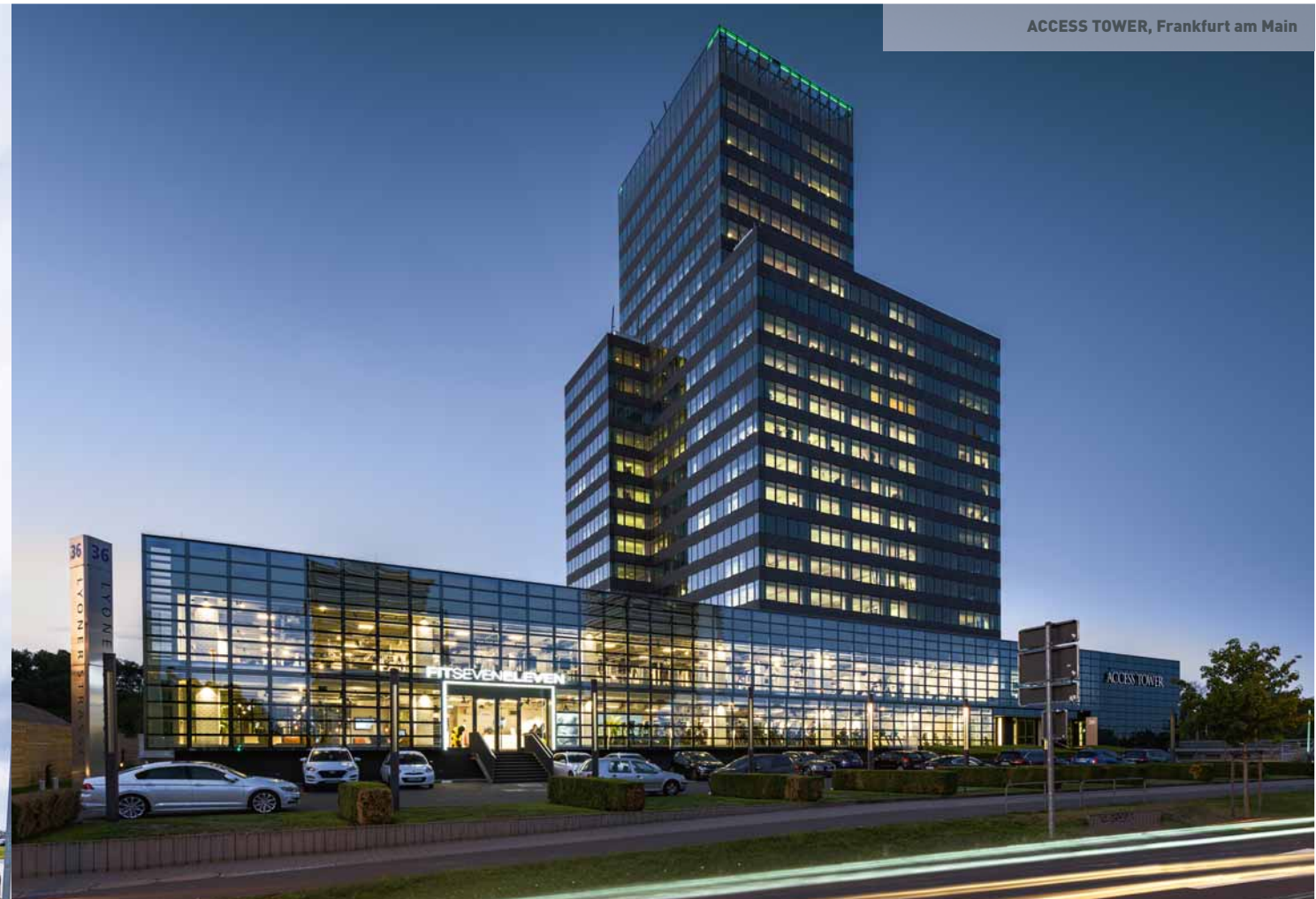
Bürogebäude, Wilhelmshaven



Bürogebäude, Wilhelmshaven



ACCESS TOWER, Frankfurt am Main





SKY, München



Bürogebäude, Büdelsdorf



Bürogebäude, Rofldorf

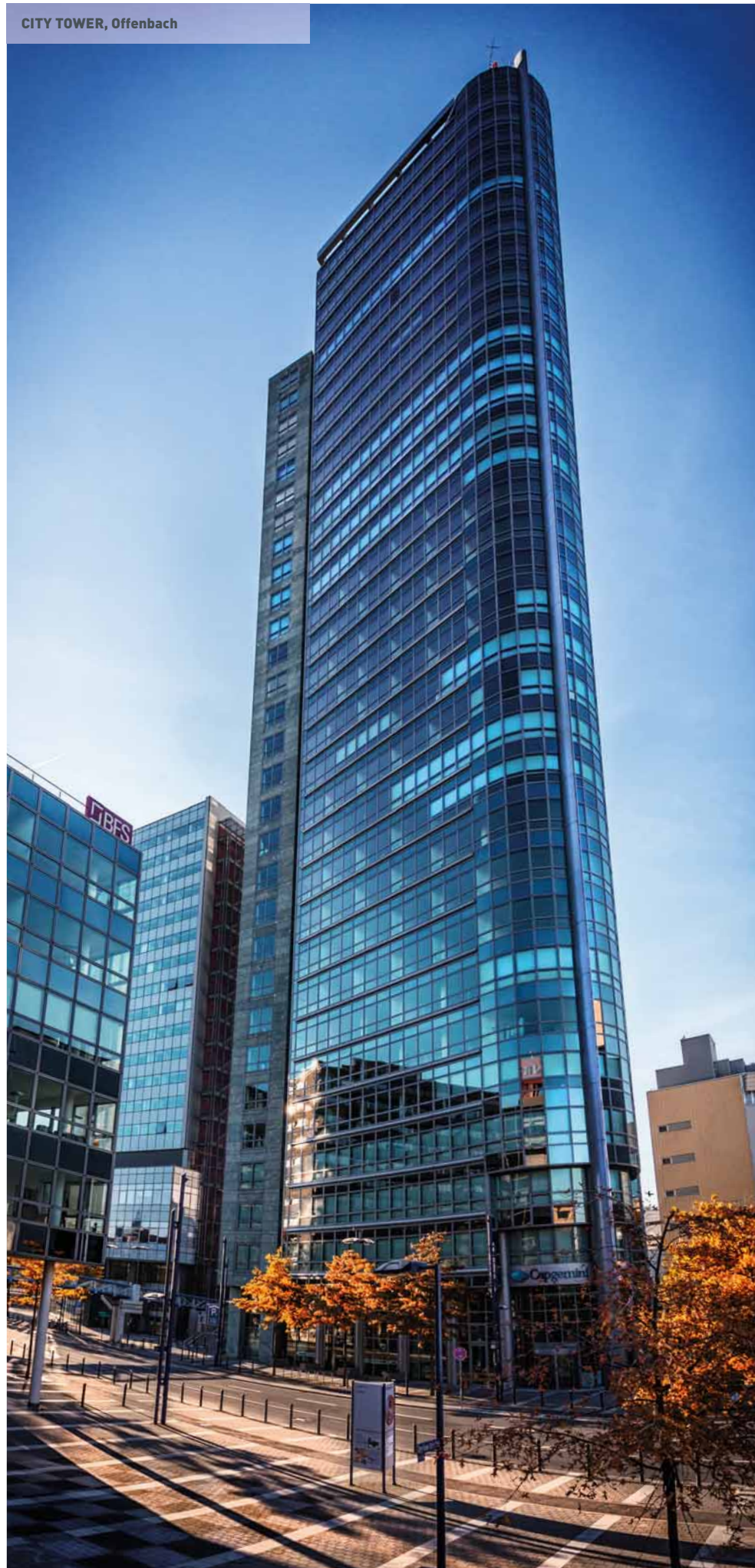


Bürogebäude, Sindelfingen





CITY TOWER, Offenbach



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, München



Bürogebäude, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Hamburg



DORNACH, Aschheim



Bürogebäude, Nieder-Olm



WAPPENHALLE, München

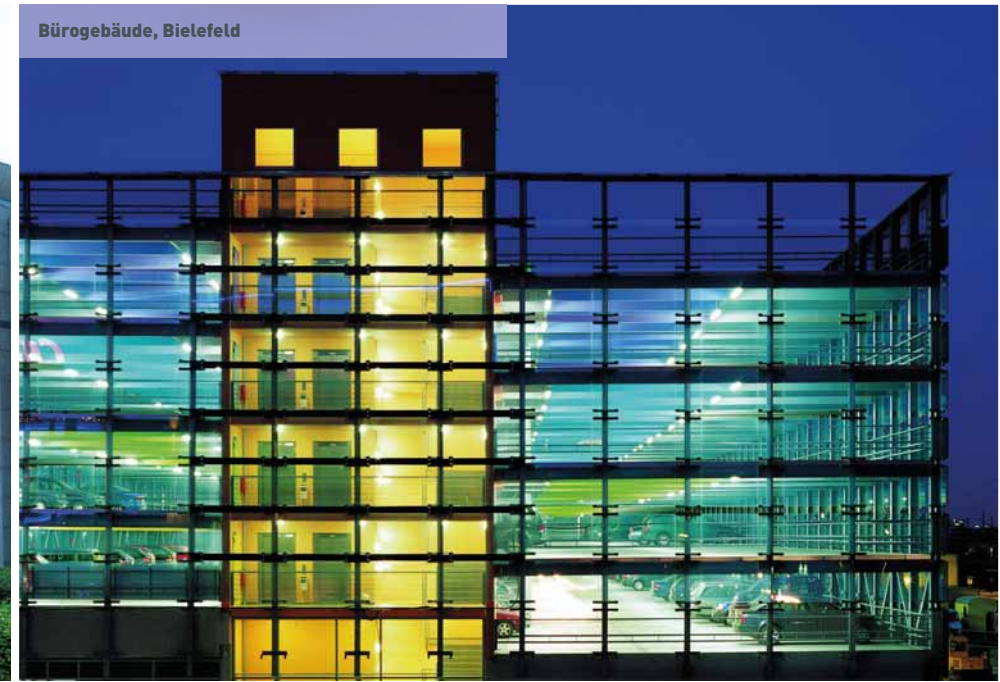




Bürogebäude, Darmstadt



MC 30, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Bielefeld



QUATTRIUM, Ratingen



Bürogebäude, Oberhausen



Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Husum



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, Unterschleißheim



Bürogebäude, Hamburg

Bürogebäude, Husum



WestendCarree, Frankfurt am Main



WestendCarree, Frankfurt am Main





ABC TOWER, Köln



Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Ismaning



HUMBOLDTHAUS, Aschheim



Bürogebäude, Bad Vilbel



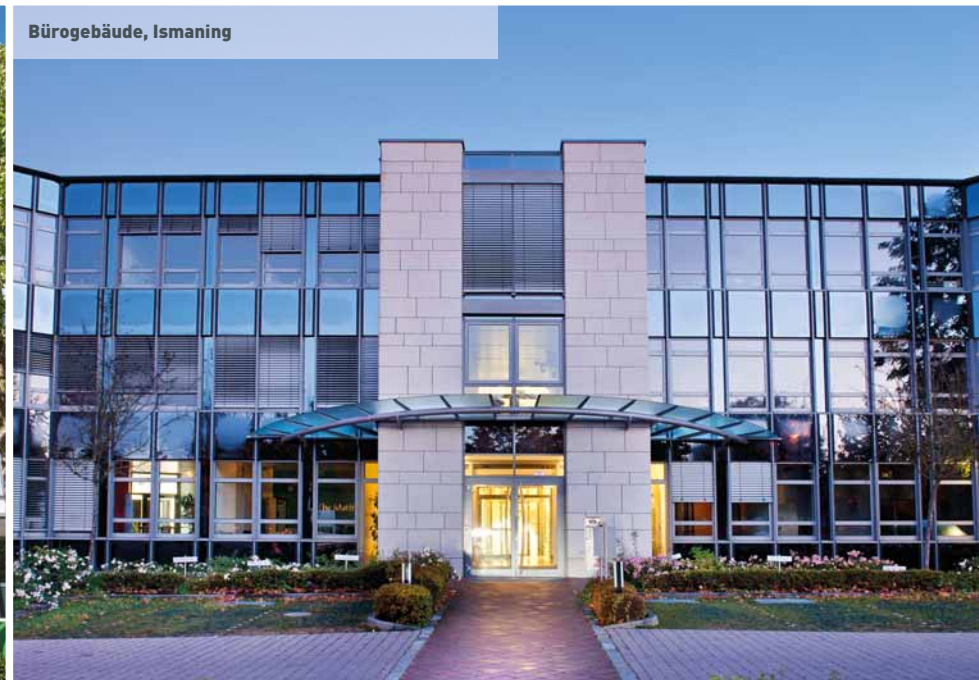
Bürogebäude, Kirchheim

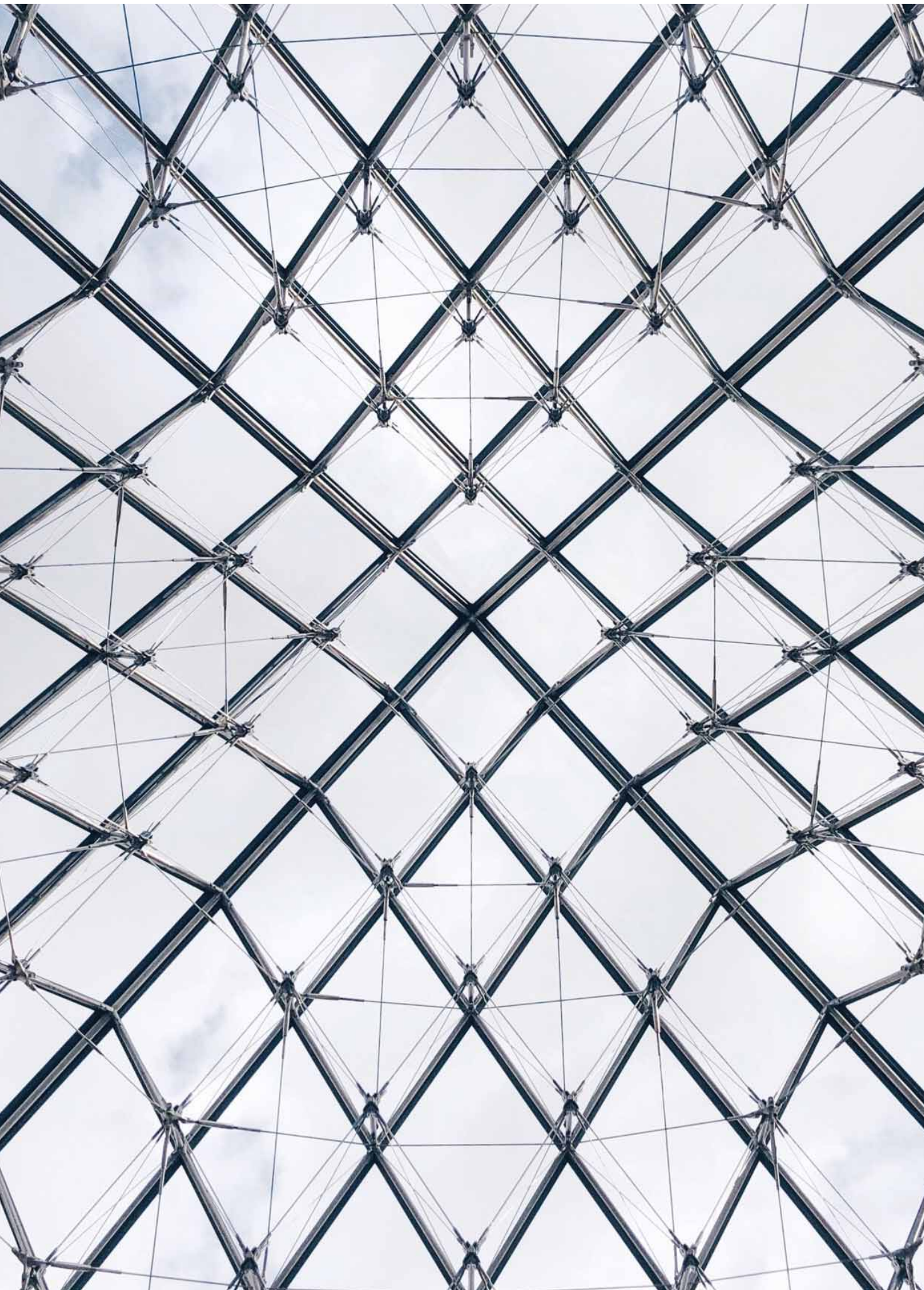


K-LAN, Düsseldorf



Bürogebäude, Ismaning





06 **publity** **Unternehmensgruppe**

Firmenprofil

Die publity AG, Frankfurt am Main, ist im Schwerpunkt ein auf Büroimmobilien in Deutschland spezialisierter Immobilien-Asset-Manager. Daneben ist die publity AG, die im Jahre 1999 gegründet wurde, zu circa 93,1% an der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG beteiligt, die im Rahmen des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts als Holdinggesellschaft fungiert. Ende Juni 2020 hat Herr Olek seine Beteiligungsgesellschaft TO Holding 2 GmbH, deren alleiniger Gesellschafter er war, an ein Konsortium mit internationalen Investoren verkauft. Diese langfristig orientierten institutionellen Investoren haben somit circa 39% der publity-Anteile übernommen. Herr Olek hält nunmehr unmittelbar über seine weitere Beteiligungsgesellschaft TO Holding GmbH circa 48% der publity-Anteile. Somit halten zum Berichtszeitraum die beiden Großaktionäre zusammen rund 87% der publity-Anteile. Die Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0006972508) werden im Marktsegment Scale der Deutschen Börse gelistet.

