

Geschäftsbericht
2019

Inhalt

01	Vorwort	7
02	Bericht des Aufsichtsrats	11
03	Marktumfeld	15
04	Philosophie der publity AG	19
	publitys 2-Säulen-Modell	20
	publitys Wertschöpfung	22
	Standardisierter Prozess	24
	2-Pipeline-Modell	25
	Research-Tool	27
05	Portfolio der publity AG	29
06	publity Unternehmensgruppe	51
	Firmenprofil	51
	Grundlagen des Konzerns	54
	Zusammensetzung des Vorstands	63
	Zusammensetzung des Aufsichtsrats	67
	Vergütung	74
	Corporate Governance und Risikomanagement	76
07	publity am Kapitalmarkt	97
08	Konzernabschluss	105
	Konzern-Bilanz	106
	Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung	108
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	109
	Konzern-Kapitalflussrechnung	110
	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	112
	Konzernanhang	115
	A Allgemeine Informationen	116
	B Grundlagen der Rechnungslegung	118
	C Konsolidierungskreis und -grundsätze	126
	D Erläuterungen zur Konzern-Bilanz	140
	E Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung	182
	F Konzern-Segmentberichterstattung	192
	G Sonstige Angaben	196
09	Bestätigungsvermerk	215
10	Wichtige Hinweise	219
11	Finanzkalender	221
12	Standorte und Ansprechpartner	223



Thomas Olek
CEO

01 Vorwort

**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Anleihegläubiger und Geschäftspartner,**

2019 war für die pubilty AG ein ganz besonders erfolgreiches Geschäftsjahr. Einen Meilenstein stellte der Ausbau unseres eigenen Immobilienbestands dar, den wir in unserer Konzerntochter PREOS Real Estate AG gebündelt haben. Zudem haben wir zwei Objekte aus dem eigenen Bestand zu attraktiven Konditionen deutlich über dem Einkaufspreis veräußert. Das **eigene Portfolio beläuft sich auf rund 1,1 Mrd. EUR.** Gleichzeitig haben wir unsere **Assets under Management auf insgesamt mehr als 5,5 Mrd. EUR** erhöht.

Das erfolgreiche Jahr 2019 spiegelt sich auch in unseren Zahlen wider. Das IFRS-Konzernergebnis konnten wir im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 150 % auf nun 64 Mio. EUR steigern. Damit haben wir unsere Gewinnprognose deutlich übertroffen. Aufgrund des starken Portfoliowachstums hat sich auch die Bilanzsumme auf nun rund 878,9 Mio. EUR von 187,9 Mio. EUR am Jahresende 2018 erhöht. Mit einem Eigenkapital von 302,5 Mio. EUR zum Bilanzstichtag 2019 nach 119,8 Mio. EUR ein Jahr zuvor sind wir solide aufgestellt.

Im Jahr unseres 20-jährigen Firmenbestehens können wir mit Stolz auf eine imposante Wachstumsstory schauen. Unser Geschäftsmodell basiert auf zwei stabilen Säulen: Wir erzielen einerseits attraktive stetige Fees als Asset-Manager für Kunden und profitieren andererseits vollumfänglich von einer wertsteigernden Weiterentwicklung beim Verkauf unserer eigenen Objekte und erzielen darüber hinaus noch Mieteinnahmen aus unserem Bestand.

Insgesamt haben wir in den vergangenen Jahren **mehr als 1.150 An- und Verkäufe von Immobilien in Deutschland** umgesetzt. Ein Vielfaches davon haben wir geprüft und unsere Datenbank mit Büroimmobilien auf mittlerweile rund 9.500 Objekte ausgebaut. Dieser exzellente Zugang zu geeigneten Immobilien, ob für institutionelle Investoren und Immobilienfirmen als Kunden von uns oder auch für unser eigenes Immobilienportfolio, hebt uns von anderen Immobiliengesellschaften ab. Dies ist neben unserem breiten Netzwerk die Basis unserer Transaktionsstärke und -geschwindigkeit.

Wir kaufen Objekte, bei denen wir wissen, dass es eine Marktnachfrage bei der Weiterveräußerung gibt, die sozusagen ins Beuteschema von Investoren passen.

Durch den Fokus auf verschiedene Objektgrößen und Rendite-/Risikoprofile bei unseren Kunden und uns vermeiden wir Interessenkonflikte. Im Gegenteil, **wir nutzen durch unsere breite Marktposition die vorhandenen Potenziale noch besser.**

Zu den Objekten, die wir für unseren Eigenbestand 2019 gekauft haben, gehören z. B. die 100.000 m² große Immobilie in Essen-Bredeneby mit KARSTADT und der Polizei Essen als langjährigen Mietern, der 21.000 m² große Access Tower in Frankfurt am Main sowie die Sky-Zentrale bei München mit einer vermietbaren Fläche von über 30.000 m². Wir haben zudem Marktopportunitäten beim Verkauf von zwei Immobilien aus unserem Portfolio genutzt. So konnten wir bspw. den rund 26.000 m² großen St Martin Tower in Frankfurt am Main nach nur wenigen Monaten Haltedauer zu attraktiven

Konditionen veräußern. Dies zeigt eindrucksvoll, welches Potenzial im Markt vorhanden ist und dass wir in der Lage sind, diese Chancen auch zu nutzen.

Unsere Intention bleibt aber, die von uns optimierten Objekte zu veräußern und die erzielten Wertsteigerungen am Markt durch Verkäufe zu realisieren. Auch werden wir unser Portfolio weiter ausbauen und neue Objekte erwerben. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Immobilien in Top-Lagen von Metropolen wie Frankfurt am Main und München mit einem Marktwert von jeweils über 50 Mio. EUR.

Das Jahr 2020 war weltweit und auch in Deutschland bereits im ersten Quartal maßgeblich durch die COVID-19-Pandemie geprägt. publity ist nach unserer Überzeugung auch in einem temporär rauer werdenden Umfeld gut aufge-

stellt. Unser 2-Säulen-Geschäftsmodell kombiniert Werthaltigkeit und Substanz. Mit unserem Eigenbestand adressieren wir ein Marktsegment, das wir auch bei einer deutlichen konjunkturellen Abkühlung als überdurchschnittlich preisstabil einschätzen. Entsprechend optimistisch sind wir, auch künftig Objektveräußerungen zu attraktiven Konditionen umsetzen zu können.

Gleichzeitig wollen wir unser Immobilienportfolio weiter dynamisch ausbauen und verfügen hierfür über eine kontinuierlich aktualisierte Dealpipeline, die aus unserer Marktstellung, unserem Netzwerk und unserer Datenbank gespeist wird. Zeitweise Marktabkühlungen verstehen wir deshalb als zusätzliche Expansionschancen.

Die finanziellen Spielräume für den Ausbau unseres Immobilienportfolios haben wir durch unsere starke eigene Finanzbasis, ein gutes Renommee bei Banken und den Abschluss von zusätzlichen Finanzierungsvereinbarungen in 2019 und Anfang 2020 mit namhaften Partnern geschaffen. Dazu zählen die Meritz Financial Group sowie die Hamburg Commercial Bank (HCOB) und die Helaba.

Dass wir **als aktiver Asset-Manager sehr erfolgreich** sind, zeigen die zahlreichen Fortschritte bei den Immobilien im Asset-Management-Bestand sowie in unserem Portfolio.

Wir sind für die weitere Geschäftsentwicklung von publity zuversichtlich und erwarten die **Fortsetzung des profitablen Wachstums.** Dafür sind wir sehr gut gerüstet.

Es würde uns sehr freuen, wenn Sie uns auch weiterhin auf unserem Wachstumsweg als Aktionär, Investor oder Anleihegläubiger begleiten. Für Ihr bereits entgegengebrachtes Vertrauen möchten wir uns herzlich bedanken. Wir möchten uns auch bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und bei unseren Mitarbeitern für ihr großes Engagement bedanken.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Fortsetzung unseres erfolgreichen Wegs.



Mit herzlichen Grüßen

Thomas Olek
CEO

Frank Schneider
COO





02 Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der pubilty 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.

Im Berichtsjahr haben insgesamt neun Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Davon waren sechs Präsenzsitzungen und drei telefonische Konferenzen. Da hierbei durch die Mitglieder des Aufsichtsrats sämtliche Themen behandelt werden konnten, wurden keine Ausschüsse gebildet.

In der ersten Sitzung am 17. Januar 2019 wurde Hans-Jürgen Klumpp als Vorsitzender des Aufsichtsrates gewählt, nachdem Günther Paul Löw sein Mandat zum 31. Dezember 2018 niedergelegt hatte. Ferner wurde Frank Venne-mann vom Amtsgericht Leipzig als neues Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

In der Aufsichtsratssitzung am 11. Februar 2019 hat der Vorstand das pubilty-Research-Tool vorgestellt sowie die Vorteile des neuen Systems für die weitere Geschäftsentwicklung der pubilty-Gruppe erörtert. Ferner wurden in dieser Sitzung aktuelle Projekte sowie aktuelle und weitere geplante Geschäftsaktivitäten aufgezeigt.

In einer weiteren Sitzung des Aufsichtsrats am 5. April 2019 wurde insbesondere der von Warth & Klein Grant Thornton, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig, geprüfte Jahresabschluss nach HGB für das Geschäftsjahr 2018 erörtert und im Beschlussverfahren gebilligt. Darüber hinaus wurden ebenso die einzelnen Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung eingehend erörtert und der Vorschlag an die Hauptversammlung zu einer möglichen Dividendenausschüttung wurde beschlossen. Ferner wurden mit dem Aufsichtsrat der aktuelle Geschäftsverlauf und die laufenden Projekte diskutiert.

Am 15. Mai 2019 fand die vierte Aufsichtsratssitzung des Geschäftsjahres statt. Gegenstand dieser Sitzung waren die Beschlussfassung des freiwillig erstellten und geprüften Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 sowie die Vorbereitung zur Hauptversammlung und die strategische Ausrichtung der pubilty AG für das aktuelle Geschäftsjahr.

In der weiteren Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft am 29. Juli 2019 wurde eine neue Geschäftsordnung des Aufsichtsrates verabschiedet. Im weiteren Verlauf der Sitzung wurde insbesondere eine mögliche Einbringung der pubilty Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG vorgestellt.

In der Aufsichtsratssitzung am 30. August 2019 wurde Prof. Dr. Holger Till zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Ferner stimmte der Aufsichtsrat dem abgeschlossenen Einbringungs- und Zeichnungsvertrag zu.