Das Immobilien-Asset-Management bildet einen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. In seinem Rahmen erbringt die publity AG Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Auswahl und Akquisition der Immobilien, dem Ankauf, der Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien

für Gesellschaften der publity-Unternehmensgruppe und für Drittkunden. Das aktive Asset-Management erreicht durch unterschiedlichste Maßnahmen, wie beispielsweise die Verbesserung der Vermietungssituation, eine Wertsteigerung der Immobilien. Dabei bildet eine detaillierte und stetig ausgebaut interne Datenbank von publity zu deutschen Büroimmobilien einen wichtigen Erfolgsfaktor, sowohl im Immobilienankauf als auch bei der Mietergewinnung. Eine breite Marktkennntnis, ein etabliertes Netzwerk sowie hocheffiziente und standardisierte Prozesse sind die Basis für die erfolgreiche Geschäftstätigkeit der publity AG.

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 im 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. Über ihre Tochtergesellschaft, PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main, und deren Tochtergesellschaften hat die Gesellschaft Ende 2018 begonnen, Immobilien

im eigenen Bestand zu erwerben. Dieser Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immo-

Meilensteine in 2021

1. PUBLITY AG BILANZIERT DURCHGEHEND NACH HGB – AKTIE VERBLEIBT IM FREIVERKEHR

- Rechnungslegung für 2020 nur noch nach HGB
- Schärfung des Profils der pubilty AG als reiner Immobiliendienstleister
- pubilty AG entscheidet sich für Verbleib im Freiverkehr

Die pubilty AG schärft ihr Profil als reiner Immobiliendienstleister und wird zukünftig nur noch einen HGB-Einzelabschluss aufstellen. Bereits für das Geschäftsjahr 2020 wird es keinen IFRS-Konzernabschluss mehr geben. Der HGB-Ansatz gibt nach Überzeugung des Vorstands bei dem von der pubilty betriebenen Geschäftsmodell die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Leistungsfähigkeit der pubilty AG als Immobiliendienstleister ohne eigenes Bestandsvermögen deutlich besser wieder als der IFRS-Abschluss. Der große Aufwand im Zusammenhang mit der Erstellung eines IFRS-Abschlusses rechtfertigt aus Sicht des Vorstands nicht den Nutzen für die Aktionäre.

Der Vorstand hat deshalb nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung auch die Entscheidung zum Verbleib im Freiverkehr getroffen und Pläne für einen Wechsel in den Prime Standard beendet. Diese Entscheidung reflektiert nach Überzeu-

bilien geschäfts gewann in 2019 zunehmend an Bedeutung und wird seitdem weiter ausgebaut.

gung des Vorstands die unverändert stabile Aktionärsstruktur mit starken Ankeraktionären und einem auch für die Zukunft erwarteten niedrigen Streubesitz.

Insgesamt wird so den eigenständigen Geschäftsmodellen beider Gesellschaften mit klarem Profil entsprochen und die Voraussetzung für weiteres Wachstum gelegt.

2. PUBLITY AG VERÄUSSERT ERFOLGREICH ACHT IMMOBILIEN FÜR „PUBLITY PERFORMANCE FONDS“ UND ERZIELT VERMIETUNGSERFOLG

Die pubilty AG hat in ihrer Funktion als Asset-Manager für die von ihr verwalteten, geschlossenen Publikums-AIF „pubilty Performance Fonds Nr. 6“, „pubilty Performance Fonds Nr. 7“ und „pubilty Performance Fonds Nr. 8“ erfolgreich insgesamt acht Büroimmobilien veräußert. Käufer des Immobilienportfolios ist ein deutsches Family Office. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Bei den Immobilien handelt es sich um Multi-tenant- sowie Single-tenant-Objekte im Rhein-Main-Gebiet, in Köln, der Metropolregion Stuttgart sowie in Husum und Schleswig-Holstein mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 37.600 Quadratmetern. Bei einem Objekt in Mainz-Kastel

aus dem „pubilty Performance Fonds Nr. 8“ konnte darüber hinaus ein Vermietungserfolg erzielt werden. So hat der Mieter Flemming Dental seinen Vertrag über eine Mietfläche von rund 1.200 Quadratmetern für mehrere Jahre verlängert.

3. PUBLITY GRUPPE ERWARTET NEUEN PREOS-MEHRHEITSAKTIONÄR UND SICHERT SICH NEUES UMSATZ- UND WACHSTUMSPOTENZIAL

Die pubilty AG erwartet den Einstieg eines neuen Mehrheitsaktionärs bei ihrer Konzerntochter PREOS Global Office Real Estate & Technology AG („PREOS“). Damit könnte sich dank des Ausbaus des Portfolios bei der PREOS neues Umsatz- und Wachstumspotenzial auf europäischer Ebene erschließen.

Im Detail ist geplant, eine Beteiligungsgesellschaft, bestehend aus einer Luxemburger Investmentgesellschaft mit eigenem Investorenkonsortium etablierter europäischer Versicherungen, als neuen Großaktionär in die PREOS aufzunehmen. Zu diesem Zweck wurde unter Beteiligung der PREOS sowie der GORE German Office Real Estate AG („GORE“) ein Letter of Intent (Absichtserklärung) mit der Managementgesellschaft des luxemburgischen Beteiligungsvehikels abgeschlossen. Damit könnte PREOS ihr weiteres Wachstum forcieren und die Internationalisierung ihrer Geschäftsaktivitäten vorantreiben.

Grundlagen des Konzerns

GESCHÄFTSMODELL

Die Haupttätigkeitsbereiche der publy AG und ihrer Unternehmensgruppe umfassen

- (1)** das Asset-Management von Immobilien und das Servicing von Kreditportfolios
- (2)** gruppeneigene Investments in Immobilien und Kreditportfolios sowie die Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten in Form von Kommanditgesellschaften bzw. Investmentkommanditgesellschaften für institutionelle und private Investoren

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

In 2018 hat die publy AG damit begonnen, über ihre seinerzeit 100%ige direkte Tochtergesellschaft, die publy Investor GmbH, Immobilien für das gruppeneigene Immobiliengeschäft zu erwerben. Ziel der Aufnahme dieses neuen Geschäftsbereichs war es, die laufenden Erträge aus den von der publy AG erbrachten Dienstleistungen (Asset-Management) mit den Renditen aus der Optimierung und dem anschließenden Abverkauf von Immobilien zu verbinden.

Neben dem Ankauf weiterer Immobilienobjekte wurde auch die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG im Jahr 2019 Teil der publy

Unternehmensgruppe. Dies erfolgte im Wege einer am 28.08.2019 von der Hauptversammlung der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG beschlossenen Sachkapitalerhöhung, in deren Rahmen die publy AG 94,9% der Geschäftsanteile an der publy Investor GmbH als Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von Aktien eingebracht hat. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 13.09.2019.

Mit der Einbringung der 94,9% der Geschäftsanteile an der publy Investor GmbH in die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG hat die publy AG das gruppeneigene Immobiliengeschäft gänzlich auf die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG und deren Tochter- und Enkelgesellschaften verlagert. In wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht ist die PREOS AG nunmehr in die publy Unternehmensgruppe eingegliedert. Die publy AG nimmt jedoch auf die Geschäftsführung der PREOS AG keinen maßgeblichen Einfluss, sodass Geschäfts- und Strategieentscheidungen bei der PREOS AG frei getroffen werden können.

Im Rahmen der Einbringung im Jahr 2020 wurden 89,9% der Anteile der PREOS-Tochter PREOS Immobilien GmbH, in der das Portfolio mit kleinteiligen PREOS-Objekten gebündelt ist, an die GORE German Office Real Estate AG übertragen. Im Gegenzug hat die PREOS AG neue GORE-Aktien im Austauschverhältnis 1.000 : 1 erhalten. Infolge der Transaktion hält die PREOS AG nunmehr 62,7% an der GORE AG. Die publy AG als Großaktionärin der PREOS AG wurde durch diese Transaktion auch mittelbare Großaktionärin der GORE AG.

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

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

teilweise in Form von Darlehen und teilweise in Form anderer Finanzierungsinstrumente. Für die von der PREOS 1 erworbenen Immobilienportfolios übernimmt die Gesellschaft das Immobilien-Assetmanagement und partizipiert an der erfolgreichen Veräußerung bzw. Verwertung der Immobilien.

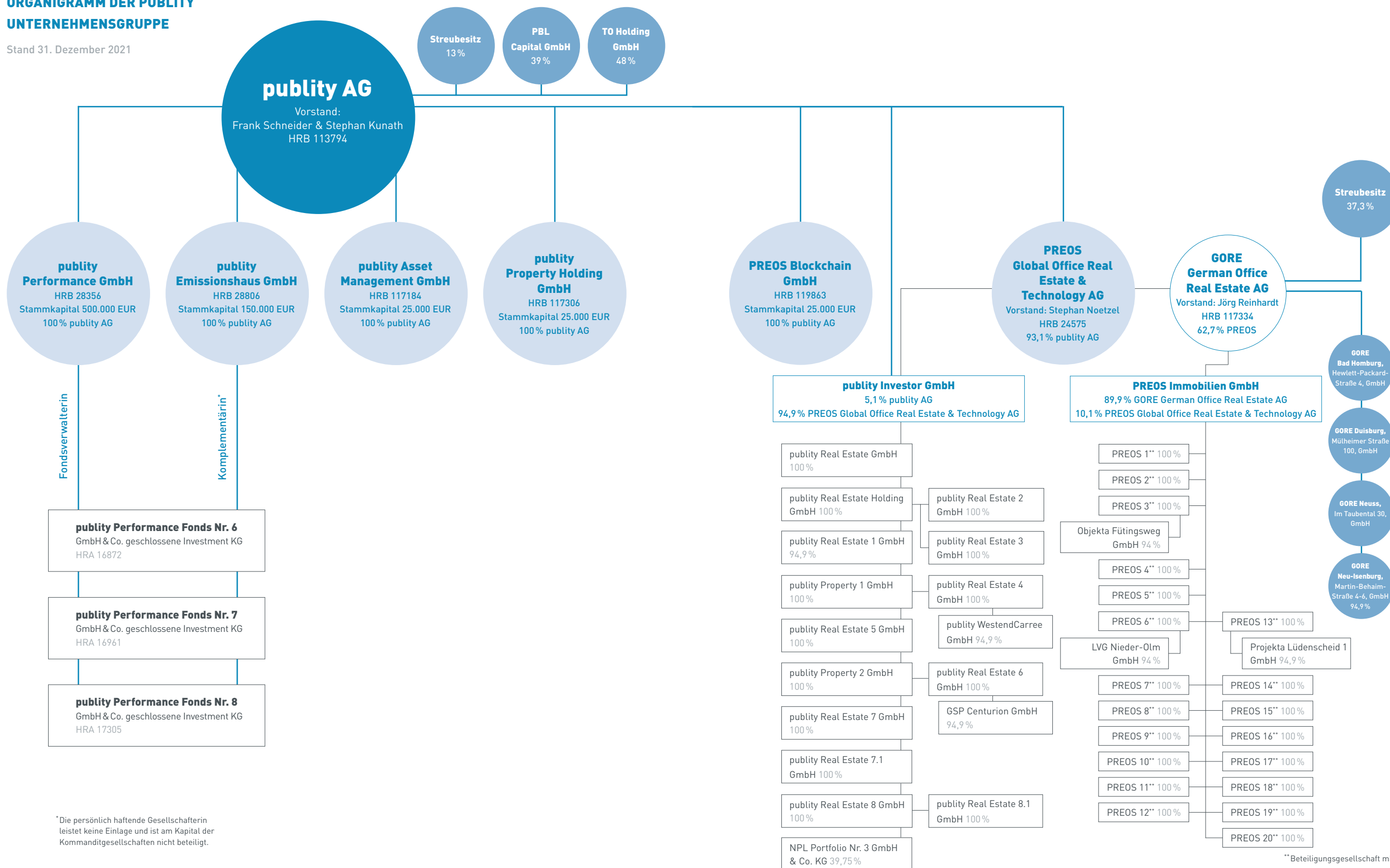
Ihre gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der PREOS 1 hat die Gesellschaft Ende 2018 im Zuge einer Umstrukturierung von 50% auf 15% reduziert.

ORGANISATION UND KONZERNSTRUKTUR

In nachfolgendem Organigramm sind die aus Sicht der Gesellschaft wesentlichen Tochter- und Enkelunternehmen sowie die wesentlichen Beteiligungen der publy AG zum 31. Dezember 2021 dargestellt.

ORGANIGRAMM DER PUBLITY UNTERNEHMENSGRUPPE

Stand 31. Dezember 2021



WETTBEWERBSITUATION UND WETTBEWERBSSTÄRKEN

Wettbewerber der pubilty Unternehmensgruppe sind und waren im Wesentlichen die auf dem Immobilientransaktionsmarkt in Deutschland tätigen Investoren, und zwar sowohl bei der Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten für ihre Auftraggeber im Rahmen von Assetmanagement-Mandaten als auch im Hinblick auf von der pubilty Unternehmensgruppe selbst zu erwerbende Immobilienobjekte. Hierunter fallen aus Sicht der pubilty Unternehmensgruppe beispielsweise Family Offices, nationale und internationale, offene wie geschlossene alternative Investmentfonds, Versicherungen/Pensionsfonds, Staatsfonds und Private-Equity-Fonds. Aber auch Immobilien-AGs/REITs sowie Banken nehmen als Käufer am Immobilienmarkt teil. Deutschland liegt als Investitionsmarkt im Fokus internationaler Investoren und es werden zunehmend auch asiatische Kapitalgeber erwartet. Als Teil des Manage-to-Core-Ansatzes, d.h. der Transformation einer Immobilie in eine bessere Risikoklasse, zielt die Gesellschaft darauf ab, in von ihr verwalteten und in der Unternehmensgruppe gehaltenen Immobilien die Leerstandsquote zu minimieren. Insofern steht die Gesellschaft im Wettbewerb zu Vermietern von Gewerbeimmobilien. Daneben steht die pubilty AG auch im Wettbewerb mit anderen Asset-Managern, die vergleichbare Dienstleistungen für Drittkunden anbieten. Bei der Suche nach Erwerbern für Immobilien steht die pubilty Unternehmensgruppe grundsätzlich mit denselben Marktteilnehmern wie auf Käuferseite im Wettbewerb. Im Markt der Finanzprodukte steht die Gesellschaft im Wettbewerb mit anderen Anbietern von geschlossenen Publikums-AIF

und Spezial-AIF. Die pubilty Unternehmensgruppe sieht ihre Wettbewerbsposition insbesondere in den folgenden Wettbewerbsstärken fundiert:

Marktzugang und Marktkenntnis

Die pubilty Unternehmensgruppe ist mit den Gegebenheiten des Immobilientransaktionsmarktes in Deutschland vertraut und kann ihrer Ansicht nach schnell auf neue Entwicklungen reagieren. Sie hat mehrere Hundert Transaktionen begleitet und verfügt über ein tragfähiges Netzwerk in der Immobilienbranche sowie bei den Work-out-Abteilungen von Finanzinstituten.

Effizienz und schnelle Prozesse

Die Gesellschaft 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 Gesellschaft flache Hierarchien und wenig Gremien, sodass trotz umfassender Prüfungen eine rasche Vorbereitung von Investitionen aufseiten der Gesellschaft gewährleistet ist. Die Gesellschaft kann daher für ihre Auftraggeber, aber auch für das Immobiliengeschäft der pubilty Unternehmensgruppe, grundsätzlich einen Immobilienankaufsprozess nach Abschluss einer Exklusivitätsvereinbarung in vier bis sechs Wochen durchführen. Nach ihrer Einschätzung und Erfahrung benötigen viele Wettbewerber einen längeren Zeitraum für den Abschluss einer Transaktion.

Erfahrung im Assetmanagement

Als Immobilien-Asset-Manager verfügt die pubilty Unternehmensgruppe über Erfahrung mit der Verwaltung und Bewirtschaftung mit Manage-to-

Core-Ansatz bei über 1.150 Immobilien. Dadurch gelingt es ihr, für neu erworbene Immobilien eine Bewirtschaftungsstrategie zu entwickeln und diese umzusetzen. In der Vergangenheit ist es der pubilty Unternehmensgruppe oftmals gelungen, die Vermietungsquote eines Objekts zu steigern und dadurch die Attraktivität des Objekts auf dem Markt zu erhöhen. Da sich die pubilty Unternehmensgruppe zum Ziel gesetzt hat, sich in der Assetklasse Immobilien auf Objekte zu konzentrieren, die bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs kostendeckend betrieben werden, besteht kein sofortiger Verkaufsdruck und die pubilty Unternehmensgruppe kann die Optimierung der Immobilie in dem jeweils erforderlichen Zeitrahmen durchführen. Dies gilt sowohl für solche Immobilien, die von der pubilty Unternehmensgruppe selbst gehalten werden, als auch für solche, die von ihren externen Auftraggebern gehalten werden. Aufgrund ihrer Erfahrung bei der Veräußerung von Immobilien unterhält die pubilty Unternehmensgruppe enge Kontakte zu international tätigen Immobilienmaklern sowie den direkten Zugang zu potenziellen Kaufinteressenten.

Infrastruktur

Nach Ansicht der pubilty Unternehmensgruppe verfügt sie über eine für ihr Geschäftsmodell fundierte Infrastruktur, die nach ihrer Einschätzung einen Vorteil gegenüber Wettbewerbern darstellen kann. Aufgrund der Tätigkeit in den Geschäftsbereichen der Immobilien und der Non-Performing Loans hat die pubilty Unternehmensgruppe eine eigene Administration für Vertrags-, Risiko- und Liquiditätsmanagement aufgebaut. Hinzu kommt ein Netzwerk externer Dienstleister, mit denen die pubilty Unternehmensgruppe zusammenarbeitet, wie z. B. Immobiliensachverständige, Rechtsanwälte und Bewertungsexperten.

UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die Unternehmensstrategie der pubilty Unternehmensgruppe war im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen darauf ausgerichtet, das eigene Bestandsportfolio auszubauen, während die Aktivitäten im Geschäftsbereich der Kreditportfolios nicht mehr zur Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft zählten. Dabei verfolgte die Gesellschaft folgende strategische Ziele:

Fokus auf deutschem Immobilienmarkt

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft lag weiterhin im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere bei Gewerbeimmobilien. Nach Einschätzung der Gesellschaft werden sich auch zukünftig im Rahmen der Begleitung des Erwerbs von Immobilien durch ihre externen Auftraggeber oder die pubilty Unternehmensgruppe sowie im Rahmen der Bewirtschaftung solcher Immobilien Wertschöpfungspotenziale ergeben. Nicht erst seit der COVID-19-Pandemie zeichnet sich ein Trend langfristig zu großflächigen Büros ab, bei denen die Mitarbeiter geräumigere Arbeitsflächen zur Verfügung gestellt bekommen. Daneben nimmt die Bedeutung von Homeoffice bzw. Remote Work in der heutigen Arbeitswelt immer mehr zu und spielt bei der Gestaltung des modernen Büros für pubilty eine entscheidende Rolle. Das Büro der Zukunft sieht also größere Büroräume vor, die den Angestellten mehr Flexibilität bieten. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass sie ihr Know-how und ihre langjährige Erfahrung im Immobilien-Assetmanagement sowie ihren Zugang zu Immobilien und zu potenziellen Erwerbern von Immobilien nutzen konnte, um attraktive Renditen zu erwirtschaften. Die Nachfrage von Investoren – insbesondere aus dem Ausland – nach deutschen Gewerbeimmobilien war nach Einschätzung der Gesellschaft ungebrochen.

Verteilung von Umsatzerlösen auf mehrere Geschäftsbereiche

Das Geschäftsmodell der publity Unternehmensgruppe besteht aus mehreren Geschäftsbereichen, die vorstehend dargestellt wurden. Die Basis für die von der Gesellschaft (bzw. ihrer Unternehmensgruppe) erzielten Erlöse bilden dabei die aus den laufenden Asset-Management-Mandanten erzielten Umsätze (also beispielsweise die

Akquisitionsvergütungen, die Vergütungen für die Verwaltung der Assets und die Vergütungen im Falle der gewinnbringenden Veräußerung der Assets). Diese vertraglich gesicherten Vergütungsleistungen bilden somit den Umsatzanker mit stetigen Cashflows, wobei die Gesellschaft Investitions- und Finanzierungsrisiken nicht oder nur in begrenztem Maße trägt.

Zusammensetzung des Vorstands

Der Vorstand der Gesellschaft bestand im Geschäftsjahr 2021 aus den nachfolgend beschriebenen Mitgliedern:

Vorstandsmitglied	Zuständigkeit	Erstbestellung	Ablauf der derzeitigen Amtsperiode
Frank Schneider	CEO	20.11.2018 (mit Wirkung zum 01.12.2018)	30.11.2024
Stephan Kunath	CFO	01.10.2020	30.09.2025

Frank Schneider

Frank Schneider wurde 1963 in Pinneberg, Schleswig-Holstein, geboren. Frank Schneider war von 1999 bis April 2018 bei CMS Hasche Sigle als Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt im Immobilien- und Baurecht tätig – seit Januar 2004 als Partner. Zuvor war er u. a. Justitiar beim Baukonzern HOCHTIEF. Frank Schneider verfügt über langjährige Erfahrung im juristischen Projektmanagement bei Immobilientransaktionen und hat die Gesellschaft jahrelang bei Immobilien-Ankaufs- und -Verkaufsprozessen rechtlich beraten und betreut. Von Oktober 2012 bis November 2014 war Herr Schneider bereits Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft, wobei er bis Mai 2014 den Vorsitz des Aufsichtsrats innehatte. Vom 01.12.2018 bis zum 31.12.2020 war Herr Schneider der COO der pubilty AG.

**Funktionen in der pubilty Unternehmensgruppe**

	von	bis
Vorstandsmitglied der pubilty AG	2018	heute
Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Asset-Management GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Investor GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Property Holding GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Property 1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Property 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate Holding GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate 1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate 3 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate 4 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate 5 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate 6 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate 7 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate 7.1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate 8 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Real Estate 8.1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty WestendCarree GmbH	2020	heute
Geschäftsführer der GSP Centurion GmbH	2020	heute
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der GORE German Office Real Estate AG	2021	heute

Neben den Funktionen in der pubilty Unternehmensgruppe übt Herr Schneider folgende Organtätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktionen

	von	bis
Aufsichtsrat der Diakonissenkrankenhaus Leipzig GmbH	2007	heute
Vorstand des Diakonissenhaus Leipzig e. V.	2007	heute

Stephan Kunath

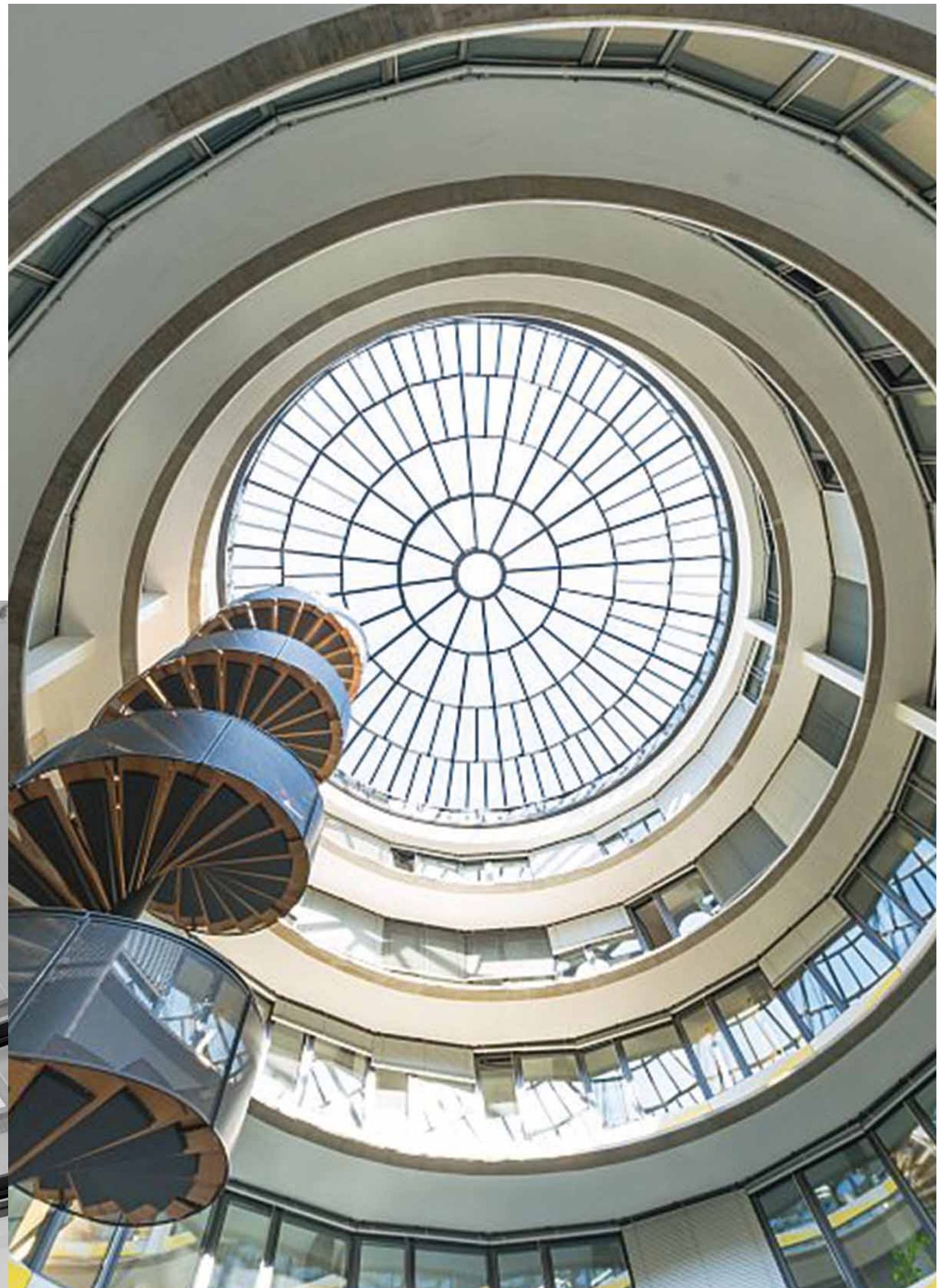
Stephan Kunath wurde 1986 in Hohenmölsen, Sachsen-Anhalt, geboren. Nach seiner abgeschlossenen Kaufmannsausbildung ist Stephan Kunath seit Juni 2010 in verschiedenen Positionen bei der pubilty AG tätig.

**Funktionen in der pubilty Unternehmensgruppe**

	von	bis
Vorstandsassistent	2010	2016
Prokurist	2018	2020
Position des Managing Director of Business Administration	2016	2020
Vorstandsmitglied der pubilty AG	2020	heute
Geschäftsführer der PREOS Blockchain GmbH	2020	heute
Geschäftsführer der pubilty Emissionshaus GmbH	2021	heute
Geschäftsführer der Property Holding GmbH	2021	heute
Geschäftsführer der pubilty Asset-Management GmbH	2021	heute

Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gemäß § 5 der Satzung gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, erfolgt die Vertretung gemeinschaftlich mit einem anderen Mitglied des Vorstands oder einem Prokuristen. Sofern der Vorstand nur aus einem Mitglied bestehen sollte, vertritt es die Gesellschaft allein. Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitgliedern jedoch das Recht zur Einzelvertretung einräumen und sie von dem Verbot der Mehrfachvertretung gemäß § 181 Alt. 2 BGB befreien.

Dem Vorstandsvorsitzenden Frank Schneider wurde Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB erteilt. Dem Mitglied des Vorstands Stephan Kunath wurde Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB erteilt. Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft (OpernTurm, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main) erreichbar.



Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der pubilty AG bestand im Geschäftsjahr 2021 aus den drei nachfolgend beschriebenen Mitgliedern:

Aufsichtsrat	Funktion	Erstbestellung	Ende der derzeitigen Amtsperiode
Hans-Jürgen Klumpp*	Vorsitzender des Aufsichtsrats	22.12.2016 durch das Amtsgericht Leipzig	2024
Prof. Dr. Holger Till**	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	30.08.2019 durch das Amtsgericht Frankfurt am Main	2024
Frank Vennemann	Mitglied des Aufsichtsrats	14.01.2019 durch das Amtsgericht Frankfurt am Main	2024

Hans-Jürgen Klumpp

Diplom-Kaufmann Hans-Jürgen Klumpp, geboren am 7. Juli 1947, hat mehr als 25 Jahre Erfahrung im Bankensektor. Er war u.a. in der Stadtsparkasse Köln, der Sparkasse Bielefeld sowie der Landesbank Sachsen Girozentrale, Leipzig, in leitenden Funktionen tätig. In der Landesbank Sachsen Girozentrale war er zuletzt als stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes zuständig für Risikomanagement, Marktfolge, Bilanzen/Meldewesen/Steuern, Personal, Beteiligungsmanagement, E-Business und Organisation. Zudem war er Sprecher des Vorstands in der Sächsischen AufbauBank GmbH Dresden (SAB) in deren Gründungsphase. Er war Aufsichtsratsvorsitzender der setis Bank AG, Leipzig, und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der SüdKA GmbH Stuttgart/Frankfurt am Main sowie der Consors Capital Bank AG, Berlin, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Kommunalen Entwicklungsgesellschaft der Sächsischen Sparkassen mbH, Pirna, und Mitglied des Aufsichtsrates der Dekabank GmbH, Frankfurt am Main, und hat zahlreiche weitere Nebenämter ausgeübt.

Von Januar 2002 bis November 2005 war Herr Klumpp bereits Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft und nahm das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden wahr. Seit dem 17. Januar 2019 ist er erneut Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft.



Neben seiner Aufsichtsrats­tätigkeit bei der Emittentin übt Herr Klumpp folgende Organ­ tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Aufsichtsrat der pubilty Performance GmbH	2017	heute

* ausgeschieden im Juni 2022

Prof. Dr. Holger Till

Professor Dr. Holger Till, geboren am 14. Oktober 1962, hat mehr als 20 Jahre Erfahrung im strategischen Management und LEAN Management von Organisationen. Nach dem erfolgreichen Abschluss des Medizinstudiums und anschließender Promotion sowie Habilitation wurde Herr Till in 2012 schließlich zum Leiter/Vorstand der Universitätsklinik für Kinder- und Jugendchirurgie der Medizinischen Universität Graz ernannt und ist dort u. a. zuständig für die Bereiche Strategie, Finance, Marketing und HR. Daneben war Herr Till seit 2009 Investor/Gesellschafter der ZIFRU Trockenprodukte GmbH, die ein spezielles Trocknungsverfahren für Lebensmittel entwickelt hat. Von 2012 bis 2015 war Herr Till ferner Gesellschafter der HORICON Invest Immobiliengruppe, die die Vermarktung und den Verkauf größerer Immobilienpakete in Berlin betreut. Von 2014 bis 2019 war Herr Till Mitglied des Verwaltungsrats der HOCHDORF Swiss Nutrition AG, die im Bereich der Entwicklung, Herstellung und Vermarktung von Nahrungsmitteln aus Milch, Getreide und Ölsaaten tätig ist. In diesem Zusammenhang ist Herr Till u. a. für die



Ressorts Strategie (Unternehmenstransaktionen), Finanzen, HR, Sales und Marketing zuständig. Daneben wurde Herr Till mit zahlreichen Forschungspreisen geehrt und gehört u. a. dem „Zirkel“ der Schweizer Verwaltungsräte an und ist Präsident der International Pediatric Endosurgery Group (IPEG).

Neben seiner Aufsichtsrats­tätigkeit bei der Gesellschaft übt Prof. Dr. Till folgende Organ­ tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Mitglied des Vorstands der Universitätsklinik für Kinder- und Jugendchirurgie (Medizinische Universität Graz)	2013	heute
Mitglied im Verwaltungsrat der HOCHDORF Swiss Nutrition AG	2014	2019
Präsident der International Pediatric Endosurgery Group (IPEG)	2019	heute

** Vorsitzender des Aufsichtsrats seit Juli 2022

Frank Vennemann

Rechtsanwalt Frank Vennemann, geboren am 16. Mai 1964, ist seit mehr als 25 Jahren zugelassener Rechtsanwalt. Herr Vennemann begann seine Anwaltstätigkeit 1994 im Leipziger Büro der Kanzlei „Deringer Tessin Herrmann & Sedemund“ (später „Freshfields Bruckhaus Deringer“). 1995 gründete er gemeinsam mit Albrecht Tintelnot in Leipzig die Kanzlei „Tintelnot & Partner“ und war von 2001 bis 2015 Namenspartner der Kanzlei „Mohns Tintelnot Pruggmayer Vennemann“. Seit 2016 ist Herr Vennemann Equity-Partner der Kanzlei „Rechtsanwälte Gruendelpartner“. Seine Spezialgebiete sind das Immobilien- und Gesellschaftsrecht sowie das Krankenhausrecht. Herr Vennemann berät zudem insbesondere bei Unternehmenskäufen und Privatisierungen.