Am 19. September 2019 fand die siebte Aufsichtsratssitzung statt. In dieser wurde die weitere Einbringung von Aktien der PREOS Real Estate AG gegen Sacheinlage durch Ausgabe von Stückaktien der publity AG beschlossen.

In der achten Aufsichtsratssitzung am 11. Oktober 2019 wurde ein Beschluss für die Gründung von neuen Gesellschaften in der publity-Struktur gefasst.

In der letzten Aufsichtsratssitzung vom 28. November 2019 hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die geplante Ausrichtung der publity AG für das Jahr 2020 informiert sowie über den aktuellen Geschäftsverlauf nach der Einbringung der publity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG in Kenntnis gesetzt. Ebenso war der aktuelle Risikobericht Bestandteil der Sitzung.

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 Genehmigung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden vom Aufsichtsrat geprüft und es wurde 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.

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Norbert Kistermann, legte mit Wirkung zum 28. August 2018 sein Mandat auf eigenen Wunsch nieder. Das Amtsgericht Frankfurt am Main bestellte Prof. Dr. Holger Till mit Beschluss vom 30. August 2019 zum Mitglied des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat wählte am 30. August 2019 Prof. Dr. Holger Till zum stellvertretenden Vorsitzenden. Der Aufsichtsrat der publity AG dankt Norbert Kistermann für seine geleistete Arbeit.

Sämtliche Fragen des Aufsichtsrats im Berichtsjahr wurden durch den Vorstand umfassend beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und den Lagebericht seinerseits geprüft und gebilligt. Der Jahresabschluss der publity AG wurde damit gemäß § 172 Aktiengesetz (AktG) festgestellt.

Außerdem erstellte der Vorstand für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG (Abhängigkeitsbericht). Dieser Bericht zeigt auf, dass die Gesellschaft bei den aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die der Gesellschaft im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die genannten Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine

angemessene Gegenleistung erhalten hat. Der Abhängigkeitsbericht wurde durch die Warth & Klein Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig, geprüft, die folgenden Bestätigungsvermerk erteilt hat:

„Die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

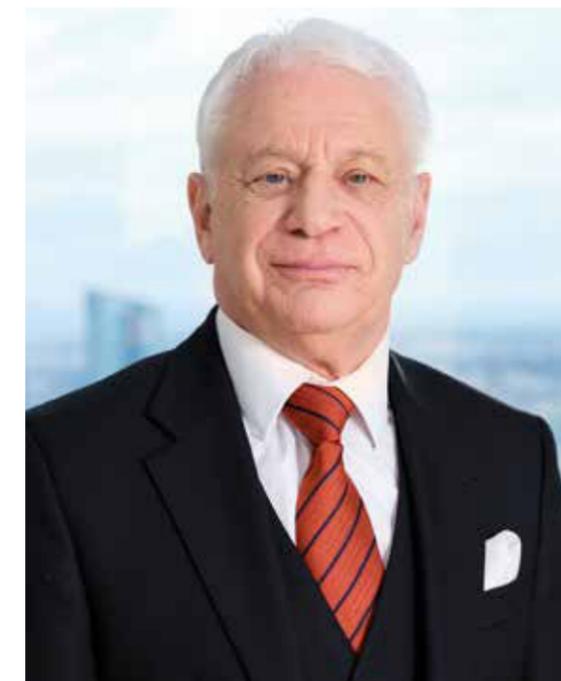
Dem Aufsichtsrat ging sowohl der Abhängigkeitsbericht als auch der Prüfungsbericht der Abschlussprüfer rechtzeitig zu.

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

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der publity-Gruppe für den persönlichen Einsatz und ihre erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2019.

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

Frankfurt am Main, im März 2020



Hans-Jürgen Klumpp

Hans-Jürgen Klumpp

Aufsichtsratsvorsitzender



03 Marktumfeld

Deutscher Gewerbeimmobilienmarkt weiter im Aufwind

Trotz des nachlassenden Wirtschaftswachstums und einer schärferen Regulierung hat der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland, angetrieben von der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und einem Mangel an Anlagealternativen, ein herausragendes Jahr 2019 hinter sich. Auch mit Blick auf geopolitische Unsicherheiten wie dem schwelenden Handelskonflikt zwischen den USA und China entscheiden sich Investoren in stürmischen Zeiten verstärkt für Investments in „sichere Häfen“ wie Immobilien in Deutschland. Die Bundesrepublik kann bei Investoren insbesondere mit politischer und wirtschaftlicher Stabilität punkten, was sich auch in den Zahlen für den hiesigen Gewerbeimmobilienmarkt für 2019 widerspiegelte. Im vergangenen Jahr erreichte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt mit einem Investitionsvolumen von 72,6 Mrd. EUR einen neuen Rekordwert. Im Vergleich zum vorherigen Jahr bedeutet dies einen Anstieg von 19%.

[ZIA: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020, 12.02.2020.]

Der Fokus der Investoren lag auch 2019 weiterhin auf den sieben großen Investmentzentren des Landes (Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf, Stuttgart). Auf sie entfiel ein Transaktionsvolumen von 44 Mrd. EUR, 21% mehr als ein Jahr zuvor.

[Colliers International: Dynamik der Jahresendrallye und Rekordtransaktionsvolumen 2019 setzen völlig neue Maßstäbe am deutschen Investmentmarkt, 06.01.2020.]

Berlin verzeichnete mit einem Anstieg von 75% auf 12,2 Mrd. EUR ein außerordentliches starkes Gesamtjahr und landete unter den Top-7-Städten auf Platz eins. Geknackt wurde die 10 Mrd.-EUR-Marke ebenfalls von München. In der bayerischen Landeshauptstadt wurde ein Transaktionsvolumen von 10,9 Mrd. EUR verzeichnet. Dabei wurde rund die Hälfte des gesamten Anlagevolumens im vierten Quartal registriert. Für Jones Lang LaSalle (JLL) sind Immobilien als Anlageprodukt für institutionelle Investoren „nahezu alternativlos“.

[JLL: Neuer Transaktionsrekord am deutschen Investmentmarkt zum Ende eines „Jahrzehnts der Immobilie“, 06.01.2020.]

Anleger aus Deutschland und dem Ausland sichten ihre Bestände um und erhöhen ihre Immobilienanlagequoten. Auch zahlreiche Versicherungen und Pensionskassen stehen aufgrund der Niedrigzinsen unter zunehmendem Kapitaldruck und investieren in Immobilien.

Mit Blick auf die einzelnen Investments bleiben nach wie vor Büroimmobilien bundesweit stärkste Assetklasse. Wie aus Daten des Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA hervorgeht, wurden vergangenes Jahr 40 Mrd. EUR in Büroimmobilien investiert – das sind mehr als die Hälfte aller Investments in Gewerbeimmobilien. Getragen wurde dieses Ergebnis sowohl von Einzeltransaktionen als auch von Deals im Portfoliobereich. Seit zehn Jahren steigen die Spitzenmieten für Büroimmobilien kontinuierlich an. Bei den Top-7-Städten lag der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmiete Ende 2019 bei rund 33,90 EUR pro m², knapp 10% mehr als ein Jahr zuvor. Die höchste Spitzenmiete wird mit 41,00 EUR pro m² weiterhin in Frankfurt am Main erzielt (+3,8%). Dahinter folgen München mit 39,50 EUR pro m² (+3,5%) und Berlin, wo die Spitzenmieten mit einem Zuwachs von 16,4% auf 39,00 EUR pro m² besonders deutlich angestiegen sind. Während der Durchschnittswert der Spitzenmieten in den B-Städten Ende 2019 bei 15,00 EUR pro m² (+4,3%) lag, fiel der Anstieg in C- und D-Städten mit 3,4% auf 13,40 EUR pro m² bzw. 2,1% auf 10,50 EUR pro m² merklich niedriger aus. Trotz gestiegener Bauaktivität wird der Nachfrageüberhang spürbar bleiben und die Mieten auf hohem Niveau halten. Während die Spitzenmieten seit einem Jahrzehnt kontinuierlich steigen, sind die Nettoanfangsrenditen im selben Zeitraum rückläufig. In den Top-7-Standorten lag der gewichtete Durchschnitt der Nettoanfangsrenditen 2019 bei 2,8%. Der leichte Rückgang um 20 Basispunkte weist auf eine Bodenbildung hin. Der ZIA beobachtet eine Zunahme der Verlagerungstendenzen in kleinere Städte.

ENTWICKLUNG IN 2020

Der Immobilienmarkt war in den ersten Monaten 2020 von der Corona-Krise geprägt, wobei nicht alle Segmente gleichermaßen betroffen sind. Während insbesondere im Hotelwesen und Einzelhandel Umsätze einbrechen und Investoren in diesen Bereichen immer vorsichtiger agieren, zeigt sich eine andere Situation bei attraktiven Büroimmobilien in Deutschland – in dem Markt, in dem publity als Asset-Manager und Investor aktiv ist. Die Nachfrage von internationalen Investoren nach Top-Immobilien in den Top-7-Städten Deutschlands ist nach wie vor sehr hoch.

Am Immobilien-Transaktionsmarkt waren laut Angaben von JLL vom April 2020 in den ersten drei Monaten 2020 noch keine Auswirkungen der COVID-19-Krise bemerkbar. Laut JLL belief sich das Transaktionsvolumen am gesamtdeutschen Immobilienmarkt im ersten Quartal 2020 auf rund 28 Mrd. EUR, was einer Steigerung zum Vorjahreszeitraum von 82% entspricht. In Büroimmobilien seien in den ersten drei Monaten rund 5 Mrd. EUR investiert worden nach 5,9 Mrd. EUR im Vorjahreszeitraum.

Eine verlässliche Prognose für 2020 lässt sich Experten zufolge zwar noch nicht aufstellen. JLL verweist aber auf Faktoren, die auch weiterhin gelten. Nach wie vor gebe es zahlreiche institutionelle Investoren, die in Immobilien anlegen möchten. Insbesondere bei Büroimmobilien würde es weiterhin eine Reihe (hochpreisiger) Gebote geben und zudem würden Core-Produkte in einer Krise besonders nachgefragt werden.