Neben seiner Aufsichtsrats­ tätigkeit bei der Gesellschaft übt Herr Vennemann folgende Organ­ tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Mitglied des Kuratoriums der St. Elisabeth-Krankenhaus Leipzig Gemeinnützige Gesellschaft mbH des Katholischen Kirchenlehens St. Trinitatis	1998	heute
Partner der Gruendelpartner Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer PartGmbH	2016	heute
Aufsichtsrat der publity Performance GmbH	2019	heute

Vergütung

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Für das Geschäftsjahr 2021 erhielten die Mitglieder des Vorstands Gesamtbezüge in Höhe von rund 500 TEUR. Diese setzten sich aus den fixen jährlichen Vergütungen (500 TEUR). Die im Jahr 2021 geltenden Dienstverträge für die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sahen für Herrn Schneider eine fixe jährliche Vergütung in Höhe von 320 TEUR vor. Der Vorstandsvertrag von Herrn Kunath sah eine fixe jährliche Vergütung in Höhe von 180 TEUR vor. Variable Vergütungsbestandteile existierten nicht, weder für das Vorstandsmitglied Frank Schneider noch für das Vorstandsmitglied Stephan Kunath. Verstirbt ein Mitglied des Vorstands während der Dauer des Dienstvertrages, so wird seinen Angehörigen das Gehalt für den Sterbemonat und die folgenden drei Kalendermonate fortbezahlt. Im Fall der Erkrankung oder sonstiger unverschuldeter Dienstverhinderung werden dem Vorstandsmitglied die vertragsgemäßen Bezüge für die Dauer von sechs Monaten, längstens bis zur Beendigung des Anstellungsvertrages, fortgezahlt. Die fortzuzahlenden Bezüge vermindern sich um diejenigen Beträge, die das Vorstandsmitglied für diesen Zeitraum von Dritten erhält,

insbesondere aus einer Krankenversicherung oder Krankentagegeldversicherung. Das Vorstandsmitglied erhält Ersatz der im Gesellschaftsinteresse erforderlichen Aufwendungen im angemessenen Umfang. Die entstandenen Aufwendungen werden gegen Vorlage der Originalbelege oder pauschal gemäß den jeweils steuerlich zulässigen Höchstsätzen erstattet, sofern das Vorstandsmitglied die Geschäftsführungs- oder Betriebsbedingtheit belegt oder diese offenkundig ist. Die Dienstverträge mit den Vorständen sehen ein Wettbewerbsverbot vor, das – mit Ausnahme des Dienstvertrages mit dem Vorstandsmitglied Frank Schneider – auch nachträglich nach Beendigung des Dienstvertrages für zwei Jahre wirkt. Die Gesellschaft zahlt dem Vorstandsmitglied für die Dauer des Wettbewerbsverbotes eine Karenzentschädigung nach Maßgabe der §§ 74 ff. HGB. Die Gesellschaft kann auf das nachvertragliche Wettbewerbsverbot mit der Wirkung verzichten, dass sie von der Verpflichtung frei wird, eine Karenzentschädigung zu zahlen. Von den Tochtergesellschaften der Gesellschaft erhalten die Mitglieder des Vorstands der publity AG keinerlei Vergütungen oder Sachleistungen.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Gemäß § 11 der Satzung erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats neben dem Ersatz seiner nachgewiesenen Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von 30 TEUR. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den doppelten Betrag. Die Vergütung ist am Ende eines Geschäftsjahres zur Zahlung fällig. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben oder nicht während des vollen Geschäftsjahres den Vorsitz innehatten, erhalten die Vergütung zeitanteilig. Die Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrates berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und dieses Recht ausüben.

WEITERE INFORMATIONEN BETREFFEND VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Gesellschaft hat zudem in 2015 auf eigene Kosten eine marktübliche D-&-O- und E-& O-Versicherung zugunsten der Organe und leitenden Angestellten der Gesellschaft abgeschlossen.

Es bestehen weder bei der Gesellschaft noch bei deren weiteren Tochtergesellschaften Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen. Entsprechende Zusagen bestehen ebenfalls nicht. Mit Ausnahme der Karenzentschädigung für das Wettbewerbsverbot der Vorstände (mit Ausnahme von Herrn Schneider) bestehen keine Dienstleistungsverträge, die zwischen den Organmitgliedern und der Gesellschaft bzw. ihren Tochtergesellschaften geschlossen wurden und die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

FÜHRUNGS- UND KONTROLLSTRUKTUR

Vorstand

Der Vorstand führt als Leitungsorgan die Geschäfte, entwickelt die strategische Ausrichtung und setzt diese in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat um. Dabei ist er an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über Geschäftsverlauf, Strategie und Risiken. Die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt die Ressortzuständigkeiten, die Modalitäten der Beschlussfassung und weitere Aspekte der Vorstandsarbeit. Die Vorstände bedürfen zudem für bestimmte, in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats genannte wesentliche Geschäfte der Zustimmung des Aufsichtsrats. Für den Vorstand besteht eine vom Aufsichtsrat erlassene Geschäftsordnung vom 12. Februar 2015. Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung für den Vorstand und des Geschäftsverteilungsplans zu führen. Die Mitglieder des Vorstands dürfen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen verfolgen noch Geschäftschancen, die der Gesellschaft zustehen, für sich nutzen. Sie unterliegen während der Dauer ihres Anstellungsvertrages über die Regelungen des § 88 AktG hinaus einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Die Mitglieder des Vorstands dürfen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit weder für sich noch für andere Personen von Dritten Zuwendungen oder sonstige Vorteile fordern oder annehmen oder Dritten ungerechtfertigte Vorteile gewähren. Die Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, Interessenkonflikte unverzüglich gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats offenzulegen und

die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren. Alle Geschäfte zwischen der Gesellschaft oder einem von der Gesellschaft abhängigen Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, Unternehmen oder Vereinigungen andererseits haben den Standards zu entsprechen, wie sie bei Geschäften mit fremden Dritten maßgeblich wären. Solche Geschäfte bedürfen, soweit nicht ohnehin die Mitwirkung des Aufsichtsrats nach § 112 AktG erforderlich ist, der Zustimmung des Aufsichtsrats, falls der Wert im Einzelfall 10.000 EUR übersteigt. Gemäß § 4 der Satzung besteht der Vorstand aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt deren Zahl. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden ernennen. Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gemäß § 5 der Satzung gerichtlich und außergerichtlich. Die Vertretung erfolgt gemeinschaftlich mit einem anderen Mitglied des Vorstands oder einem Prokuristen. Sofern der Vorstand nur aus einem Mitglied besteht oder zukünftig bestehen sollte, vertritt er die Gesellschaft allein. Die Mitglieder des Vorstands werden für höchstens fünf Jahre vom Aufsichtsrat bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, etwa im Falle einer groben Pflichtverletzung oder eines Vertrauensentzugs durch die Hauptversammlung (es sei denn, dass das Vertrauen aus offenbar unsachlichen Gründen entzogen worden ist), kann ein Vorstandsmitglied durch den Aufsichtsrat noch vor Ablauf seiner Amtszeit abberufen werden. Der Aufsichtsrat ist außerdem für den Abschluss, die Änderung und Kündigung der Dienstverträge mit den

Vorstandsmitgliedern und allgemein für die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Gesellschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern zuständig. Der Aufsichtsrat kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestimmen. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der Stimmen der an der Beschlussfassung teilnehmenden Vorstandsmitglieder, soweit das Gesetz nicht zwingend Einstimmigkeit vorsieht. Wenn der Vorstand aus mehr als zwei Personen besteht, gibt bei Stimmgleichheit die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird im Kapitel „Vergütung“ erläutert.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er kann insbesondere eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen und vorsehen, dass bestimmte Geschäfte nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden dürfen. Für den Aufsichtsrat besteht eine Geschäftsordnung vom 29. Juli 2019. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der von ihm ggf. verabschiedeten Geschäftsordnung und im Sinne verantwortungsvoller Unternehmensführung aus. Seine Mitglieder sind bei gleichen Rechten und Pflichten dem Wohle des Unternehmens verpflichtet und an Aufträge und Weisungen nicht gebunden. Der Aufsichtsrat der publity AG besteht nach § 6 der Satzung aus drei Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden vorbehaltlich der Festlegung einer kürzeren Amtszeit durch die Hauptversammlung bis zur Beendigung der Hauptversammlung bestellt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das

Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Eine Wiederwahl ist möglich. § 6 Abs. 3 der Satzung sieht vor, dass die Hauptversammlung für die von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder Ersatzmitglieder wählen darf, die in einer bei der Wahl festzulegenden Weise an die Stelle vorzeitig ausscheidender Aufsichtsratsmitglieder treten. Eine Person kann für mehrere Aufsichtsratsmitglieder zum Ersatzmitglied bestellt werden. Wird ein Aufsichtsratsmitglied anstelle eines vorzeitig ausscheidenden Mitglieds gewählt, so besteht sein Amt für den Rest der Amtsdauer des ausscheidenden Mitglieds. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle des Ausgeschiedenen, so erlischt sein Amt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Aufsichtsratsmitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt worden sind, können von ihr vor Ablauf der Amtszeit abberufen werden. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen umfasst. Nach § 6 Abs. 7 der Satzung der Gesellschaft kann jedes Aufsichtsratsmitglied sein Amt auch ohne wichtigen Grund mit einer Frist von vier Wochen durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorstand unter Benachrichtigung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Das Recht zur Amtsniederlegung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Nach § 7 Abs. 2 der Satzung gibt der Vorsitzende im Namen des Aufsichtsrats Erklärungen des Aufsichtsrats ab. Zur Entgegennahme von Erklärungen für den Aufsichtsrat ist ausschließlich der Vorsitzende befugt. Der Aufsichtsrat tagt mindestens einmal im Kalendervierteljahr. Die Sitzungen des Aufsichtsrates werden durch den Vorsitzenden,

im Falle seiner Verhinderung durch dessen Stellvertreter, mit einer Frist von vierzehn Tagen einberufen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Einberufung und der Tag der Sitzung nicht mitgerechnet. Die Einberufung erfolgt in schriftlicher Form (auch Telefax und E-Mail) unter der dem Vorstand zuletzt schriftlich bekannt gegebenen Anschrift. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende die Frist bis auf drei Tage verkürzen und mündlich, fernmündlich, per Telefax oder per E-Mail einberufen.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Aufsichtsratsmitglieder geladen sind und mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Solange der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern besteht, müssen alle Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich in der Abstimmung der Stimme enthält. Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können durch schriftliche Stimmabgabe an Beschlussfassungen des Aufsichtsrates teilnehmen. Darüber hinaus können abwesende Aufsichtsratsmitglieder ihre Stimme während der Sitzung oder nachträglich innerhalb einer vom Vorsitzenden zu bestimmenden Frist mündlich, fernmündlich, per Telefax, per E-Mail oder mittels sonstiger gebräuchlicher Telekommunikationsmittel, insbesondere per Videozuschaltung, abgeben, sofern der Vorsitzende des Aufsichtsrates dies anordnet und kein Mitglied des Aufsichtsrates diesem Verfahren innerhalb einer von dem Vorsitzenden gesetzten Frist widerspricht. Beschlüsse des Aufsichtsrates werden – auch bei Wahlen – mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit gesetzlich nichts anderes vorgeschrieben ist. Dabei gilt Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des

Vorsitzenden in der betreffenden Sitzung – auch bei Wahlen – den Ausschlag. Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil dieses Geschäftsberichts ist. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird im Kapitel „Vergütung“ erläutert.

MITTEILUNGSPFLICHTEN

Die Aktien der Gesellschaft sind im Freiverkehr notiert. Mitteilungspflichten nach dem Wertpapierhandelsgesetz bestehen daher nicht. Da es sich beim Freiverkehr nicht um einen organisierten Markt im Sinne des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes handelt, findet das Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz auf die Gesellschaft keine Anwendung.

Daher muss ein Aktionär, der die Kontrolle über die Gesellschaft erlangt, indem er 30% oder mehr der Stimmrechte hält, weder diesen Umstand veröffentlichen noch ein Pflichtangebot an die anderen Aktionäre abgeben. Es finden jedoch die Vorschriften der §§ 20, 21 AktG Anwendung, wonach der Gesellschaft mitzuteilen ist, wenn ein Unternehmen mehr als 25% und/oder 50% der Anteile an der Gesellschaft hält bzw. nicht mehr hält. Die Gesellschaft hat die Mitteilung unverzüglich in den Gesellschaftsblättern bekannt zu machen. Ferner sind nach den infolge der Einbeziehung ihrer Aktien in den Freiverkehr für die Gesellschaft geltenden Bestimmungen der Marktmissbrauchsverordnung Personen, die bei einem Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen (z. B. Mitglieder eines Leitungs-, Verwaltungs- oder Aufsichtsorgans der Gesellschaft), verpflichtet, eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten,

insbesondere Schuldtiteln und damit verbundenen Derivaten, unverzüglich, spätestens aber innerhalb von drei Geschäftstagen nach dem Datum des Geschäfts, dem Emittenten sowie der BaFin mitzuteilen (sogenannte Directors' Dealings).

Eine eigene Mitteilungspflicht trifft auch solche Personen, die mit der Führungsperson in einer engen Beziehung stehen. Hierunter fallen insbesondere Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, unterhaltsberechtigter Kinder und andere Verwandte, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des meldepflichtigen Geschäfts seit mindestens einem Jahr mit der Führungsperson im selben Haushalt leben. Weiterhin erfasst sind juristische Personen, Treuhand- oder Personengesellschaften, deren Führungsaufgaben durch die zuvor genannte Führungsperson oder eine dieser nahestehende Person wahrgenommen, direkt bzw. indirekt kontrolliert werden, die zugunsten einer solchen Person gegründet wurden oder deren wirtschaftliche Interessen weitestgehend denen einer solchen Person entsprechen. Die vorgenannten Meldepflichten bestehen nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer Führungsperson oder der mit

dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen, jeder für sich genommen, insgesamt einen Betrag von 5.000 EUR innerhalb eines Kalenderjahres nicht erreicht. Ein Emittent wird durch Art. 19 Abs. 3 der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung [EU] Nr. 596/2014) verpflichtet, die von der meldepflichtigen Person erhaltene Mitteilung unter Nennung des Namens der betroffenen Person unverzüglich und spätestens innerhalb von drei Geschäftstagen nach dem Geschäft zu veröffentlichen. Daneben hat ein MTF-Emittent im Sinne des § 2 Abs. 15 des Wertpapierhandelsgesetzes die Information gemäß § 26 Abs. 2 unverzüglich, jedoch nicht vor ihrer Veröffentlichung, dem Unternehmensregister im Sinne des § 8 b HGB zur Speicherung zu übermitteln und die Veröffentlichung der BaFin mitzuteilen. Die Nichteinhaltung der vorgenannten Mitteilungs- und Veröffentlichungspflichten kann durch die Verhängung von Bußgeldern sanktioniert werden, wenn die Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig gemacht wurde.

07 publity am Kapitalmarkt

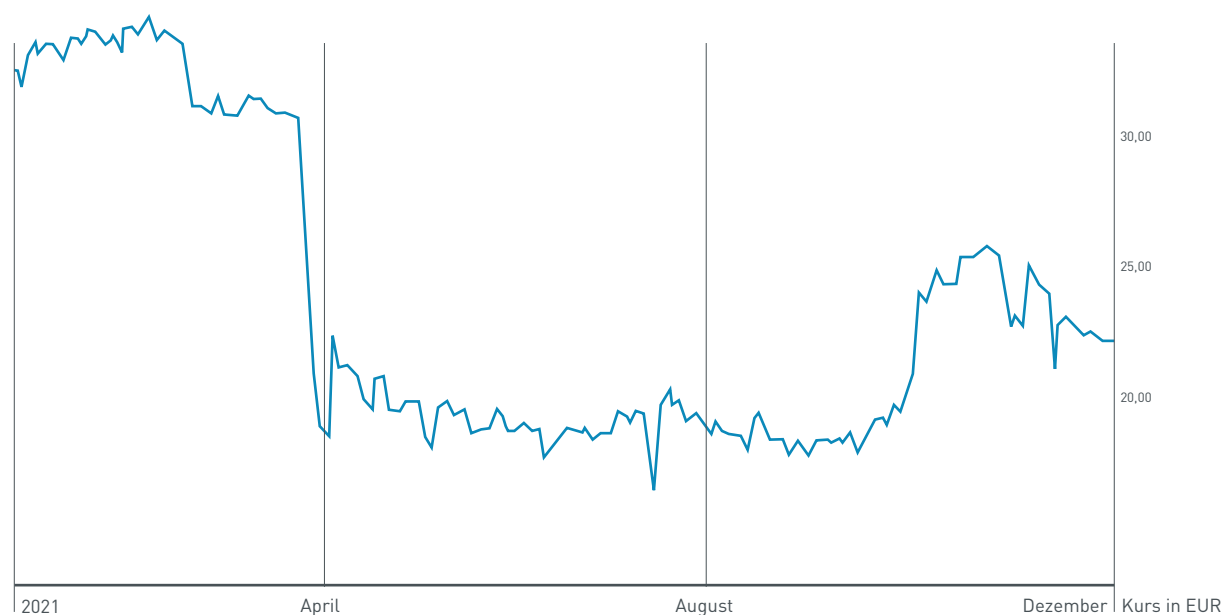
PUBLITY-AKTIE IM ÜBERBLICK

Die publity AG verfügte Ende 2021 über ein Grundkapital von rund 14,87 Mio. EUR, eingeteilt in 14.876.456 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien. Diese sind im Handelsegment Scale des Freiverkehrs (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

	31.12.2021	31.12.2020
ISIN	DE0006972508	DE0006972508
Kürzel/Ticker	PBY	PBY
Börse	Frankfurt und Xetra	Frankfurt und Xetra
Marktsegment	Scale (Open Market)	Scale (Open Market)
Designated Sponsors	mwb fairtrade Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG Wertpapierhandelsbank AG	mwb Wertpapierhandelsbank AG, Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Grundkapital	14.876.456,00 EUR	14.876.456,00 EUR
Anzahl der Aktien	14.876.456	14.876.456
Schlusskurs 31.12. (Xetra)	22,25 EUR	33,40 EUR
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (01.01.–31.12.)	6.465 Aktien pro Tag an allen deutschen Börsen	34.494 Aktien pro Tag an allen deutschen Börsen
Marktkapitalisierung 31.12.	328,41 Mio. EUR	492,98 Mio. EUR

Entwicklung der publity-Aktie

im Jahr 2021 (Kurs in EUR)



Quelle: OnVista

ENTWICKLUNG DES AKTIENMARKTS UND DER PUBLITY-AKTIE

Auch im Jahr 2021 wurde der deutsche Aktienmarkt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst, zeigte aber im Vergleich zum Vorjahr eine deutlich positive Entwicklung. Der deutsche Leitindex DAX, der die 40 größten und liquidesten deutschen Unternehmen umfasst, beendete das Jahr 2021 mit einer Performance von 15,8%. Der deutsche Nebenwerte-Index MDAX konnte im Berichtszeitraum ein Kursplus von 14,0% verzeichnen. Der Kleinwerte-Index SDAX kam auf rund 11,0% Kursgewinn bis Jahresultimo.

Bei der publity-Aktie zeichnete sich bis Mitte Februar 2021 ein Aufwärtstrend ab. Am 10. Februar erreichte das Wertpapier seinen höchsten Schlusskurs bei 35,0 EUR. Der Tiefstkurs der

Aktie wurde am 2. August 2021 bei 15,80 EUR markiert. Die publity-Aktie beendete das Jahr 2021 schließlich mit einem Schlusskurs von 22,25 EUR. Im gesamten Jahresverlauf lag der Kursverlust der Aktie bei 32%. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 6.465 Aktien pro Tag an allen deutschen Börsen gehandelt, davon entfielen 51,7% auf Xetra, den elektronischen Handelsplatz der Deutschen Börse.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Größter Aktionär von publity war im Berichtszeitraum der ehemalige CEO, Thomas Olek. Zum Jahresultimo hielt er über seine Beteiligungsgesellschaft rund 48% der Aktien der publity AG; ein Konsortium aus strategischen Investoren hielt weitere rund 39% der Aktien. Der Streubesitz belief sich auf 13%.

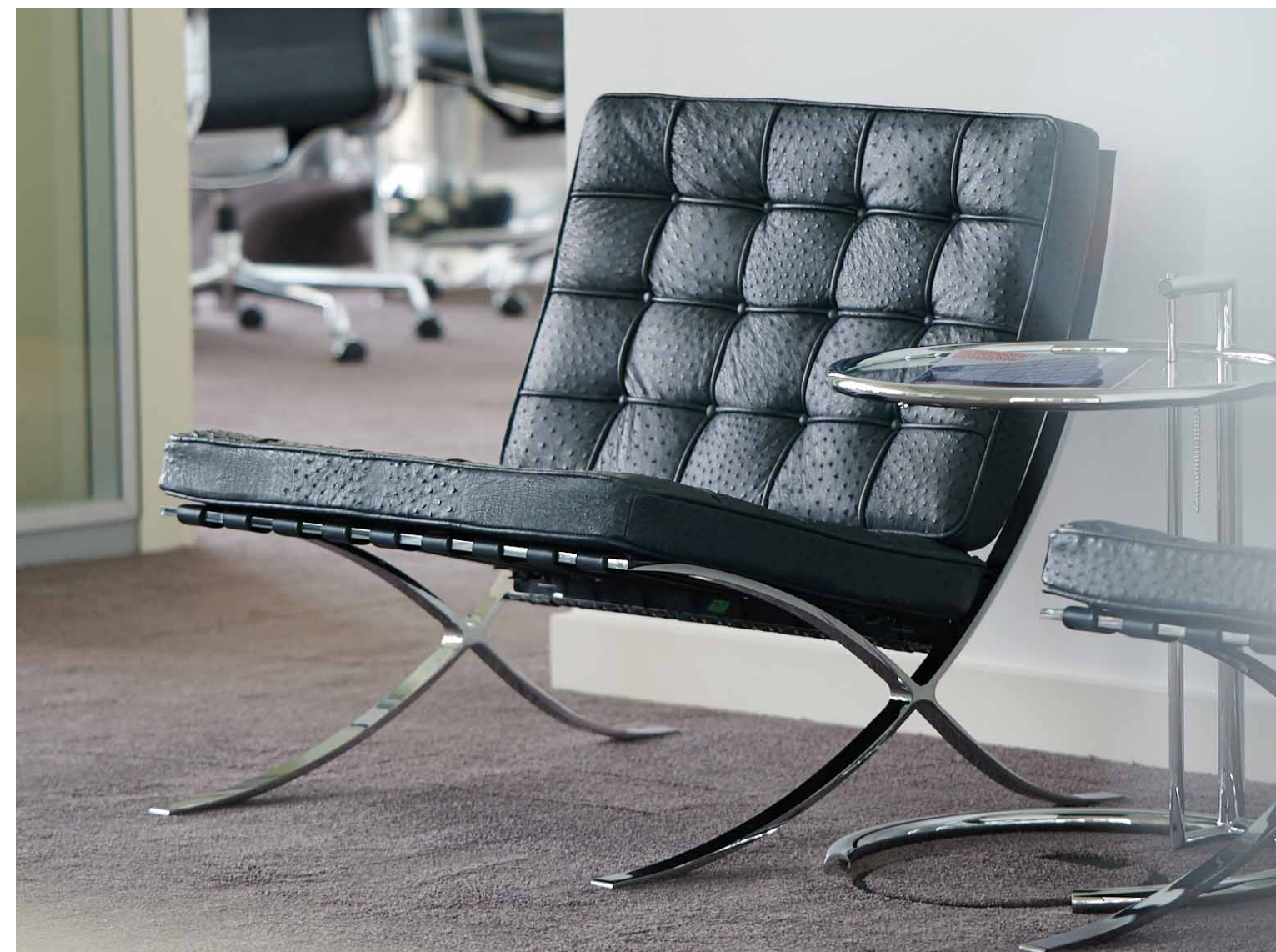
HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung der publity AG wurde am 15. Juli 2021 aufgrund der COVID-19-Pandemie als virtuelle Veranstaltung abgehalten. Die Aktionäre der publity AG stimmten

sämtlichen Tagesordnungspunkten mit jeweils über 99% der abgegebenen Stimmen zu. Beschlossen wurde unter anderem, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 334,4 Mio. EUR vollständig auf neue Rechnung vorzutragen.

INVESTOR RELATIONS

Damit publity-Aktionäre und Anleihegläubiger stets umfassend informiert sind, veröffentlicht die publity AG regelmäßig detaillierte Informationen zum Geschäftsverlauf per Ad-hoc- und Pressemitteilung sowie in den Halbjahres- und Geschäftsberichten. Um den Bedürfnissen aller



Stakeholder nachzukommen, kommuniziert pubilty transparent, offen und schnell. Auf der Internetseite www.pubilty.de können aktuelle Informationen zum Unternehmen, zur Aktie und zur Unternehmensanleihe abgerufen werden. Neben den gesetzlich verpflichtenden IR-Aktivitäten hat der Vorstand der pubilty AG weitere kommunikative Maßnahmen ergriffen. So werden regelmäßig Gespräche mit Investoren, Analysten und Journalisten geführt, um das Geschäftsmodell zu erläutern sowie über die Perspektiven des Unternehmens zu berichten.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2020/2025 IM ÜBERBLICK

Kennzahlen der Unternehmensanleihe 2020/2025

	31.12.2021
ISIN	DE000A254RV3
WKN	A254RV
Börse	Frankfurt a. M., Berlin, Stuttgart, Tradegate
Marktsegment	Open Market (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse
Anzahl der zum Bilanzstichtag platzierten Stücke	77.756
Nennbetrag je Schuldverschreibung	1.000 EUR
Zinssatz	5,5 % auf Nennbetrag
Zinszahlung	Jährlich, nachträglich, jeweils am 19. Juni

ENTWICKLUNG DER UNTERNEHMENSANLEIHE 2020/2025 IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Die pubilty AG ist mit einer 5,50%-Unternehmensanleihe 2020/2025 (ISIN DE000A254RV3) am Anleihemarkt notiert. Der Bond erreichte seinen Jahreshöchstkurs auf Schlusskursbasis am 30. Juni mit 96%. Der tiefste Schlusskurs wurde mit 69% am 12. April festgestellt. Die Unternehmensanleihe beendete das Jahr mit einem Schlusskurs von 81,5%.

FINANZKALENDER

30. September 2022

Halbjahresbericht 2022

08. November 2022

Hauptversammlung der pubilty AG

28. –30. November 2022

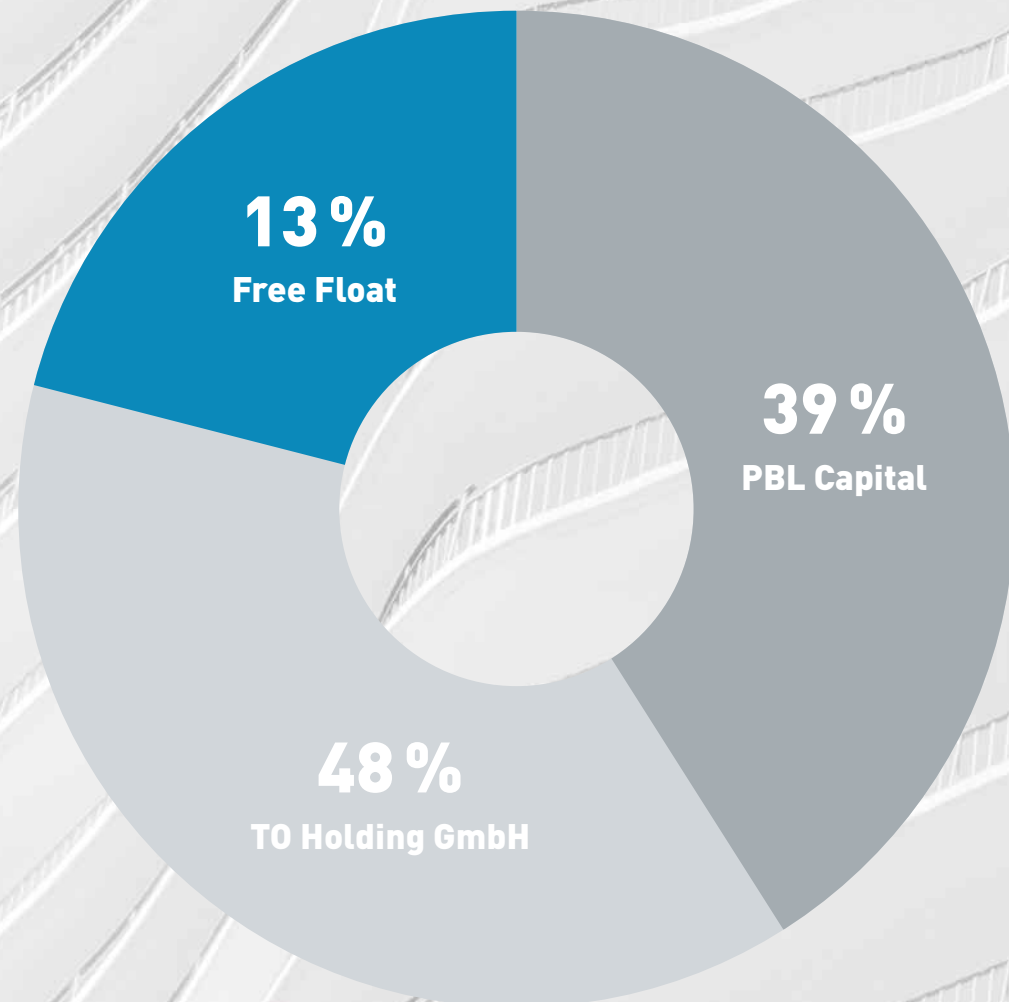
Teilnahme Deutsches Eigenkapitalforum

Entwicklung der UNTERNEHMENSANTEILE 2020/2025



WER UM SEINE STÄRKEN WEISS, RISKIERT NICHTS

Aktionärsstruktur



Stand: 31. Dezember 2021

08 Jahresabschluss

Bilanz zum **31.Dezember 2021** in EUR

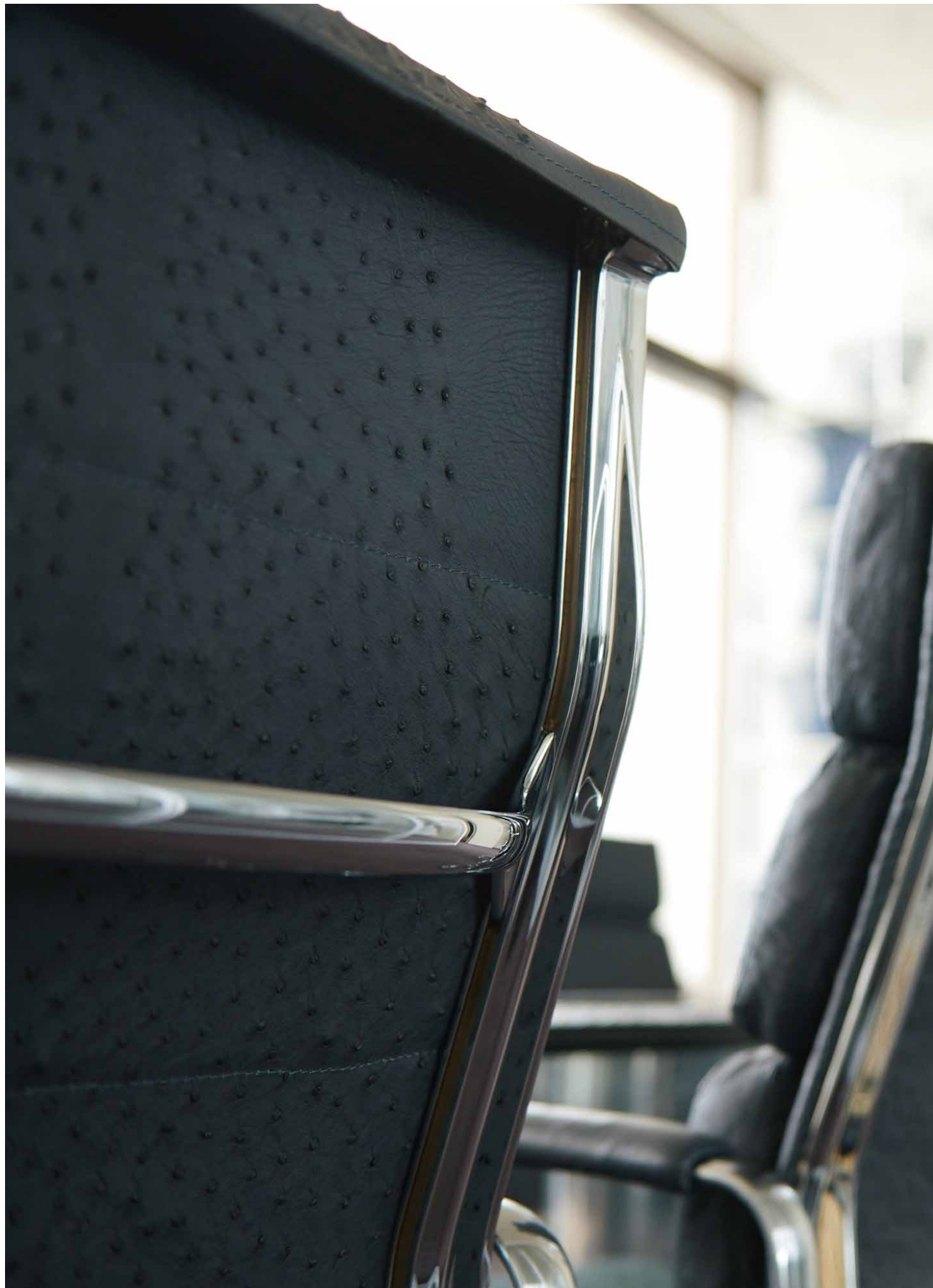
	31.12.2021	31.12.2020
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltliche erworbene IWG	936.445,00	442.008,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	635.360,00
	936.445,00	1.077.368,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.439,00	439.750,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	528.222.186,35	528.711.167,29
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	97.696.751,45	101.463.751,45
3. Beteiligungen	48.960,00	48.960,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	158.164,01	2.175.781,59
	626.126.061,81	632.399.660,33
	627.394.945,81	632.916.778,33
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.076.829,36	5.385.591,77
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	20.498.826,93	1.321.021,72
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.662.789,13	7.169.068,48
	30.238.445,42	13.875.681,97
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
1. Kassenbestand	0,00	0,00
2. Guthaben bei Kreditinstituten	2.158.129,82	9.288.158,15
	32.396.575,24	23.163.840,12
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	191.931,79	337.448,96
Aktiva gesamt	659.983.452,84	657.418.067,41