(<https://www.jll.de/de/presse/deutscher-investmentmarkt-zum-ende-des-ersten-quartals-von-pandemie-noch-unbeeindruckt>)





04 Philosophie der pubilty AG

Investition in stabilen und dynamischen Büroimmobilienmarkt Deutschland

Die pubilty AG ist ein erfolgreicher Immobilien-Asset-Manager und Immobilieninvestor mit dem Fokus auf Büroobjekte in erstklassigen Lagen der Top-7-Standorte in Deutschland. Die Gesellschaft gehört zu den erfolgreichsten und transaktionsstärksten Playern im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. In den vergangenen acht Jahren hat pubilty bereits rund 1.100 Immobilientransaktionen umgesetzt und verwaltet ein Immobilienvermögen von 5,5 Mrd. EUR (Stand: Ende Dezember 2019). pubilty verfügt über ein ausgewogenes Geschäftsmodell mit zwei stabilen Säulen und ist dadurch für unterschiedlichste Marktphasen

sehr gut aufgestellt: Durch das Asset-Management für internationale und nationale Investoren, mit denen pubilty teilweise bereits seit vielen Jahren erfolgreich zusammenarbeitet, erzielt pubilty Einnahmen auf jeder Stufe der Prozesskette. Dazu gehören Finders Fees beim Objektankauf, stetige Honorare für das laufende Asset-Management und Erlöse beim Verkauf der Immobilien. Zusätzlich profitieren wir nun ebenso vollumfänglich von einer wertsteigernden Weiterentwicklung beim Verkauf unserer eigenen Objekte und erzielen darüber hinaus noch Mieteinnahmen aus unserem Bestand.

publitys 2-Säulen-Modell

STABILES MODELL IM IMMOBILIENBEREICH

1

3-STUFIGER EINNAHMEPROZESS

- Finders Fee
- Basic Fee
- Exit Fee

ASSET-MANAGEMENT

2

EIGENES IMMOBILIENPORTFOLIO

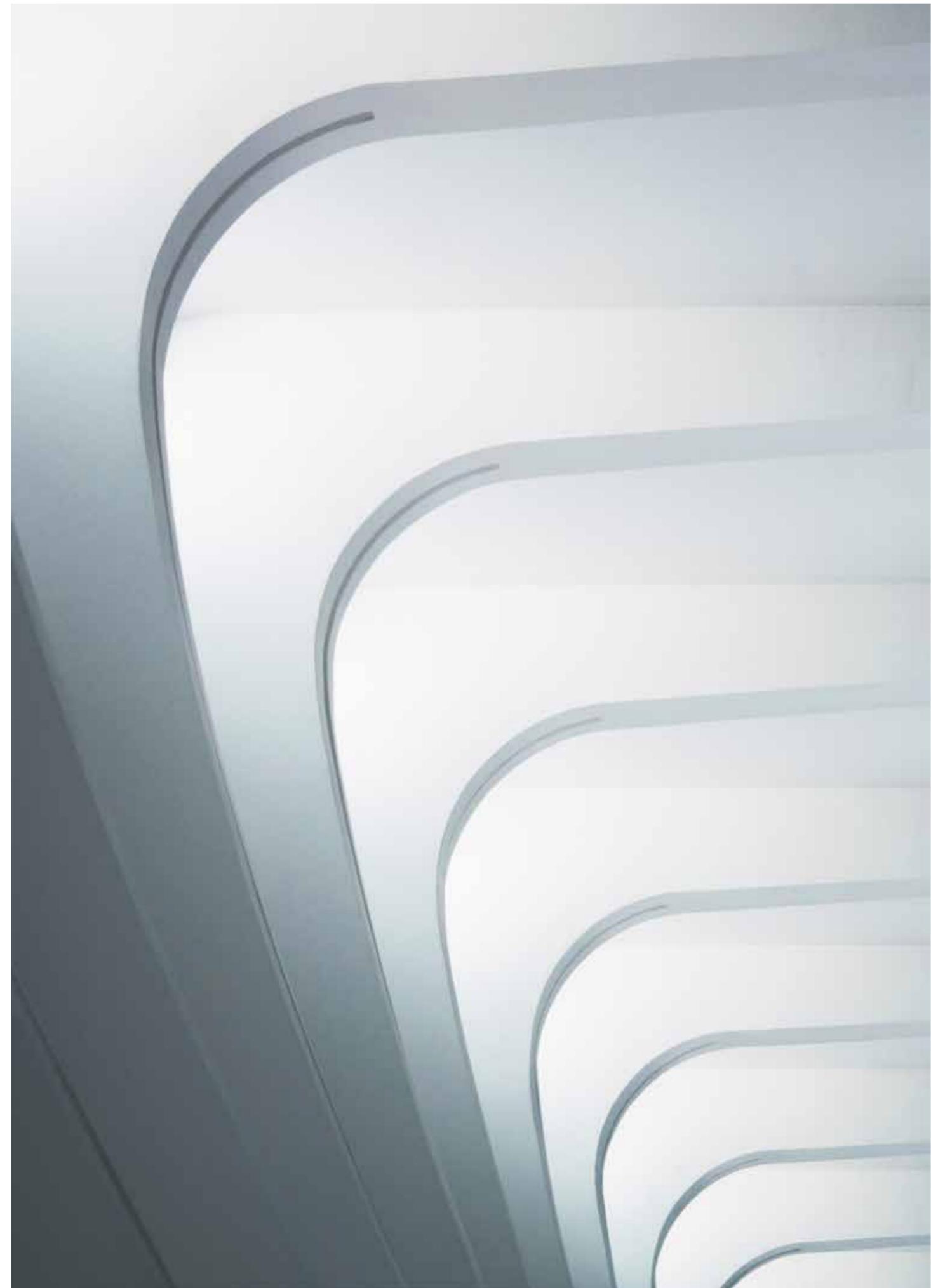
- In 2019 um 1 Mrd. EUR ausgebaut
- Bereits zwei Immobilien verkauft (u. a. St Martin Tower in Frankfurt am Main)
- publity profitiert vollumfänglich von Wertsteigerungen bei Verkauf
- Zusätzlich: Mieteinnahmen bis Verkauf
- Internationales Netzwerk und bedarfsgerechter Einkauf: Erwerb von Objekten, die ins Investitionsprofil von Investoren passen



1,1 Mrd. EUR Immobilienvermögen (LTV rund 65 %) derzeit als Portfolio der Tochtergesellschaft PREOS Real Estate AG

19 Objekte, u. a. in München, Frankfurt am Main und der Metropolregion NRW

Und eine Gesamtmietfläche von **rund 313.000 m²**



publitys Wertschöpfung

WERTSCHÖPFUNG



MANAGE-TO-CORE-STRATEGIE

Wertschöpfung-Potenzial resultiert aus dem Zusammenwirken von:

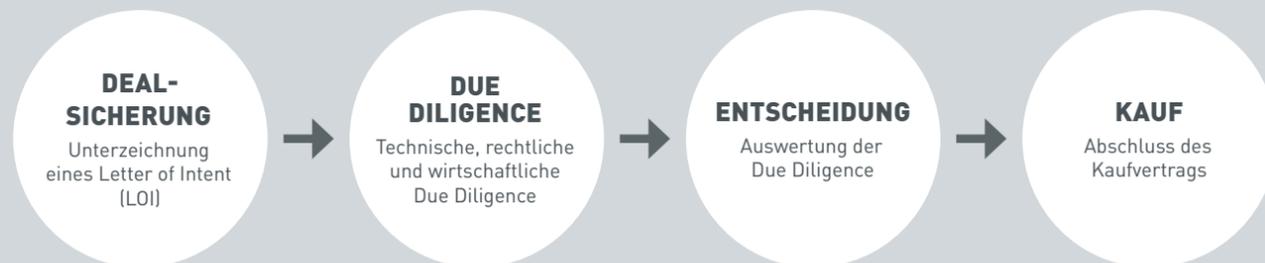
- günstigem Einkauf
- technischer Aufwertung und Erhöhung der Vermietungsquoten
- Optimierung der Mietverträge

Gleichzeitig hat pubilty einen eigenen Immobilienbestand aufgebaut, der zügig erweitert wird und durch die Tochtergesellschaft PREOS Real Estate AG gehalten wird. Dabei stehen Objekte ab ca. 50 Mio. EUR in deutschen Metropolen, vor allem in Frankfurt am Main und München, im Fokus. Auch bei diesem Geschäftsfeld sind das Heben von Potenzialen und eine profitable Veräußerung der Objekte das Ziel. Beim Eigenbestand profitiert pubilty vollumfänglich von den erreichten Wertsteigerungen bei Verkauf der Immobilien und erzielt darüber hinaus Mieteinnahmen.

pubilty zeichnet sich durch einen exzellenten Zugang zu Immobilien aus, die den strengen Investitionskriterien von pubilty und von Investoren entsprechen. Ein starkes Netzwerk und eine eigene Datenbank mit rund 9.500 Objekten, wodurch nahezu 75 % des relevanten deutschen Büroimmobilienmarktes abgedeckt werden, ermöglichen die schnelle Identifizierung von geeigneten Objekten und sind die Basis der hohen Transaktionsgeschwindigkeit von pubilty. Gleichzeitig wird bereits beim Ankauf strikt darauf geachtet, dass die Objekte über ein Potenzial verfügen, das auf einen entsprechenden Nachfragebedarf am Markt trifft.

Gemäß dem Manage-to-Core-Ansatz besteht das Wertschöpfungspotenzial von pubilty aus verschiedenen Faktoren: Der sehr gute Zugang zu attraktiven Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial im Rahmen von Off-Market-Deals ermöglicht einen günstigen Ankauf. Anschließend werden die Objekte wertschaffend weiterentwickelt – durch eine technische Aufwertung, die Erhöhung der Vermietungsquoten und durch Optimierung von Mietverträgen. Dabei reicht das Leistungsspektrum von pubilty von der Auswahl und dem Ankauf der Objekte über ein aktives Asset-Management bis zur Veräußerung der Immobilien. Der Ankaufsprozess der Immobilien ist hochstandardisiert. Positiv wirkt sich dabei auch die langjährige Zusammenarbeit mit renommierten Partnern aus, wie der Kanzlei CMS Hasche Sigle für die rechtliche Beratung und der albrings + müller ag sowie Drees & Sommer für die technische Projektorganisation und technische Due Diligence.