	31.12.2021	31.12.2020
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	14.876.456,00	14.876.456,00
II. Kapitalrücklage	230.816.206,95	230.816.206,95
III. Gewinnvortrag	334.466.991,74	322.392.313,30
IV. Jahresüberschuss	-15.428.108,66	12.074.678,44
	564.731.546,03	580.159.654,69
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	2.833.413,00	1.186.200,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.724.100,00	1.186.200,00
	5.557.513,00	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	77.756.000,00	53.669.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.240.000,00	4.240.017,78
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	529.651,49	1.554.042,27
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.334.862,33	11.775.272,68
	84.860.513,82	71.238.332,73
D. PASSIVE LATENTE STEUERN	4.833.879,99	4.833.879,99
Passiva gesamt	659.983.452,84	657.418.067,41

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum **01.01.–31.12.2021** in EUR

	2021	2020
1. Umsatzerlöse	28.752.727,53	16.009.230,53
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.002.275,59	34.427.751,56
	32.755.003,12	50.436.982,09
3. Materialaufwand	873.632,34	3.056.929,23
4. Rohergebnis	31.881.370,78	47.380.052,86
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.201.678,23	1.689.407,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	175.110,29	206.123,47
	1.376.788,52	1.895.531,12
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	451.098,39	144.740,67
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15.902.090,37	39.466.138,81
	17.729.977,28	41.506.410,60
	14.151.393,50	5.873.642,26
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	309.730,20	682.362,66
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	7.130.472,98	8.927.828,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.172,58	683.914,13
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	27.467.359,48	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.840.564,18	4.122.655,33
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.732.254,03	-73.547,33
14. Ergebnis nach Steuern	-15.414.408,43	12.118.639,95
15. Sonstige Steuern	13.700,23	43.961,51
16. Jahresfehlbetrag (i.V. Jahresüberschuss)	-15.428.108,66	12.074.678,44





Anhang

Jahresabschluss für das
Geschäftsjahr vom
1. Januar 2021 bis zum
31. Dezember 2021

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Bilanz aufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des 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.

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 rund 31 % (inkl. Gewerbesteuer). Latente Schulden 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 publity Investor GmbH in Höhe von 5,1 % hält die publity AG weiterhin als direkte Beteiligung (siehe Anteilsbesitzliste).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 97.696 (Vj.: TEUR 101.463). Bei den Ausleihungen handelt es sich um Wandelschuldverschreibungen 2019/2024 der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG.

Sowohl die Beteiligung an der GORE German Office Real Estate AG als auch 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 die vorgesehene Einbringung mit einer Luxemburger Investmentgesellschaft mit eigenem Investorenkonsortium etablierter europäischer Versicherungen herangezogen. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 27.467 (Vj: TEUR 0).

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Eigenkapital am 31.12.2021 EUR	Ergebnis 2021 EUR	
publity Emissionshaus GmbH ¹¹	Leipzig	100	180.032,83	30.032,83	
publity Performance GmbH ¹¹	Leipzig	100	655.348,62	309.730,20	
publity Asset-Management GmbH ¹¹	Frankfurt am Main	100	23.145,10	-765,29	
publity Property Holding GmbH ¹¹	Frankfurt am Main	100	22.859,34	-929,33	
PREOS Blockchain GmbH ¹¹	Frankfurt am Main	100	-3.493,98	-9.958,54	
PREOS Global Office Real Estate & Technology AG ²¹	Frankfurt am Main	93,1	442.513.917,60	83.089.404,66	**
publity Investor GmbH ⁸¹	Leipzig	100	7.070.227,13	-6.927.099,11	**
publity Real Estate GmbH ⁹¹	Leipzig		1.999.585,82	-365.513,89	*
publity Real Estate 1 GmbH ¹²¹	Leipzig	94,9	-6.708.250,08	-5.625.604,05	**
publity Real Estate Holding GmbH ⁹¹	Leipzig	100	-564.132,38	-4.435.882,68	*
publity Real Estate 2 GmbH ¹¹¹	Leipzig	100	8.589,33	-14.998,95	**
publity Real Estate 3 GmbH ¹¹¹	Leipzig	100	-454.212,30	-2.971.515,86	*
publity Property 1 GmbH ⁹¹	Frankfurt am Main	100	24.191,00	-5.611.559,91	***
publity Real Estate 4 GmbH ¹⁸¹	Leipzig	100	19.729,18	-2.108.658,90	***
publity Westendcarrée GmbH ¹⁹¹	Leipzig	100	-3.599.144,31	-12.926.158,59	**
publity Real Estate 5 GmbH ⁹¹	Leipzig	100	-9.911.814,88	-3.578.616,95	
publity Property 2 GmbH ⁹¹	Frankfurt am Main		24.191,00	-4.688.507,72	*
publity Real Estate 6 GmbH ²⁰¹	Leipzig	100	-18.714,65	-2.804.548,42	*
GSP Centurion GmbH ²¹¹	Mannheim		-822.547,34	437.353,10	
publity Real Estate 7 GmbH ⁹¹	Leipzig		-77.888,45	-46.956,88	
publity Real Estate 7.1 GmbH ⁹¹	Leipzig		-490.079,87	-515.079,87	**
publity Real Estate 8 GmbH ⁹¹	Leipzig		17.691,31	-3.297,55	
publity Real Estate 8.1 GmbH ²²¹	Leipzig		-116.784,92	-6.262,11	
NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG ¹³¹	Leipzig	39,75	2.560.038,36	-181.622,49	**
GORE German Office Real Estate AG ¹⁵¹	Frankfurt am Main		69.569.511,87	-1.061.522,42	**
GORE Bad Homburg GmbH ¹⁶¹	Frankfurt am Main		-91.019,56	625.896,94	
GORE Duisburg GmbH ¹⁶¹	Frankfurt am Main		-1.288.590,78	-637.855,67	**
GORE Neuss GmbH ¹⁶¹	Frankfurt am Main		-165.601,59	-304.057,16	
GORE Neu-Isenburg GmbH ¹⁷¹	Frankfurt am Main		-6.209.349,68	-2.553.343,98	**
GORE Telgte GmbH ¹⁶¹	Frankfurt am Main		2.938,78	-6.323,01	
PREOS Immobilien GmbH ³¹	Frankfurt am Main		-211.000,91	-236.000,91	**
PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	25.000,00	57.901,40	*
PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	25.000,00	31.368,26	***
PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	25.000,00	178.803,26	***
Objekta Fütingsweg GmbH ⁵¹	Frankfurt am Main	94	885.580,58	307.613,16	***
PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	25.000,00	-234.142,05	***

Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Eigenkapital am 31.12.2021 EUR	Ergebnis 2021 EUR	
PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	25.000,00	90.619,11	***
PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	25.000,00	-52.121,09	***
LVG Nieder-Olm GmbH ⁶¹	Frankfurt am Main	94	313.933,94	-17.720,33	***
PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	25.000,00	-433.906,23	***
PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	2.500,00	-108.454,80	***
PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	25.000,00	1.269.409,83	*
PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	25.000,00	140.358,51	*
PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	20.839,23	13.263,50	*
PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	21.018,72	-5.283,01	*
PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	20.868,72	-39.747,62	*
Projekta Lüdenscheid 1 GmbH ⁷¹	Frankfurt am Main	94,9	-241.491,82	-262.782,46	
PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	20.868,72	-3.909,60	*
PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	21.018,72	-3.811,88	*
PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	-11.520,54	-4.118,06	
PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	9.377,86	-3.862,25	
PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	9.309,86	-3.923,90	
PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	9.377,76	-3.862,35	
PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴¹	Frankfurt am Main	100	9.859,45	-3.688,52	

*Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag

**Ergebnis aus 2020

***Ergebnis aus 2020 vor Ergebnisabführungsvertrag

¹¹100%ige Tochtergesellschaft der publity AG²¹93,1%ige Tochtergesellschaft der publity AG³¹10,1%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 AG⁴¹100%ige Tochtergesellschaft der PREOS Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main⁵¹94%ige Tochtergesellschaft der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main⁶¹94%ige Tochtergesellschaft der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main⁷¹94,9%ige Tochtergesellschaft der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main⁸¹94,9%ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG mit Sitz in Frankfurt am Main und 5,1%ige Tochtergesellschaft der publity AG⁹¹100%ige Tochtergesellschaft der publity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig¹⁰¹100%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate GmbH mit Sitz in Leipzig¹¹¹100%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate Holding GmbH mit Sitz in Leipzig¹²¹94,9%ige Tochtergesellschaft der publity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig¹³¹39,75%ige Tochtergesellschaft der Investor GmbH mit Sitz in Leipzig¹⁵¹62,7%ige Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG¹⁶¹100%ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG¹⁷¹94%ige Tochtergesellschaft der GORE German Office Real Estate AG¹⁸¹100%ige Tochtergesellschaft der publity Property 1 GmbH¹⁹¹100%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate 4 GmbH²⁰¹100%ige Tochtergesellschaft der publity Property 2 GmbH²¹¹94,9%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate 6 GmbH²²¹100%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate 8 GmbH

Umlaufvermögen

Innerhalb der sonstigen Vermögensgegenstände sind TEUR 1.896 (Vj.: TEUR 213) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben – wie im Vorjahr – eine vertragliche Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen aus Cash-Pooling in Höhe von TEUR 10.000 (Vj.: TEUR 0) enthalten.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Steuerforderungen TEUR 5.605 (Vj.: TEUR 4.791) enthalten.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Innerhalb des Postens werden TEUR 21 Fremdgelder aus dem Servicing von Kreditportfolios ausgewiesen, welche in gleicher Höhe in den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert sind.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält in Höhe von TEUR 104 Zinsabgrenzungen aus dem aufgenommenen Darlehen der Kreissparkasse Groß-Gerau.

Eigenkapital

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

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

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 unverändert EUR 230.816.206,95.

Der Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2021 beträgt EUR 319.038.883,08.

Die Hauptversammlung vom 26. Mai 2020 hat ein bedingtes Kapital 2020/II in Höhe von EUR 2.425.743,00 beschlossen und ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 7.438.228,00 (genehmigtes Kapital 2020/II). Änderungen in 2021 sind hierzu nicht erfolgt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen (TEUR 2.649) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsverfahren (TEUR 2.482; Vj.: TEUR 1.086).

Verbindlichkeiten

In 2020 wurde eine neue Schuldverschreibung 2020/2025 begeben. Gegenstand sind 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19. Juni 2025 und damit länger als 1 Jahr. Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Der nominale Zinssatz beträgt 5,5 % p. a. Verzinsungsbeginn ist der 19. Juni 2020. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 19. Juni, erstmals am 19. Juni 2021, zahlbar. Zum Bilanzstichtag hielt die Gesellschaft einen eigenen Bestand von Schuldverschreibungen 2020/2025 in Höhe von 22.244 Stück. Der Betrag wurde passivisch von der Anleihe abgesetzt. Die Verbindlichkeit aus Schuldverschreibungen gegenüber Dritten wurde zum 31. Dezember 2021 in Höhe von EUR 77.756.000,00 (Vj.: EUR 53.669.000,00) bilanziert. Der Anstieg ist auf die Platzierung von pubilty Anleihe an Investoren zurückzuführen.

Die in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenes Darlehen in Höhe von TEUR 4.240 ist durch die Verpfändung des Wertpapierdepots in entsprechender Höhe besichert. Die Verbindlichkeit ist im Oktober 2022 zur Rückzahlung fällig. Die Zinszahlung erfolgt halbjährlich.

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

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten keine periodenfremden Erträge (Vj.: TEUR 17). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten keine periodenfremden Aufwendungen (Vj.: TEUR 0).

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind keine periodenfremde Erträge enthalten (Vj.: TEUR 72).

Zum Bilanzstichtag ergaben sich außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 27.447 (Vj.: TEUR 0).

V. Sonstige Angaben

Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr

Herr Frank Schneider, Vorstandsvorsitzender

Herr Stephan Kunath, Vorstand Finance

Für das Geschäftsjahr 2021 wurden den Vorständen der publity AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 514 (Vj.: TEUR 733) gezahlt.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

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

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

Herr Frank Vennemann, Rechtsanwalt

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

Bezüge an den Aufsichtsrat wurden für 2021 in Höhe von TEUR 120 (Vj.: TEUR 114) gezahlt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 bzw. Nr. 3a HGB beträgt TEUR 3.822 (Vj.: TEUR 4.236) und betrifft drei Pkw-Leasingverträge und zwei Büromietverträge für deren Restlaufzeit.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 20 Angestellte (Vj.: 22) beschäftigt.

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen einer Rechtsstreitigkeit haftet die Gesellschaft mit vier weiteren Beklagten als Gesamtschuldner (Gegenstandswert der Klage EUR 2,9 Mio.). Die Klage wurde durch das Landgericht Leipzig mit Urteil vom 26. Januar 2022 einstanzlich abgewiesen. Die Kläger haben fristgerecht beim OLG Dresden Berufung eingelegt.

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Gesellschaft folgender Beteiligungsbesitz von Aktien zum 31. Dezember 2021 mitgeteilt:

- TO-Holding GmbH, Frankfurt am Main 48,0 %
- PBL Capital GmbH, Irschenberg 39 %

Jahresfehlbetrag 2021

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	334.466.991,74	322.392.313,30
Ausschüttung	0,00	0,00
Gewinnvortrag zum Bilanzstichtag	334.466.991,74	322.392.313,30
Jahresüberschuss	-15.428.108,66	12.074.678,44
Bilanzgewinn	319.038.883,08	334.466.991,74

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Ein wesentlicher Vorgang von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag, war die Amtsniederlegung von Herrn Hans-Jürgen Klumpp (Vorsitzender des Aufsichtsrates) mit Wirkung zum Ablauf des 06. Juni 2022. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde gerichtlich am 10.06.2022 Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, emeritierter Universitätsprofessor, Rechtsanwalt und Steuerberater bestellt.

Im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg ist in 2022 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich hieraus Risiken aus Einnahmeausfällen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts

sowie ihre liquiditäts- und ergebniswirksame Größenordnung nicht abschließend eingeschätzt werden.