Standardisierter Prozess



**HOHE
TRANSAKTIONS-
GESCHWINDIGKEIT**

Abschluss des Kaufvertrags: 4–8 Wochen

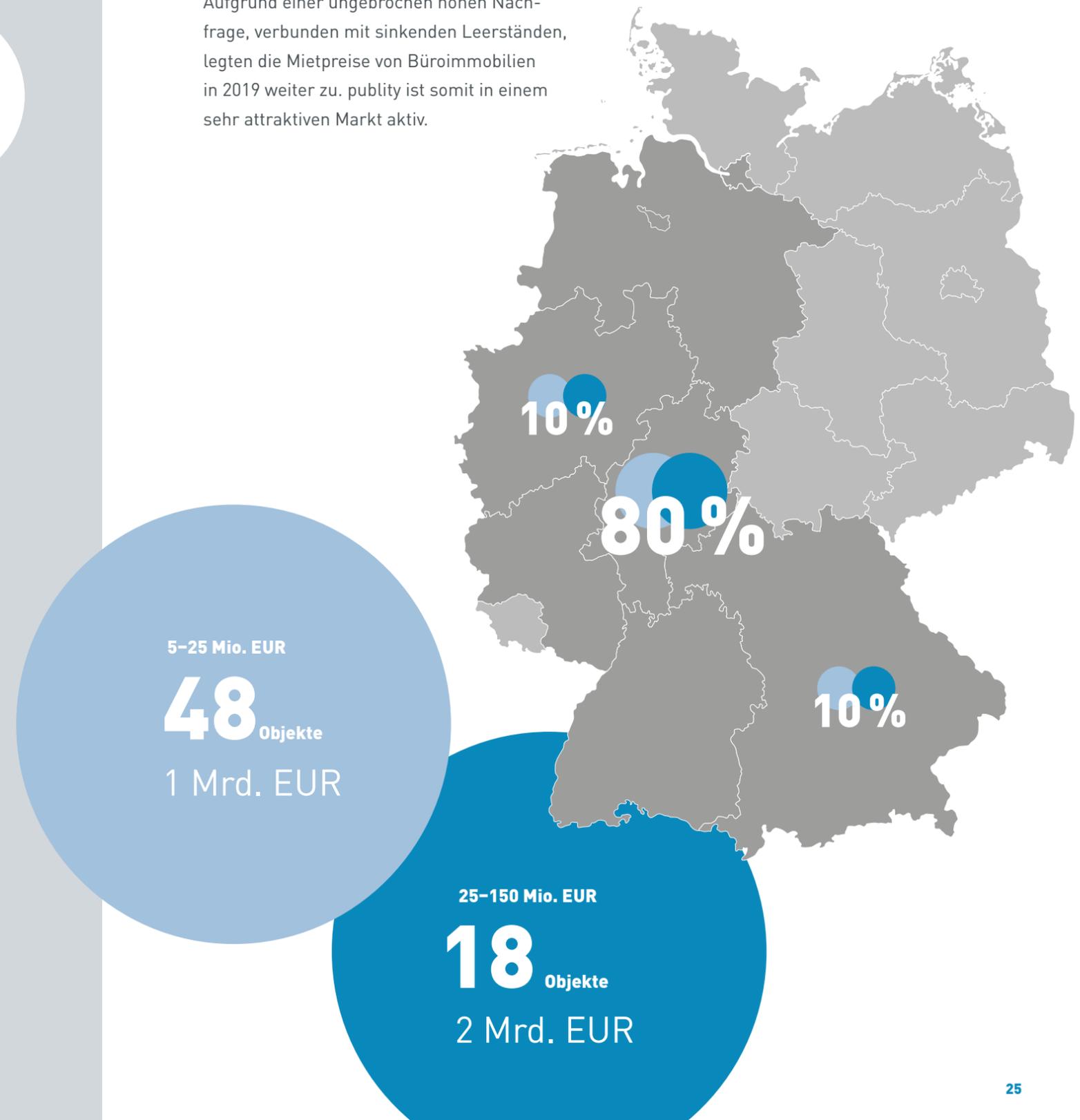


**GROSSE
TRANSAKTIONS-
ERFAHRUNG**

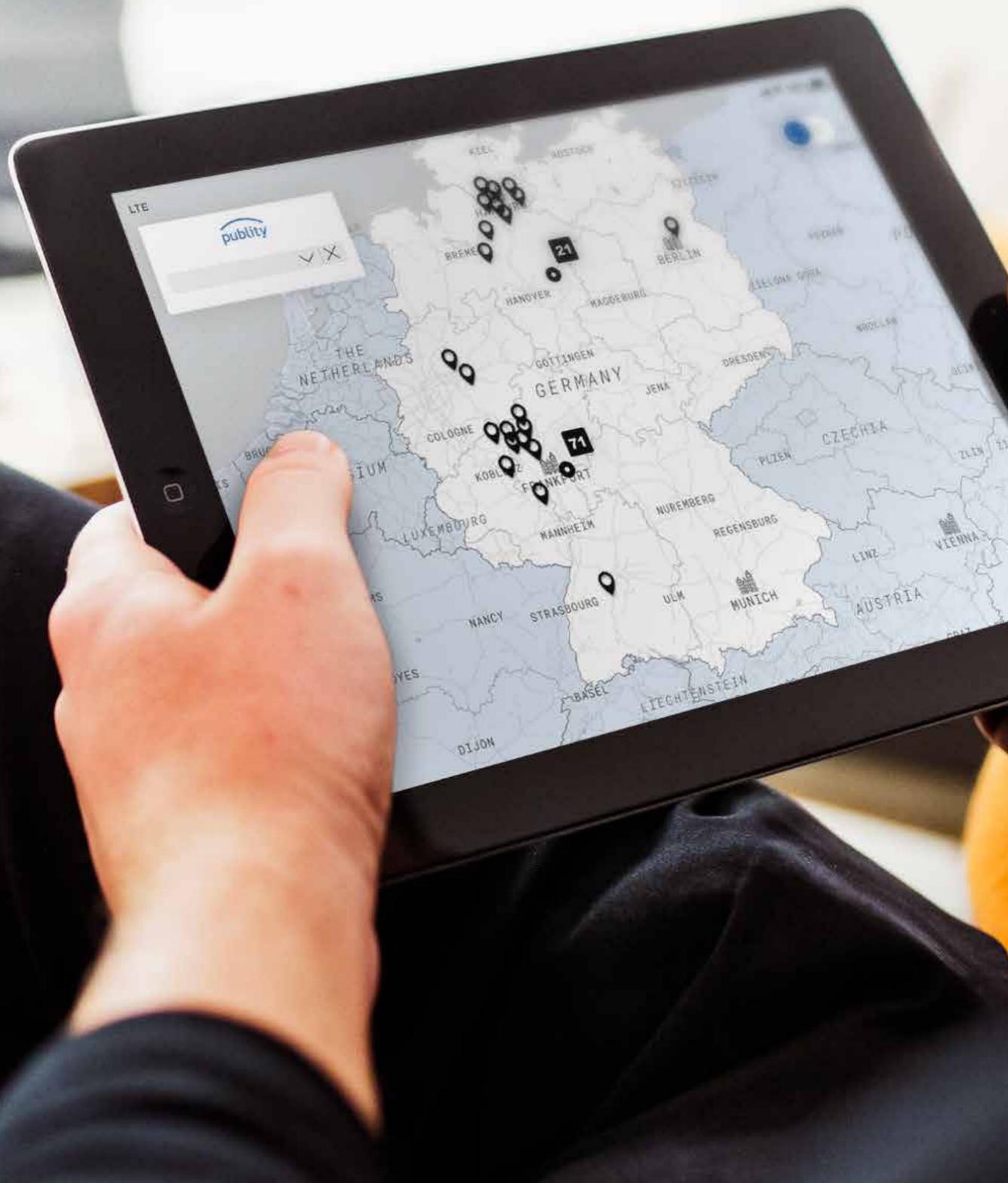
Über 1.150 Transaktionen

2-Pipeline-Modell

publity konzentriert sich ausschließlich auf den westdeutschen Immobilienmarkt. Aufgrund einer ungebrochen hohen Nachfrage, verbunden mit sinkenden Leerständen, legten die Mietpreise von Büroimmobilien in 2019 weiter zu. publity ist somit in einem sehr attraktiven Markt aktiv.



Das pubilty-Research-Tool gibt detaillierte Auskunft über ca. 9.500 relevante Büroimmobilien in Westdeutschland



TOP RESEARCH, TOP BUSINESS

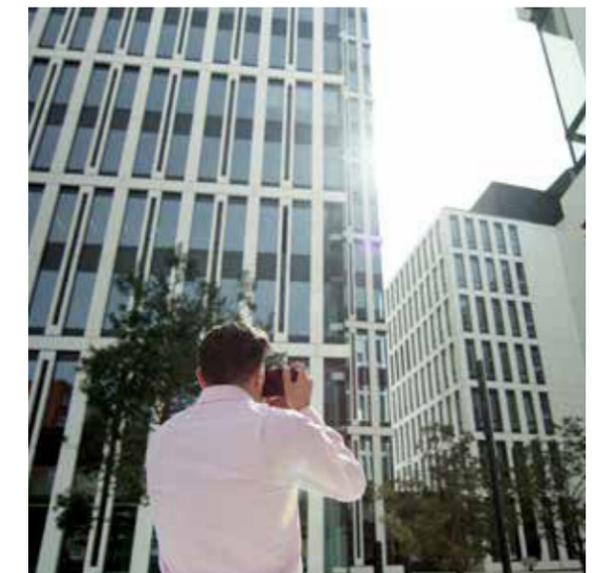
Das pubilty-Research-Tool

Die Investitionen der letzten Jahre in Millionenhöhe zahlen sich nun aus. pubilty verfügt über ein in der Bundesrepublik einmaliges Research-Tool mit einer Datenbank, die ca. **9.500 relevante Büroimmobilien** in Westdeutschland umfasst. Ein eigenes Team von Researchern prüft den Markt sehr sorgfältig, um wichtige Informationen zu den Immobilien zu sammeln und die pubilty-Datenbank kontinuierlich zu erweitern.

Das Research-Tool ermöglicht es uns, virtuell in die Städte zu reisen, Immobilien zu begutachten und relevante Daten zu den Objekten zu erhalten. Dies verschafft pubilty einen starken Wettbewerbsvorteil. Kaum jemand kennt den Markt so gut wie wir. Das Tool unterstützt uns bei Markteinschätzungen und bei der Suche nach neuen potenziellen Mietern und interessanten Objekten, die unseren Investitionskriterien und denen unserer Kunden entsprechen.



Das sich ständig im Einsatz befindende pubilty-Research-Car auf dem Weg zu einem neuen Objekt



Ein pubilty-Research-Mitarbeiter auf der Suche nach geeigneten Objekten

05 Portfolio der publity AG

5,5 Mrd. EUR Assets under Management

Die publity AG verwaltet ein Immobilienvermögen von insgesamt 5,5 Mrd. EUR (Stand: Ende Dezember 2019) als Asset-Manager für institutionelle Investoren und im eigenen Immobilienportfolio, das in der Konzerntochter PREOS Real Estate AG gebündelt ist. Der Fokus liegt auf Büroimmobilien in sehr guten Lagen der Top-7-Städte in Deutschland.

publity baut seit 2018 einen eigenen Immobilienbestand auf und hat das eigene Portfolio um Objekte im Wert von rund 1,1 Mrd. EUR erweitert. Der von der Tochter PREOS Real Estate AG gehaltene Eigenbestand umfasst insgesamt 19 Objekte in Metropolen wie Frankfurt, München und Nordrhein-Westfalen, mit einer Gesamtmietfläche von rund 313.000 m². Das Immobilienportfolio soll künftig zügig durch den Ankauf weiterer Objekte ausgebaut werden.

Wie erfolgreich publity als Asset-Manager ist, wird auch durch die signifikante Leerstands-Reduzierung der betreuten Objekte untermauert.

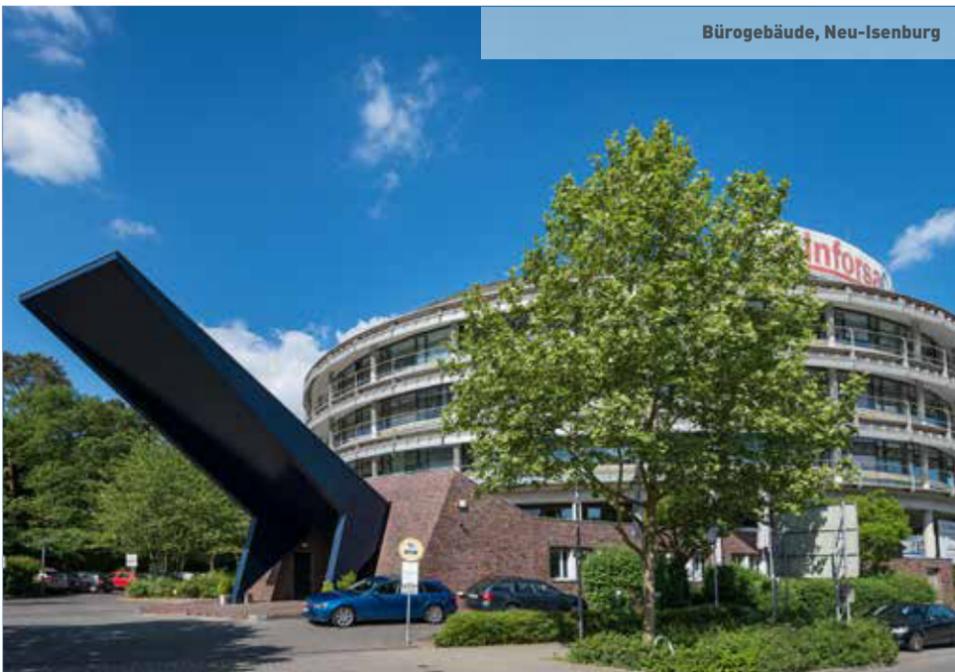
Zu den in 2019 erworbenen Immobilien gehören die 100.000 m² große KARSTADT-Zentrale in Essen, der rund 21.000 m² Mietfläche umfassende Access Tower in Frankfurt am Main sowie die Sky-Zentrale bei München mit einer vermietbaren Fläche von über 30.000 m². Auch konnten bereits zwei große Objekte aus dem Eigenbestand erfolgreich verkauft werden. Dazu zählt beispielsweise der St Martin Tower in Frankfurt am Main mit rund 26.000 m² Fläche.