Frankfurt am Main, den 16. September 2022



publity AG
Frank Schneider
Vorstandsvorsitzender



publity AG
Stephan Kunath
Vorstand

Anlagenspiegel

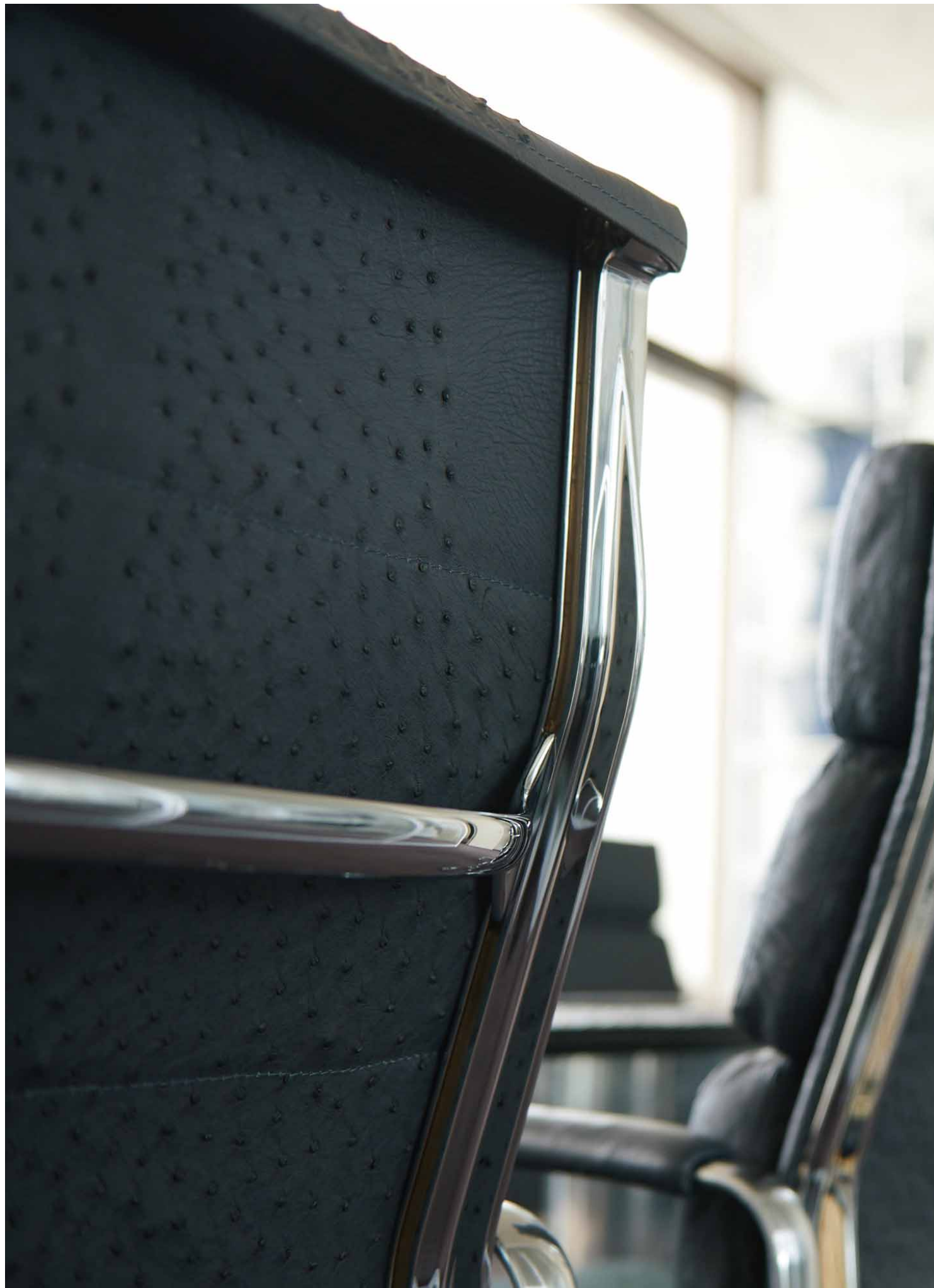
Entwicklung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	Anfangs- stand 01.01.2021	Zugang	Umbuchung	Abgang	End- stand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	468.009,07	200.920,00	635.360,00	0,00	1.304.289,07
3. Geleistete Anzahlungen	635.360,00	0,00	635.360,00	0,00	0,00
	1.103.369,07	200.920,00	1.270.720,00	0,00	1.304.289,07
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	672.554,14	1.944,39	0,00	0,00	674.498,53
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	528.711.167,29	27.430.177,62	0,00	2.469.416,66	553.671.928,25
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	101.463.751,45	0,00	0,00	3.767.000,00	97.696.751,45
3. Beteiligungen	48.960,00	0,00	0,00	0,00	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
	632.399.660,33	27.430.177,62	0,00	6.236.416,66	653.593.421,29
	634.175.583,54	27.633.042,01	1.270.720,00	6.236.416,66	655.572.208,89

Entwicklung der Abschreibungen

Restbuchwerte

Anfangsstand 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Endstand 31.12.2021	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
26.001,07	341.843,00	367.844,07	936.445,00	442.008,00
0,00	0,00	0,00	0,00	635.360,00
26.001,07	341.843,00	367.844,07	936.445,00	1.077.368,00
232.804,14	109.255,39	342.059,53	332.439,00	439.750,00
0,00	25.449.741,90	25.449.741,90	528.222.186,35	528.711.167,29
0,00	0,00	0,00	97.696.751,45	101.463.751,45
0,00	0,00	0,00	48.960,00	48.960,00
0,00	2.017.617,58	2.017.617,58	158.164,01	2.175.781,59
0,00	27.467.359,48	27.467.359,48	626.126.061,81	632.399.660,33
258.805,21	27.918.457,87	28.177.263,08	627.394.945,81	633.916.778,33



Lagebericht

für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar 2021 bis
zum 31. Dezember 2021

I. Grundlagen des Unternehmens

1. GESCHÄFTSMODELL UND ÜBERBLICK

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

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

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit kontrolliert die publy AG die gesamte Wertschöpfungskette und deckt dabei weite Teile dieser Wertschöpfungskette selbst ab. Grundlagen der Wertschöpfung sind ihrer Ansicht nach die langjährige Expertise im Immobilienbereich und dem Management von Forderungen und Sicherheiten aus notleidenden Krediten, das eigene Asset-Management, eine Vernetzung in der Bankenbranche sowie die langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Finanzprodukten.

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

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

Der Geschäftsbereich des Servicings für NPL-Portfolios, also des Ankafs, 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 Gesell-

schaft sind die Umsatzerlöse sowie das Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss. Zwecks besserer Vergleichbarkeit und Aussagefähigkeit wurde der EBIT (Ergebnis vor Ertragssteuern, Zinsen und Finanzergebnis) als weiterer Leistungsindikator aufgenommen.

3. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen in Forschung oder Entwicklung.

II. Wirtschaftsbericht

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die im Verlauf des Jahres 2021 zunehmende Durchimpfung der Bevölkerung gegen das Coronavirus hat trotz vorgenommener Eindämmungsmaßnahmen insbesondere im ersten Quartal 2021 zu einer deutlichen Erholung der deutschen Wirtschaft beigetragen. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % gewachsen. Einschränkend auf das Wirtschaftswachstum wirkten sich dabei die im Jahresverlauf 2021 kontinuierlich steigenden Energie- und Materialkosten sowie die massiven Lieferkettenprobleme aus. Durch die Kostensteigerungen beläuft sich die Inflationsrate nach Angaben von Destatis im Dezember 2021 auf 5,3 %, im Gesamtjahr 2021 ergibt sich eine Inflationsrate in Deutschland von 3,1 %. Eine höhere Jahresteuersatzrate wurde zuletzt im Jahr 1993 ermittelt.

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

Die deutschen Immobilienmärkte haben sich in der zweiten Jahreshälfte 2021 von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und den insbesondere im ersten Quartal 2021 vorgenommenen Eindämmungsmaßnahmen deutlich erholt. So wurden

nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) rund 70 % des gesamten Umsatzes auf dem Investmentmarkt im zweiten Halbjahr 2021 erzielt. Auf den Vermietungsmärkten waren im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr wieder steigende Umsätze zu verzeichnen.

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien erhöhte sich nach einer Erhebung von JLL von rund € 56,4 Mrd. im Vorjahr auf € 58,8 Mrd. im Jahr 2021. Im Anlagefokus standen dabei wiederum Immobilien in den sieben größten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Im Jahr 2021 standen Investitionen in Büroimmobilien mit über 40 % des Gesamtvolumens weiter im Vordergrund.

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich in den einzelnen Marktsegmenten im Jahr 2021 positiv. Im Segment Büroimmobilien war beim Flächenumsatz in den sieben Immobilienhochburgen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein deutlicher Anstieg um 23 % auf 3,3 Mio. m² zu verzeichnen. Trotz der höheren Umsätze sind an den vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 3,5 Mio. m² im Vorjahr auf 4,3 Mio. m² Ende 2021 angestiegen. Die fertiggestellten Neubaupläne lagen mit 1,6 Mio. m² um rund 10 % über dem Wert des Jahres 2020. Quelle: Statistisches Bundesamt, Statement: „Bruttoinlandsprodukt 2021 für Deutschland“

<https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2022/BIP2021/statement-bip.html>

Quelle: Jones Lang LaSalle (JLL), Investmentmarktüberblick – 4. Quartal 2021

<https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

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 und sehen den deutschen Immobilienmarkt nach wie vor als attraktiv für Investitionen an. Abzuwarten bleibt jedoch weiterhin die weltweite Entwicklung der Coronapandemie sowie die geopolitischen Risiken und damit die mögliche Zurückhaltung verschiedener Institutioneller Investoren.

2. LAGE DES UNTERNEHMENS

In Zeiten der fortschreitenden Coronapandemie können wir aus operativer Sicht auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der handelsrechtliche Umsatz deutlich um TEUR 12.743 auf TEUR 28.752. Der Umsatzanstieg ist auf höhere variable Einnahmen aus dem Asset-Management-Geschäft zurückzuführen. Wesentlichen Anteil an den Gesamtumsätzen hatten die Umsätze im Asset-Management.

Das Geschäftsjahr 2021 stand weiterhin ganz im Zeichen der Coronapandemie und stellte die Gesellschaft vor zahlreiche Herausforderungen. Die Gesellschaft reagierte mit einem strengen Kostenmanagement.

Ursprünglich plante die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 9–12 Mio. Euro. Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2021 (TEUR -15.428) liegt wegen der Wertberichtigungen der Beteiligungsbuchwerte (bei den Finanzanlagen) unter dem Jahresüberschuss 2020 (TEUR 12.074). Das operative Ergebnis (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen auf Finanzanlagen) (EBIT) hat sich im Jahr 2021 mit 14,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (6,5 Mio. Euro) mehr als verdoppelt und zeigt die operative Leistungsfähigkeit der Gesellschaft.

a) Ertragslage

Die Gesellschaft plante für das Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse leicht unter dem Vorjahresniveau. Im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 16.009) stieg der handelsrechtliche Umsatz deutlich um TEUR 12.743 auf TEUR 28.752. Der Umsatzanstieg ist auf höhere variable Einnahmen aus dem Asset-Management-Geschäft im Zusammenhang mit einer Finders-Fee zurückzuführen

Hauptsächlich werden Umsatzerlöse im Bereich des Asset-Managements erzielt. Die Erlöse betragen im Jahr 2021 TEUR 28.753 (Vj.: TEUR 16.009) und resultieren im Wesentlichen aus Umsätzen mit verbundenen Unternehmen. Ferner ist publity 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 dem laufenden Management-Fee, sowie aus einer Erfolgsbeteiligung (Exit-Fee) bei einer Weiterveräußerung.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 4.002 (i.V. TEUR 34.427) sind im Wesentlichen Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen enthalten. Die Minderung der sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit rückläufigem Ergebnis aus Wertpapiertransaktionen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus Asset-Management-Leistungen (TEUR 802) zusammen. Diese sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig auf Grundlage von geringeren Immobilienverkaufsprovisionen.

Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten betrug 20 Mitarbeiter (Vorjahr 22). Die Personalkosten sanken durch geänderte Personalstrukturen und Verkleinerung des Vorstands um TEUR 520 auf TEUR 1.377.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken von TEUR 39.466 auf TEUR 15.902. Wesentlichen Anteil an den sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben Rechts- und Beratungskosten (TEUR 2.031), Aufwendungen für Forderungsverluste (TEUR 5.093) sowie Verluste aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (TEUR 2.993). Der Rückgang ist auf geringere Kosten für die Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens, die Kosten für die Anleiheemission, die TOKEN-Emission und Rechtskosten zurückzuführen.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 31.006 auf TEUR -24.834 verschlechtert. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Zinserträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 6.930 (Vj.: TEUR 8.952) vereinnahmt. Im Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 27.467 (Vj.: 0) durchgeführt.

Der Jahresfehlbetrag (Ergebnis nach Steuern) im Geschäftsjahr 2021 (TEUR -15.428) liegt im Wesentlichen wegen marktbedingter Abwertungen im Bereich des Finanzanlagevermögens deutlich unter dem Jahresergebnis 2020 (TEUR 12.074).

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 85,6 % (Vj.: 88,2 %). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres.

Mit einem Anteil in Höhe von 11,8 % (Vj.: 8,2 %) an der Bilanzsumme stellt die Anleihe

2020/2025, welche zum 31. Dezember 2021 in Höhe von TEUR 77.756 (Vj.: TEUR 53.669) passiviert ist, die größte Position der Verbindlichkeiten dar und ist in 2025 fällig. Darüber hinaus besteht ein Bankdarlehen in Höhe von TEUR 4.240 (Vj.: TEUR 4.240). Zum 31. Dezember 2021 standen der publy AG Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von TEUR 2.158 (Vj.: TEUR 9.288) zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 3.822 (Vj.: TEUR 4.236) und betreffen im Wesentlichen Mietverpflichtungen bezüglich der betrieblich genutzten Immobilien.

Das Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 9.750 wurde im Geschäftsjahr planmäßig getilgt.

c) Vermögenslage

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

Wesentlichen Anteil am Bilanzvermögen haben die Finanzanlagen mit 94,9 % (Vj.: 96,2 %). Im Berichtsjahr gab es bei den Finanzanlagen Zugänge in Höhe von TEUR 27.430 und Abgänge in Höhe von TEUR 6.236. Die Bilanzsumme beträgt TEUR 660 (Vj.: TEUR 657).

Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, da diese als Holding und Asset-Manager der Immobilien Anteile an den entsprechenden Objektgesellschaften indirekt über Tochtergesellschaften hält. Zudem hält die publy AG 97.696 Anleihen der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG zum 31. Dezember 2021 im Bestand. Diese Anleihe dient ebenfalls dem Aufbau des gruppenweiten Immobilienportfolios.

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 publy AG ist sowohl im Bereich des Immobilien-Asset-Managements ihrer Auftraggeber bzw. Kunden als auch hinsichtlich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt tätig. Der wirtschaftliche Erfolg der publy AG ist damit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig. Dessen Entwicklung wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf die die publy AG nur wenig oder keinen Einfluss hat. Zu diesen beeinflussenden Faktoren zählen insbesondere:

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

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

Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser Faktoren oder negative Wechselwirkungen aus Veränderungen dieser Faktoren könnten den deutschen Immobilienmarkt sowie die Teilmärkte, in denen die publy Unternehmensgruppe vornehmlich tätig ist, nachhaltig negativ beeinflussen.

Ferner könnten aber Investoren zukünftig auch andere Assetklassen als attraktiver empfinden oder andere Standorte als den deutschen Immobilienmarkt vorziehen. Dies hätte beispielsweise ein Absinken der Transaktionsvolumina und demzufolge ein Absinken der Immobilienpreise zur Folge, sodass Immobilien gegebenenfalls nur unter ihrem Ankaufspreis veräußert werden können. Gleiches gilt auch für andere vorstehend aufgeführte Faktoren. Es ist ferner nicht ausgeschlossen, dass es auch auf dem deutschen Immobilienmarkt – sei es aufgrund von zyklischen Schwankungen des 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 wird auch die weiter anhaltenden Coronapandemie, der Ukrainekrieg, sowie die Zinswende die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und ggf. möglicherweise damit auch den deutschen Immobilienmarkt erheblich beeinträchtigen.

Da die 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 Marktpassungen könnten dazu führen, dass die Ankaufspreise 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 Liquiditätssituation als gesichert ein.

Währungsrisiken bestehen nicht. Zum 31. Dezember 2021 standen der pubilty AG Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von TEUR 2.158 zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung.

Das im Oktober 2022 fällige Bankdarlehen plant die Gesellschaft planmäßig zu tilgen.

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

Abwertungsrisiken

Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Die pubilty hält im Finanzanlagevermögen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 528.222. Die Wertentwicklung der Tochterunternehmen hängt im Wesentlichen von der Entwicklung der Immobilien in diesen Gesellschaften ab und beeinflusst den Wert der Beteiligung. Sollten sich Immobilieninvestments nachträglich als unrentabel darstellen oder anderweitige Komplikationen auftreten, beispielsweise negative Veränderungen in der Finanzierungssituation oder der Mieterlage, ein Wertverfall der Immobilien oder höhere als geplante Kosten im Zusammenhang mit den Immobilien, könnte dies nicht nur negative Auswirkungen auf das einzelne Investment, sondern darüber hinaus auch auf die Umsätze und die Ertragslage der gesamten pubilty Unternehmensgruppe haben, da auch Asset-Management-

Vergütungen, die der pubilty AG gegenüber ihren Tochter- und Enkelgesellschaften zustehen, nicht geleistet werden könnten.