CITY TOWER, Offenbach



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, München



Bürogebäude, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Hamburg



DORNACH, Aschheim



ARTECOM, Ismaning



WAPPENHALLE, München





Bürogebäude, Darmstadt



MC 30, Frankfurt am Main



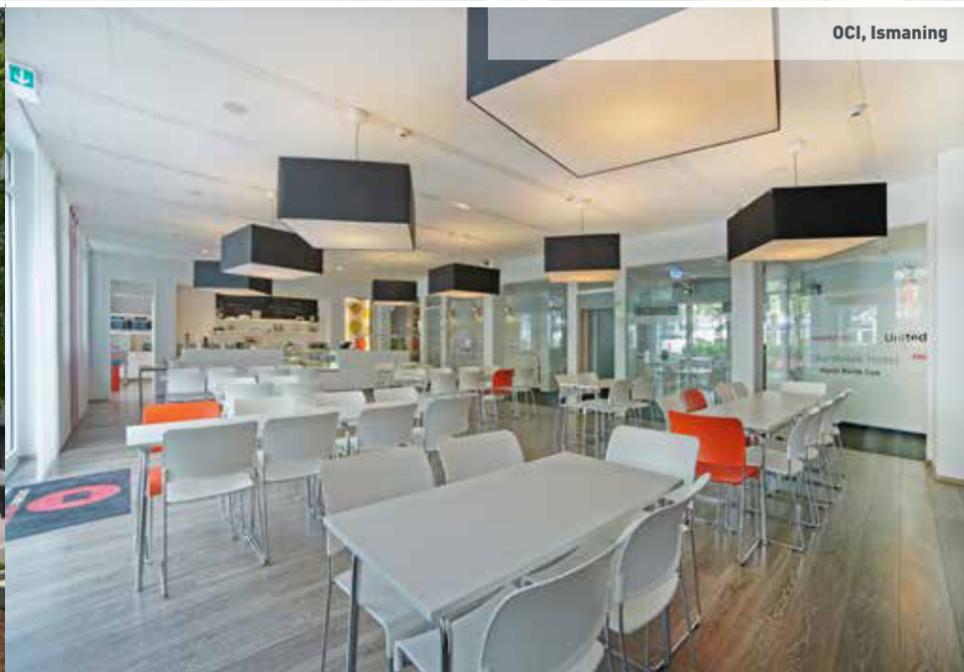
Bürogebäude, Bielefeld



QUATTRIUM, Ratingen



Bürogebäude, Oberhausen



OCI, Ismaning



Bürogebäude, Husum



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, Unterschleißheim



Bürogebäude, Hamburg

CENTURION, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Eschborn



SKY HEADQUARTERS, Unterföhring



ACCESS TOWER, Frankfurt am Main





PUBLITY CENTER, Leipzig



KARSTADT, Essen



Bürogebäude, Essen-Bredeneby



Bürogebäude, Wilhelmshaven



Bürogebäude, Leonberg



Bürogebäude, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Holzwickede



LG, Eschborn



Bürogebäude, Mainz



Bürogebäude, Sauerlach



Bürogebäude, Ismaning



Bürogebäude, Mülheim



Bürogebäude, Mülheim



Bürogebäude, Herrenberg

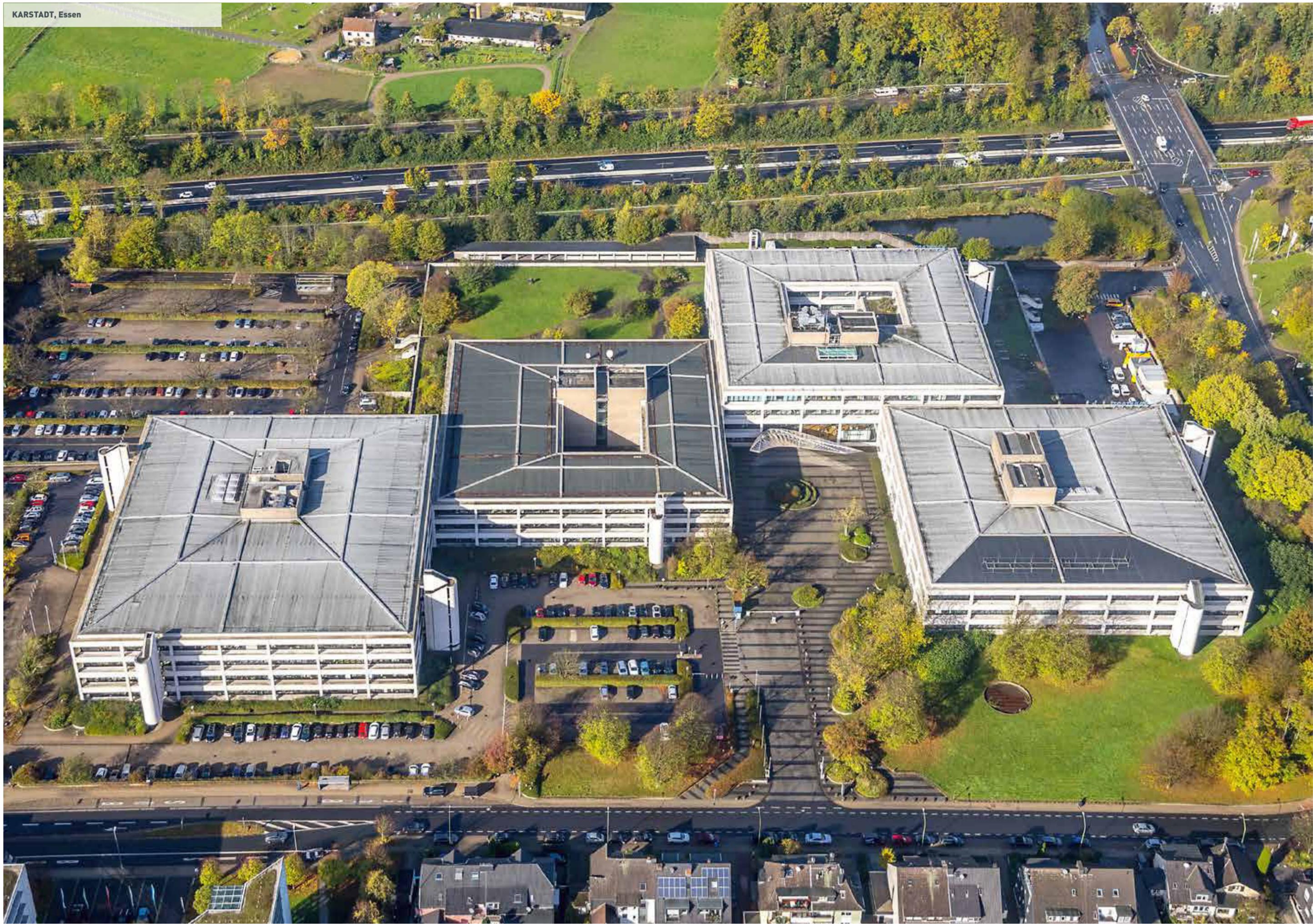


Bürogebäude, Taunusstein



Bürogebäude, Krefeld





ABC TOWER, Köln



Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Ismaning



HUMBOLDTHAUS, Aschheim



Bürogebäude, Bad Vilbel



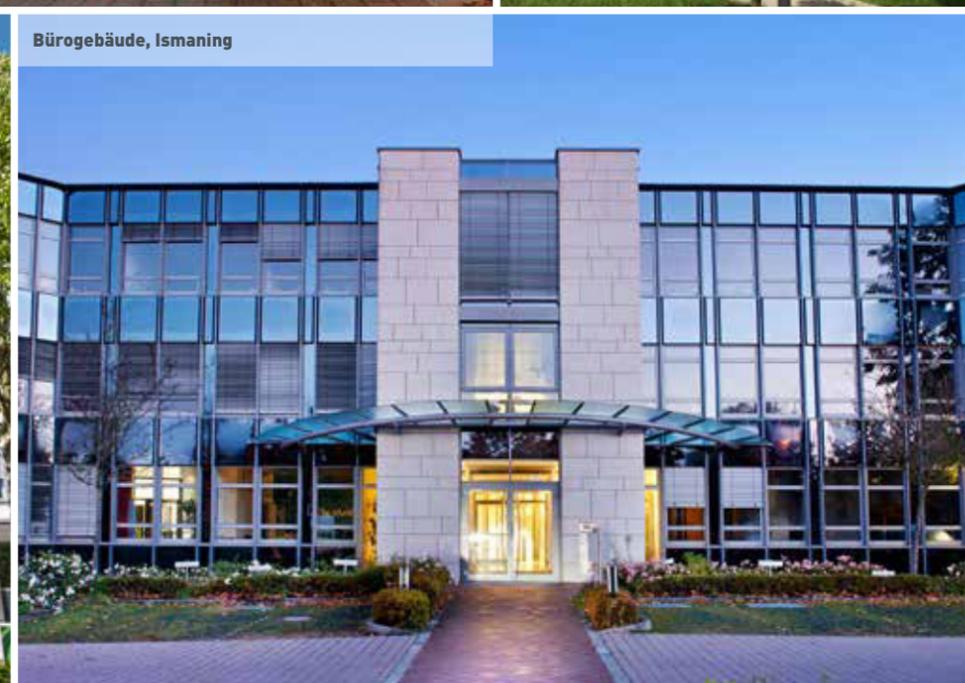
Bürogebäude, Kirchheim



K-LAN, Düsseldorf



Bürogebäude, Ismaning



Bürogebäude, Nieder-Olm



Bürogebäude, Offenbach



ST MARTIN TOWER, Frankfurt am Main



WAPPENHALLE, München



Bürogebäude, Rossdorf



Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Sindelfingen



06 **publity** **Unternehmensgruppe**

Firmenprofil

Die publity AG ist ein auf deutsche Büroimmobilien fokussierter Asset-Manager und investiert seit Ende 2018 auch in den Aus- und Aufbau des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts. Die Gesellschaft wurde im Jahr 1999 gegründet und hat ihren Firmensitz in Frankfurt am Main. Der Vorstandsvorsitzende der publity AG, Thomas Olek, hält mittelbar als Alleingesellschafter der TO-Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH ca. 85% der Anteile an publity (Stand: 31. Dezember 2019). Die Aktien der Gesellschaft (ISIN DE0006972508) werden im Marktsegment Scale der Deutschen Börse gelistet.

Neben dem Immobilienmarkt ist publity auch im Markt der notleidenden Kredite (sogenannte Non-Performing-Loans) tätig. Dieser Geschäftsbereich steht derzeit jedoch nicht mehr im Fokus der Geschäftstätigkeit. publity arbeitet darüber hinaus bereits seit Jahren sehr erfolgreich mit renommierten institutionellen Investoren zusammen. Dabei richtet sich publity auf die jeweiligen Investorenziele und -bedürfnisse aus und bietet effiziente Immobilienanlagerlösungen.

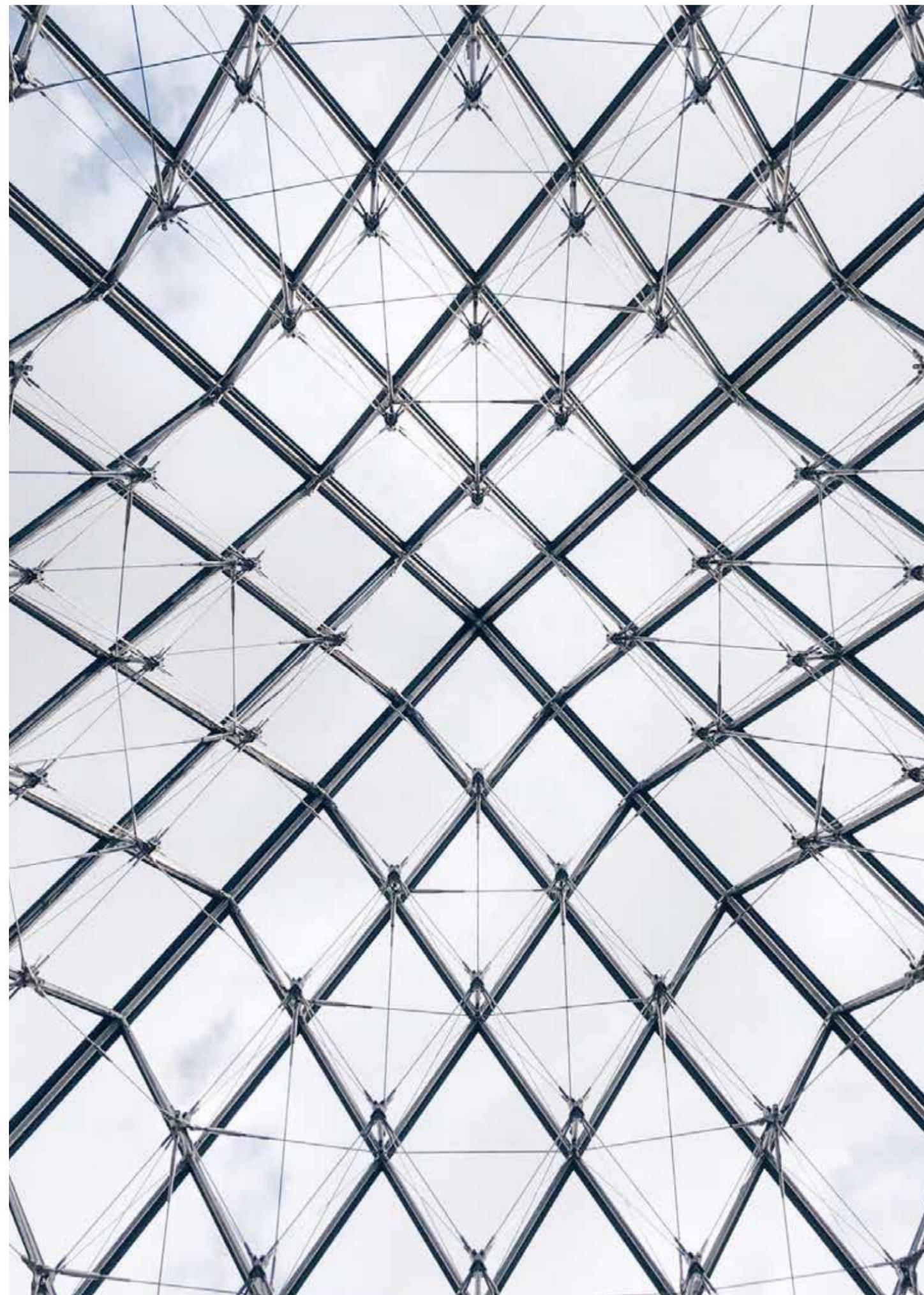
Zum umfangreichen Leistungsspektrum von publity gehören die Auswahl und Akquisition der Immobilien sowie ein aktives Immobilien-Asset-Management, wodurch eine Verbesserung der Vermietungssituation sowie eine Wertsteigerung der Immobilien erreicht werden. Dabei bildet eine detaillierte und stetig ausgebaut interne Datenbank von publity zu deutschen Büroimmobilien einen wichtigen Erfolgsfaktor sowohl im Immobilienankauf als auch bei der Mietergewinnung. Durch den Verkauf der Immobilien im Rahmen von Asset-Management-Mandaten ebenso wie im Rahmen des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts werden Wertsteigerungen der Immobilien am Markt realisiert. Eine breite Marktkenntnis, ein etabliertes Netzwerk sowie hocheffiziente und standardisierte Prozesse sind die Basis für die erfolgreiche Geschäftstätigkeit der publity AG.

MEILENSTEINE IN 2019

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 wurde eine Dividende in Höhe von 1,50 EUR je dividendenberechtigter Stückaktie (Ausschüttungsbetrag in Höhe von 14.746.875,00 EUR) beschlossen. Die Dividende wurde nach Wahl der Aktionäre entweder ausschließlich in bar oder teilweise in bar und teilweise in Form von Aktien der publity AG unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2016/I geleistet. Die Durchführung der entsprechenden Kapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung wurde am 25. Juni 2019 im Handelsregister eingetragen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde das gruppeneigene Immobiliengeschäft weiter ausgebaut. Neben dem Ankauf weiterer Immobilien-Objekte wurde auch die PREOS Real Estate AG, ein Immobilienbestandshalter, Teil der publity Unternehmensgruppe. Dies erfolgte im Wege einer am 28. August 2019 von der Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG beschlossenen Sachkapitalerhöhung, in deren Rahmen die publity AG 94,9% der Geschäftsanteile an der publity Investor GmbH als Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von Aktien eingebracht hat.

Mit der Einbringung von 94,9% der Geschäftsanteile an der publity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG hat die publity AG das gruppeneigene Immobiliengeschäft gänzlich auf die PREOS Real Estate AG und deren Tochter- und Enkelgesellschaften ausgelagert und in diesem Zuge auch ihr Immobilienportfolio erweitern können. In wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht ist die PREOS Real Estate AG nunmehr in die publity Unternehmensgruppe eingegliedert. Die publity AG nimmt jedoch auf die Geschäftsführung der PREOS Real Estate AG keinen Einfluss.



Grundlagen des Konzerns

GESCHÄFTSMODELL

Die Geschäftstätigkeit der publy AG und ihrer Tochtergesellschaften und deren jeweiliger Tochtergesellschaften (die „publy Unternehmensgruppe“) umfasst

- (1)** das Management von Immobilien und Kreditportfolios,
- (2)** Investments in Immobilien und Kreditportfolios sowie
- (3)** 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. Im Geschäftsjahr 2019 wurde das

gruppeneigene Immobiliengeschäft weiter ausgebaut. Neben dem Ankauf weiterer Immobilien-Objekte wurde auch die PREOS Real Estate AG, ein Immobilienbestandshalter, Teil der publy Unternehmensgruppe. Dies erfolgte im Wege einer am 28. August 2019 von der Hauptversammlung der PREOS Real Estate 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. Mit der Einbringung der 94,9% der Geschäftsanteile an der publy Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG hat die publy AG das gruppeneigene Immobiliengeschäft gänzlich auf die PREOS Real Estate AG und deren Tochter- und Enkelgesellschaften verlagert und in diesem Zuge auch das gruppeneigene Immobilienportfolio erweitern können. In wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht ist die PREOS Real Estate AG nunmehr in die publy Unternehmensgruppe eingegliedert. Die publy AG nimmt jedoch auf die Geschäftsführung der PREOS Real Estate AG keinen Einfluss.

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 Publikums-Investmentfonds aufgelegt. Die publy Emissionshaus GmbH fungiert als Komplementärin dieser Fonds. Verwaltet werden die Fonds von der publy Performance

GmbH (einer nach dem Kapitalanlagegesetzbuch lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft).

In der Vergangenheit hatte die publy Unternehmensgruppe zudem mehrere Fonds und Verbriefungen für private und institutionelle Investoren im Bereich der Non-Performing-Loans (NPLs) (also Kredite, die nicht mehr ordnungsgemäß bedient worden sind) aufgelegt, die bereits abgewickelt wurden bzw. abgewickelt werden. Die Auflage neuer derartiger Fonds ist derzeit nicht geplant. Die publy Unternehmensgruppe hat jedoch, über die publy Investor GmbH, NPL-Portfolios gekauft und verwaltet diese nunmehr.

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-Invest-

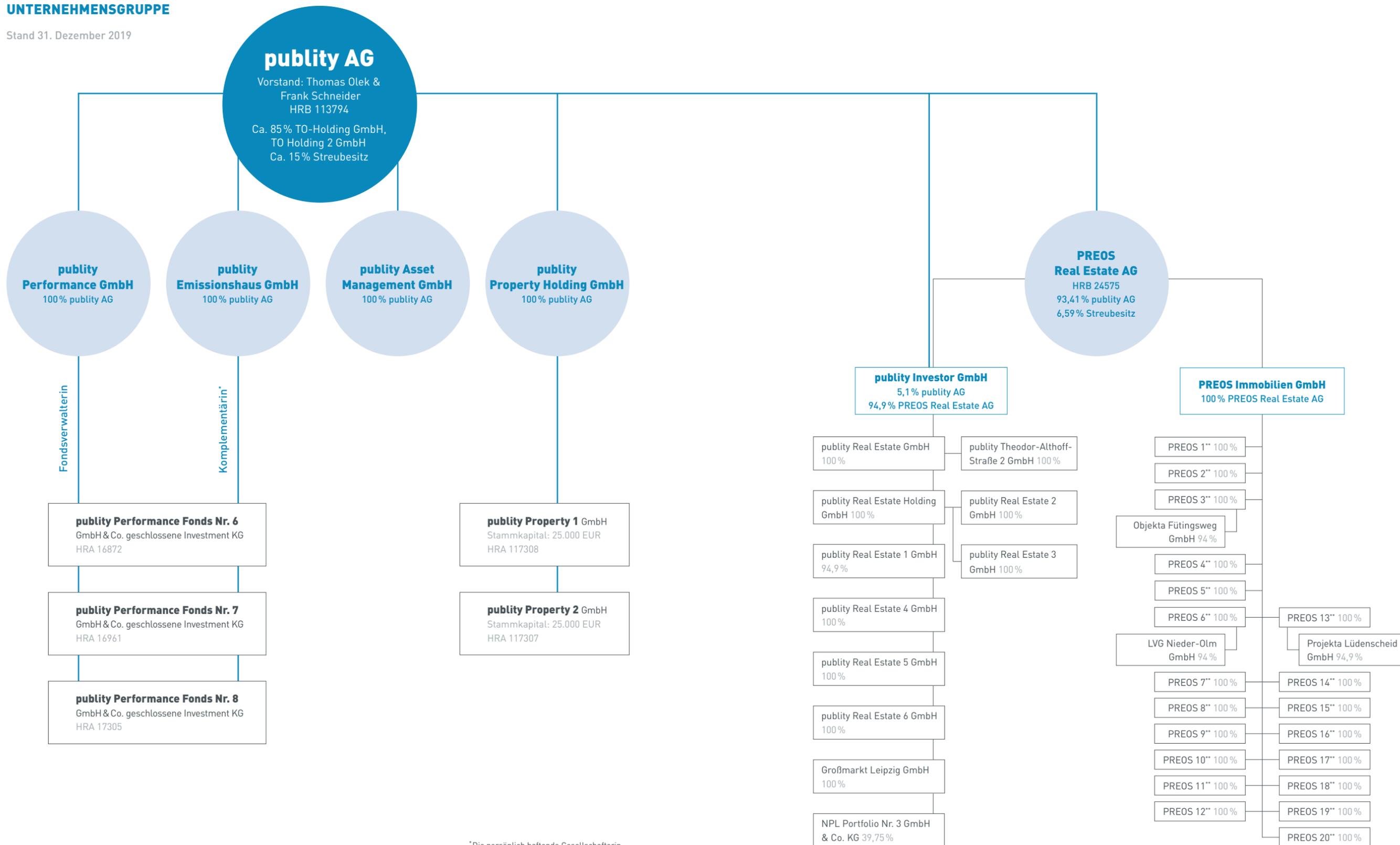
ments der publy Unternehmensgruppe in die PREOS 1 erfolgen dabei teilweise in Form von Darlehen und teilweise in Form anderer Finanzierungsinstrumente. Für die von der PREOS 1 erworbenen Immobilienportfolios übernimmt die Gesellschaft das Immobilien-Asset-Management und partizipiert an der erfolgreichen Veräußerung bzw. Verwertung der Immobilien. Ihre gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der PREOS 1 hat die Gesellschaft Ende 2018 im Zuge einer Umstrukturierung von 50% auf 15% reduziert.

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 2019 dargestellt.

ORGANIGRAMM DER PUBLITY UNTERNEHMENSGRUPPE

Stand 31. Dezember 2019



*Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Einlage und ist am Kapital der Kommanditgesellschaften nicht beteiligt.

**Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2019 vier direkte Tochtergesellschaften, an denen sie zu jeweils 100 % beteiligt ist. Hierzu zählen (i) die publy Property Holding GmbH, (ii) die publy Asset Management GmbH, (iii) die publy Emissionshaus GmbH, die als Komplementärin (und Liquidatorin) der von der publy Unternehmensgruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds fungiert, und (iv) die publy Performance GmbH, die als externe KVG (Kapitalverwaltungsgesellschaft) unter dem Kapitalanlagegesetzbuch die geschlossenen Immobilienfonds verwaltet. Daneben ist die publy AG mit 93,41 % an der PREOS Real Estate AG beteiligt, die im Rahmen des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts als Holdinggesellschaft fungiert, und zu 5,1 % an der publy Investor GmbH.

Die PREOS Real Estate AG wiederum hat zwei direkte Tochtergesellschaften, die PREOS Immobilien GmbH (zu 100 %) und die publy Investor GmbH (zu 94,9 %). Über diese beiden u. a. als Zwischenholding fungierenden Tochtergesellschaften steuert die PREOS Real Estate AG im Wesentlichen das Immobiliengeschäft der publy Unternehmensgruppe.

Die Gewerbeimmobilien im Rahmen des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts werden in der Regel mittelbar über jeweils einzelne separate Tochter- bzw. Enkelgesellschaften der publy AG bzw. der PREOS Real Estate AG gehalten. Der Erwerb der Gewerbeimmobilien erfolgt entweder im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (asset deal) oder im Wege von Anteilskäufen (share deal).

IMMOBILIENFONDS UND NPL-FONDS

Geschlossene Immobilienfonds

Die publy Emissionshaus GmbH fungiert für die vorstehenden Fondsgesellschaften als Komplementärin ohne eigenen Kapitalanteil.

Bei den Fonds handelt es sich um geschlossene Immobilienfonds. Das von dem jeweiligen Fonds eingeworbene Kapital wird bzw. wurde zum Erwerb der Fondsimmobilen verwendet. Nach Verwertung der Fondsimmobilen erfolgen Auszahlungen an die Fondsanleger. Weder die Gesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften sind an dem Kommanditkapital dieser Fonds beteiligt. Weder das wirtschaftliche noch das rechtliche Eigentum an den Fondsimmobilen kann daher der Gesellschaft oder ihren Tochtergesellschaften zugerechnet werden. Die Fondsimmobilen stehen vielmehr im Eigentum der Fondsgesellschaften, deren Kapitalanteile (Kommanditkapital) von den Kommanditisten, also im Ergebnis von den Fondsanlegern, gehalten werden.

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften haben auch keine Garantien für Rückzahlungsansprüche der Fondsanleger gegen die Fonds übernommen.

NPL-Fonds

Bereits seit 2009 hatte die publy AG mehrere Fonds und Verbriefungen für private und institutionelle Investoren im Bereich NPLs mit Fokus auf den Ankauf und die Verwertung von notleidenden Kreditforderungen in Deutschland aufgelegt. Dieser Geschäftsbereich stellt heute nicht mehr den Haupttätigkeitsbereich der publy AG dar. Acht der neun von der publy AG

aufgelegten Fonds haben das Liquidationsverfahren bereits vollständig durchlaufen und sind zwischenzeitlich im Handelsregister gelöscht.

Lediglich der geschlossene Fonds NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG, der mit Ablauf des 31. Dezember 2018 prospektgemäß in Liquidation ging („NPL Fonds Nr. 3“), befindet sich derzeit noch in der Abwicklung.

Bei diesen Fonds fungierte publy Investor GmbH als Komplementärin, die im Rahmen der Abwicklung der Fonds als Liquidatorin tätig wird. Die publy Investor GmbH ist mit Ausnahme des geschlossenen Fonds NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG nicht am Kapital der jeweiligen Fondsgesellschaft beteiligt. Im Hinblick auf die Abwicklung des geschlossenen Fonds NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG hat die publy Investor GmbH im Jahre 2018 Kommanditanteile im Umfang von 2,25 Mio. EUR am Kommanditkapital von Anlegern des geschlossenen Fonds NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG erworben und hält seither an dem geschlossenen Fonds NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG eine Beteiligung am Kapital in Höhe von 2,25 Mio. EUR. Diese Beteiligung stellt 39,75 % des gesamten Kommanditkapitals dar.