Ebenso könnten sich daraus negative Wirkungen auf die Rückzahlung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen ergeben, welche die Gesellschaft in Höhe von TEUR 97.696 ausweist.

Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten

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

Die pubilty AG hat eine Gesellschaft vor dem Landgericht Berlin auf Zahlung in Höhe von rund EUR 4,78 Mio. verklagt. Die pubilty AG macht insofern geltend, dass ihr gegenüber dieser Gesellschaft Provisionsansprüche für die Vermittlung eines Immobilienobjekts auf Grundlage einer im September 2018 abgeschlossenen Provisionsvereinbarung zustehen. Die Gegenseite bestreitet diese Ansprüche. Die pubilty AG hat den Rechtsstreit in erster Instanz verloren, jedoch Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil eingelegt. Die Gesellschaft hat die Forderung vollständig bilanziell abgeschrieben.

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

Die Gesellschaft und die pubilty Investor GmbH werden neben weiteren Beklagten als Gesamtschuldner in Höhe von rund EUR 2,86 Mio. aus Prospekthaftung gerichtlich in Anspruch genommen. Die Kläger machen geltend, dass die pubilty Investor GmbH Komplementärin des im Jahr 2013 aufgelegten geschlossenen Fonds NPL Portfolio Nr. 3

GmbH & Co. KG ist, an dem sich die Kläger beteiligt haben. Nach dem Vortrag der Kläger hätte der Fonds einer Erlaubnis der BaFin bedurft, welche nicht vorlag. Die pubilty AG ist der Ansicht, dass eine BaFin-Erlaubnis nicht notwendig war, sondern der Fonds als „Altfonds“ Bestandsschutz genoss. Ferner erhebt die pubilty AG die Einrede der Verjährung. Die Klage wurde durch das Landgericht Leipzig mit Urteil vom 26. Januar 2022 erstinstanzlich abgewiesen. Die Kläger haben fristgerecht beim OLG Dresden Berufung eingelegt.

In einem weiteren Rechtsstreit machen Kläger Schadensersatzansprüche u. a. auch gegen die pubilty AG auf Zahlung im Zusammenhang mit vier Compartments geltend. Die pubilty AG weist die geltend gemachten Schadensersatzansprüche in Gänze zurück. Die Seitens der Kläger geltend gemachten Ansprüche sind insgesamt bislang nach der Einschätzung der pubilty AG unsubstantiiert, die Ausführungen zu den geltend gemachten Schadenspositionen un schlüssig. Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Beweismittel bewertet der Vorstand den Erfolg der Klage als nicht wahrscheinlich.

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

– Es wird ein Verfahren gegen die pubilty AG wegen möglicher Verstöße gegen Art. 3 Abs. 1, 20 Abs. 1 und Art. 22 der Verordnung (EU) 2017/1129 im Zusammenhang mit dem Verkauf von Aktien der PREOS AG durch die Emittentin geführt. Dabei geht es um die Prüfung, ob die pubilty AG (i) diese Aktien bereits vor Veröffentlichung des Wert-

papierprospekts vom 27. November 2020 öffentlich angeboten hat und/oder (ii) im Rahmen des öffentlichen Angebots von mit Aktien der PREOS AG unterlegten Token in der Zeit vom 24. November 2020 bis zum 26. Februar 2021 Werbeaussagen getätigt hat, die im Widerspruch zu den prospektrechtlichen Anforderungen stehen. Die pubilty AG hat hierzu zuletzt mit Schreiben vom 30. Juli 2021 gegenüber der BaFin Stellung genommen. Sie ist der Ansicht, dass nicht gegen prospektrechtliche Anforderungen verstoßen wurde, insbesondere die Verkäufe von Aktien der PREOS AG vor dem 27. November 2020 nicht im Rahmen von öffentlichen Angeboten erfolgten.

- Im April 2021 hat die BaFin der Emittentin auf Nachfrage mitgeteilt, dass sie aufgrund ihrer vorliegenden Informationen eine Untersuchung zu möglichen Marktmanipulationen bezogen auf bestimmte „Lebenssachverhalte“ betreffend die Finanzinstrumente der pubilty AG und der PREOS AG führe. Seit dem sind der pubilty AG keine neuen Entwicklungen in dieser Angelegenheit bekannt geworden und es liegen auch keine weiteren Informationen vor. So weiß die pubilty AG nicht, welcher konkrete Sachverhalt der Untersuchung zugrunde liegt und gegen wen sich die Untersuchung im Einzelnen richtet. Auf Basis interner Recherchen hat die pubilty AG keine Hinweise auf ein mögliches Fehlverhalten von Mitarbeitern oder Organmitgliedern gefunden, welche auf eine Marktmanipulation im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 schließen ließen.

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

Ferner können die Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit regelmäßig Partei von weiteren Rechtsstreitigkeiten (insbesondere miet- und gewährleistungsrechtlicher Art) und behördlichen Verfahren sein.. Solche Rechtsstreitigkeiten und Verfahren können insbesondere im Verhältnis zu Kunden bzw. Auftraggebern, Mietern, Projektpartnern, Erwerberrn 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 2021 lag der Fokus der Gesellschaft auf der Stabilisierung des Asset-Managements, Ausbau der Digitalisierung, sowie die Sicherung der Liquiditätsslage. Im Geschäftsjahr 2022 erwartet die publity AG auf Grundlage der weiterhin bestehenden Investorenzurückhaltung durch die Coronapandemie einen gleichbleibenden operativen Geschäftsverlauf.

publity 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 publity AG ist seit vielen Jahren mit den Gegebenheiten des Immobilientransaktionsmarktes in Deutschland vertraut und kann ihrer Ansicht nach schnell auf neue Entwicklungen reagieren.

Die publity 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 publity AG flache Hierarchien und wenig Gremien, sodass trotz umfassender Prüfungen stets eine rasche Vorbereitung von Investitionen auf Seiten der publity AG gewährleistet ist.

3. GESAMTAUSSAGE

Risiken der künftigen Entwicklung liegen in erster Linie in der Veränderung des derzeit wirtschaftlich volatilen Konjunkturfeldes. Hierzu zählt auch die weltweite Verbreitung und damit verbundenen Einschränkungen der Coronapandemie, dessen

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

IV. Prognosenbericht

Die Unternehmensstrategie der publity AG ist im Wesentlichen darauf ausgerichtet, in dem Geschäftsbereich „Immobilien“ die Bestandshalterposition über Tochtergesellschaften weiter zu festigen und 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 Wertschöpfungspotenziale 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 potenziellen Erwerbern von Immobilien auch zukünftig in der Weise einsetzen kann, dass attraktive Renditen erwirtschaftet werden können. Die Nachfrage von Investoren – insbesondere aus dem Ausland – nach deutschen Gewerbeimmobilien ist nach Einschätzung der publity AG auch in absehbarer Zukunft ungebrochen. Die Auswirkungen der Coronapandemie, des

Ukrainekrieges, 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 leicht rückläufig.

Der Vorstand geht für das Geschäftsjahr 2022 davon aus, dass der Umsatz moderat unter dem Vorjahresniveau liegt und das Ergebnis nach Steuern bzw. Jahresüberschuss in einer Bandbreite in Höhe von 6–10 Mio. EUR bei einem operativen Ergebnis (EBIT) von 11–15 Mio. EUR. Zudem geht der Vorstand davon aus, dass das Unternehmen auch zukünftig in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachzukommen.

IV. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Wir verweisen auf die Angaben im Anhang.

Frankfurt am Main, den 16. September 2022



publity AG

Frank Schneider

Vorstandsvorsitzender



publity AG

Stephan Kunath

Vorstand

09 Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE PUBLITY AG

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der publity AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der publity AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesent-

lichen 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht 2021, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Für den Bericht des Aufsichtsrats ist der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsabschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 bedeutsamen 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Leipzig, den 26. September 2022

Grant Thornton AG

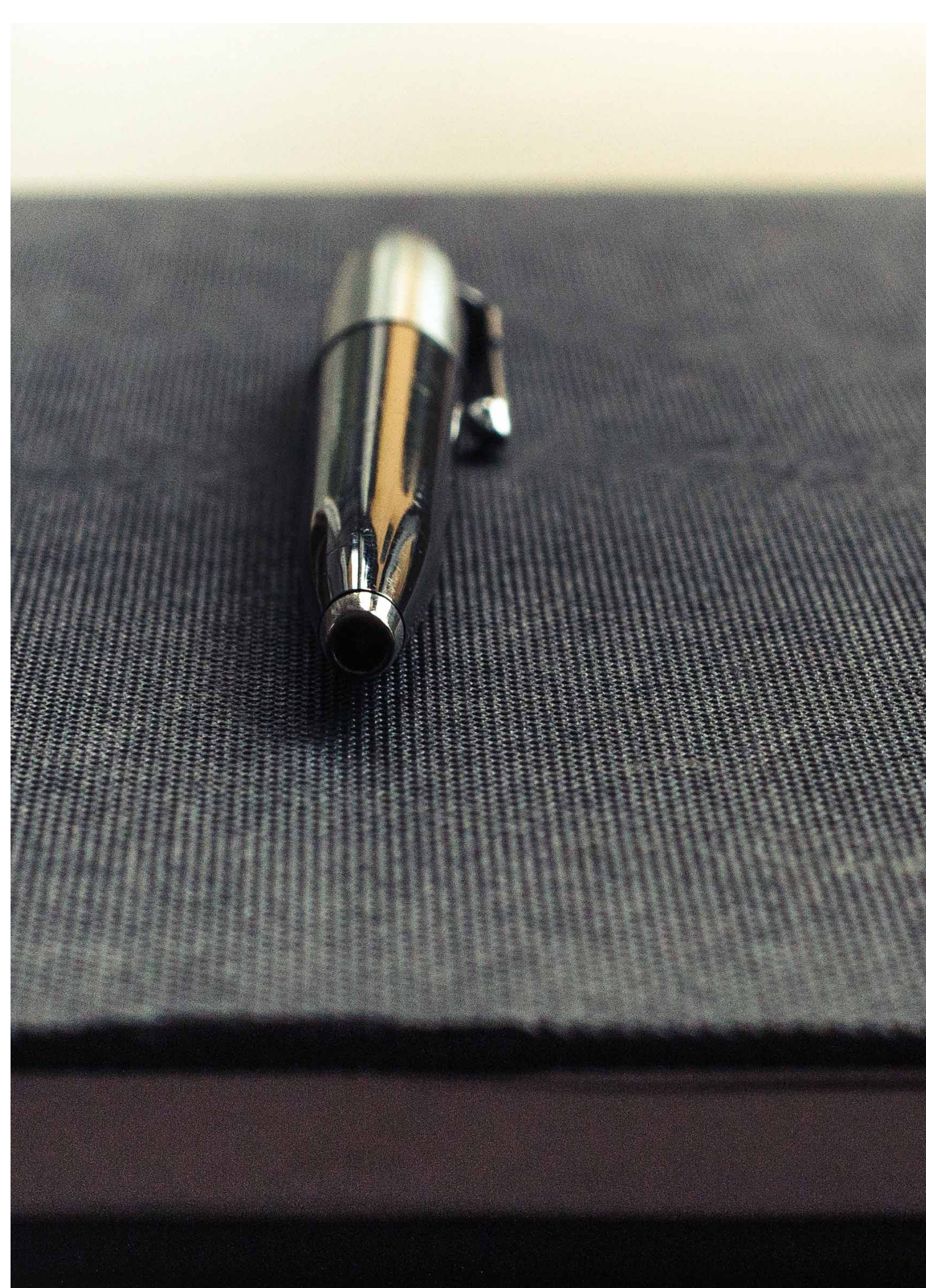
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Niclas Rauscher

Wirtschaftsprüfer

gez. Ksenia Haas-Parsina

Wirtschaftsprüferin



10 Finanzkalender

30. SEPTEMBER 2022

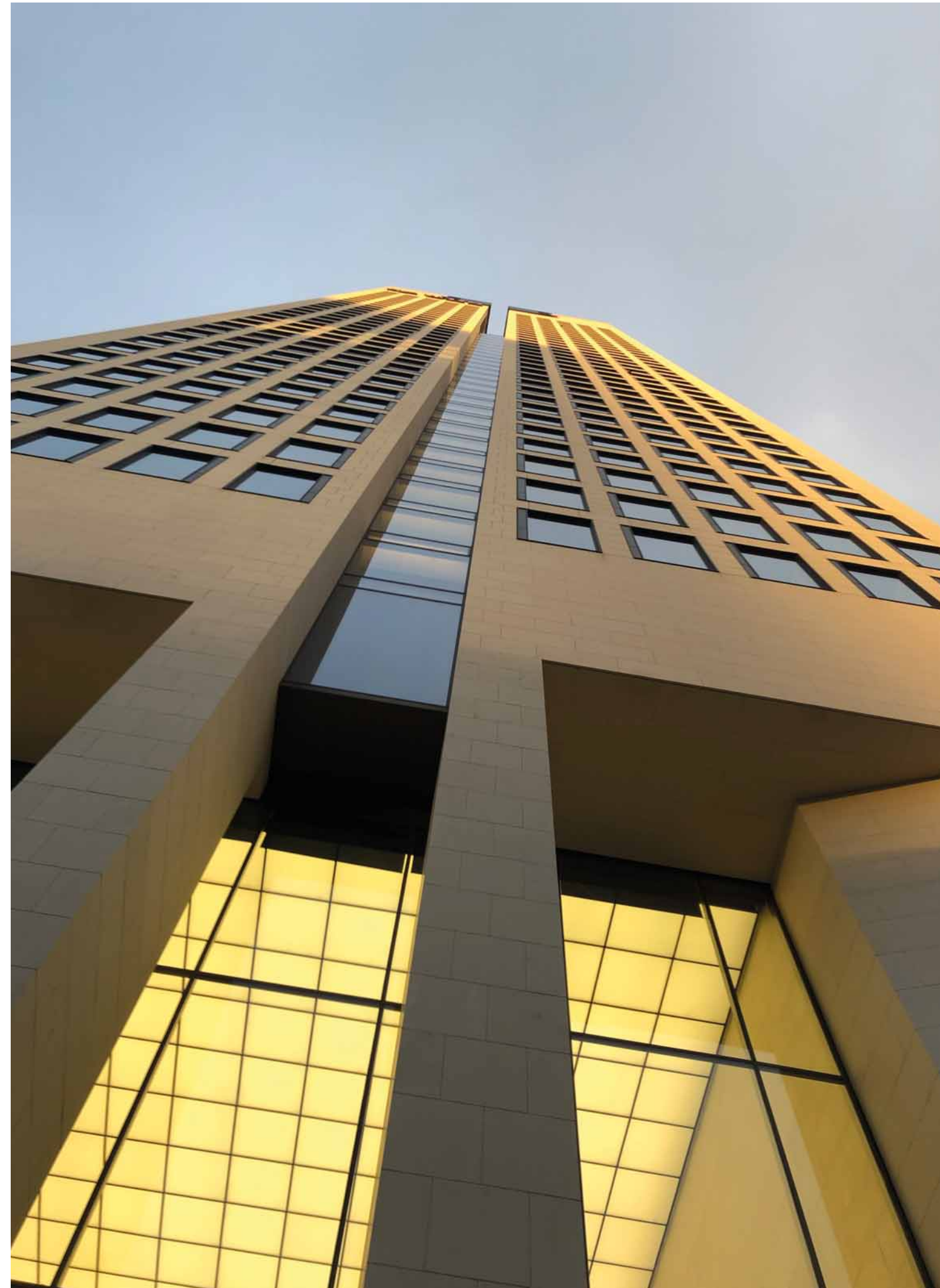
Halbjahresbericht 2022

08. NOVEMBER 2022

Hauptversammlung der publity AG

28. -30. NOVEMBER 2022

Teilnahme Deutsches Eigenkapitalforum



11 Standorte und Ansprechpartner

FRANKFURT AM MAIN

publity AG – OpernTurm

Bockenheimer Landstraße 2–4
60306 Frankfurt am Main
Deutschland

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

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

E-Mail: info@publity.de

LEIPZIG

publity AG

Reichsstraße 2
04109 Leipzig
Deutschland

Telefon: +49 (0) 341 261787-0

Telefax: +49 (0) 341 261787-31

E-Mail: info@publity.de

IMPRESSUM

publity AG

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

E-Mail: info@publity.de

Website: www.publity.de

Vorstand: Frank Schneider (CEO)

Stephan Kunath (CFO)

Aufsichtsrat: Hans-Jürgen Klumpp (Vorsitzender)

Prof. Dr. Holger Till (stellvertretender Vorsitzender)

Frank Vennemann

Herausgeber: publity AG, Frankfurt am Main

Layout: ADDON Technical Solutions GmbH

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

publity