Die Auflage neuer NPL-Fonds ist derzeit nicht geplant.

WETTBEWERBSSITUATION UND WETTBEWERBSSTÄRKEN

Wettbewerber der publy Unternehmensgruppe sind und waren im Wesentlichen die auf dem Immobilientransaktionsmarkt in Deutschland tätigen Investoren, und zwar sowohl bei der Identi-

fizierung von geeigneten Immobilienobjekten für ihre Auftraggeber im Rahmen von Asset-Management-Mandaten als auch im Hinblick auf von der publy Unternehmensgruppe selbst zu erwerbende Immobilienobjekte. Hierunter fallen aus Sicht der publy Unternehmensgruppe bspw. 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 publy AG auch im Wettbewerb mit anderen Asset-Managern, die vergleichbare Dienstleistungen für Drittkunden anbieten.

Bei der Suche nach Erwerbern für Immobilien steht die publy 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 publy Unternehmensgruppe sieht ihre Wettbewerbsposition insbesondere in den folgenden Wettbewerbsstärken fundiert:

Marktzugang und Marktkenntnis

Die publyty 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 auf Seiten der Gesellschaft gewährleistet ist. Die Gesellschaft kann daher für ihre Auftraggeber, aber auch für das Immobiliengeschäft der publyty Unternehmensgruppe, grundsätzlich einen Immobilienankaufprozess 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 Asset-Management

Als Immobilien-Asset-Manager verfügt die publyty 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 ent-

wickeln und diese umzusetzen. In der Vergangenheit ist es der publyty Unternehmensgruppe oftmals gelungen, die Vermietungsquote eines Objekts zu steigern und dadurch die Attraktivität des Objekts auf dem Markt zu erhöhen. Da sich die publyty 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 publyty Unternehmensgruppe kann die Optimierung der Immobilie in dem jeweils erforderlichen Zeitrahmen durchführen. Dies gilt sowohl für solche Immobilien, die von der publyty 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 publyty Unternehmensgruppe enge Kontakte zu international tätigen Immobilienmaklern sowie den direkten Zugang zu potenziellen Kaufinteressenten.

Infrastruktur

Nach Ansicht der publyty 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 publyty Unternehmensgruppe eine eigene Administration für Vertrags-, Risiko- und Liquiditätsmanagement aufgebaut. Hinzu kommt ein Netzwerk externer Dienstleister, mit denen die publyty Unternehmensgruppe zusammenarbeitet, wie z. B. Immobiliensachverständige, Rechtsanwälte und Bewertungsexperten.

UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die Unternehmensstrategie der publyty Unternehmensgruppe war im Geschäftsjahr 2019 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 deutschen 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 publyty Unternehmensgruppe sowie im Rahmen der Bewirtschaftung solcher Immobilien Wert schöpfungspotenziale ergeben. Nach Ansicht der Gesellschaft ist eine Verschlechterung der Bedingungen am Immobilienmarkt nicht erkennbar. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass sie ihr Know-how und ihre langjährige Erfahrung im Immobilien-Asset-Management 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 publyty 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-Mandaten erzielten Umsätze (also bspw. 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.

Dieses Modell fixierter und konstanter Erlöse aus Asset-Management- (sowie auch Servicing-) Dienstleistungen verbindet die publyty Unternehmensgruppe durch den am Ende des Geschäftsjahres 2018 aufgenommenen neuen Bereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts mit der Möglichkeit der Erzielung von attraktiven Renditen. Dieser neue Geschäftsbereich ist gegen Ende des Geschäftsjahres 2018 in den Fokus gerückt und soll zukünftig weiter ausgebaut werden. Dabei zielt dieser Bereich auf eine Optimierung der gruppeneigenen Immobilien und einen anschließenden Abverkauf. Indem sich die publyty Unternehmensgruppe grundsätzlich auf Gewerbeimmobilien fokussiert, die kostendeckend betrieben werden, vermeidet sie jedoch die Entstehung von Verkaufsdruck, sollten die Optimierungsmaßnahmen mehr Zeit in Anspruch nehmen als erwartet. Dabei können laufende Mieteinnahmen ggf. anfallende Mehrkosten abmildern.

Zusammensetzung des Vorstands

Der Vorstand der Gesellschaft bestand im Geschäftsjahr 2019 aus den nachfolgend beschriebenen Mitgliedern:

Vorstandsmitglied	Zuständigkeit	Erstbestellung	Ablauf der derzeitigen Amtsperiode
Thomas Olek (Vorstandsvorsitzender)	u. a. Strategie, Finance, Investor Relations, Public Relations	09.10.2003	03.10.2023
Frank Schneider	u. a. Asset-Management, Transaktionen, Publikumsfonds	20.11.2018 (mit Wirkung zum 01.12.2018)	30.11.2024

Thomas Olek

Thomas Olek wurde 1968 in Essen, Nordrhein-Westfalen, geboren. Er ist seit 1991 als Selbstständiger tätig. Von 1998 bis 2002 war er als Berater der Sächsischen Landesbank in enger Zusammenarbeit mit den damaligen Vorständen tätig. Am 8. April 2003 wurde Thomas Olek Mehrheitsaktionär der pubilty AG; am 9. Oktober 2003 wurde er zum Vorstandsvorsitzenden der pubilty AG bestellt. Unter seiner Führung ist die pubilty AG seit 2004 im deutschen Immobilienmarkt tätig. Thomas Olek ist seit dem 8. Oktober 2010 persönliches Mitglied im „International Bankers Forum (IBF)“. Darüber hinaus engagierte er sich von März 2010 bis Mai 2013 als Beisitzer des Präsidiums in der „Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e. V. (BKS)“. Thomas Olek wurde zwischenzeitlich vom Aufsichtsrat der pubilty AG als Vorstand wiederbestellt.



Funktionen in der pubilty Unternehmensgruppe

	von	bis
Vorstandsvorsitzender der pubilty AG	2003	heute
Geschäftsführer der pubilty Emissionshaus GmbH	2012	heute
Geschäftsführer der pubilty Asset Management GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Property Holding GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der pubilty Property 2 GmbH	2019	heute

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

Gesellschaft / Funktionen

	von	bis
Geschäftsführer der Olek Capital S.à r.l.	2012	heute
Geschäftsführer der TO-Holding GmbH	2012	heute
Geschäftsführer der TO Holding 2 GmbH	2018	heute
Geschäftsführer der TO Holding 1 GmbH	2019	heute

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.



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 Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der GGC Westendcarree S.à r.l.	2020	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
Vorsitzender des Aufsichtsrats der GORE German Office Real Estate AG	2019	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 Thomas Olek wurde Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB erteilt. Das Mitglied des Vorstands Frank Schneider ist vertretungsberechtigt gemeinsam mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft (OpernTurm, Bockenheimer Landstraße 2–4, 60306 Frankfurt am Main) erreichbar.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der publity AG bestand im Geschäftsjahr 2019 aus den vier nachfolgend beschriebenen Mitgliedern:

Aufsichtsrat	Funktion	Erstbestellung	Ende der derzeitigen Amtsperiode
Hans-Jürgen Klumpp	Vorsitzender des Aufsichtsrats	22.12.2016 durch das Amtsgericht Leipzig	2020
Prof. Dr. Holger Till	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	30.08.2019 durch das Amtsgericht Frankfurt am Main	2020
Frank Vennemann	Mitglied des Aufsichtsrats	14.01.2019 durch das Amtsgericht Frankfurt am Main	2020
Norbert Kistermann	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	09.12.2014 durch das Amtsgericht Leipzig	Zum 29.08.2019 ausgeschieden



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 Consorts 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 Aufsichtsratsstätigkeit bei der Emittentin übt Herr Klumpp folgende Organ-tätigkeiten aus:

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

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 unter anderem 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 Aufsichtsratsstätigkeit bei der Gesellschaft übt Prof. Dr. Till folgende Organtätigkeiten 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

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 Organtätigkeiten 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

Norbert Kistermann

Diplom-Bankbetriebswirt Norbert Kistermann, geboren am 3. Mai 1963, ist seit mehr als 20 Jahren im Bankenbereich tätig. Er war u. a. Vorsitzender der Geschäftsleitung Corporate Banking Region Bayern für die Dresdner Bank AG, München, Geschäftsbereichsleiter (erweiterte Geschäftsleitung) bei der BHF-BANK, Frankfurt am Main und Mitglied des Vorstands einer mittelständischen Bank in Essen/Hamburg. Seit 2015 ist Herr Kistermann Vorstandsvorsitzender einer mittelständischen Privatbank.



VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT IM BERICHTSJAHR

Herr Norbert Kistermann hat sein Amt als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der pubilty AG aus zeitlichen Gründen zum 28. August 2019 niedergelegt und ist aus dem Gremium ausgeschieden. Er war seit Dezember 2014 stellvertretender Vorsitzender des pubilty Aufsichtsrats und hat durch seine langjährige Kapitalmarkt- und Transaktions-Erfahrung zur positiven Entwicklung der pubilty AG beigetragen.

Mit Wirksamwerden der Niederlegung bestand der Aufsichtsrat der Gesellschaft nur noch aus zwei Mitgliedern. Auf Antrag des Vorstands mit Unterstützung der verbleibenden Mitglieder des Aufsichtsrats hat deshalb das Amtsgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 30. August 2019 mit sofortiger Wirkung Prof. Dr. Holger Till für die Zeit bis zum Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft zum Aufsichtsratsmitglied bestellt. Prof. Dr. Holger Till (57) ist Vorstand der Universitätsklinik für Kinder- und Jugendchirurgie der Medizinischen Universität Graz und ist dort u. a. zuständig für die Bereiche Strategie, Finance, Marketing und HR. Prof. Dr. Holger Till soll nunmehr von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 26. Mai 2020 zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt werden.

Herr Hans-Jürgen Klumpp wurde nach der Bestellung von Herrn Vennemann durch das Amtsgericht Frankfurt am Main in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats als neuer Aufsichtsratsvorsitzender einstimmig vom Gremium gewählt. Prof. Dr. Holger Till wurde als neuer stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der pubilty AG gewählt.

VORSTANDSANGELEGENHEITEN

Am 30. November 2019 hat der Aufsichtsrat der pubilty AG den Vorstandsvertrag von Herrn Frank Schneider bis zum 30. November 2024 verlängert. Mit der Verlängerung des Vorstandsvertrages sollte insbesondere den neuen Anforderungen im Zuge der Erweiterung des Geschäftsfeldes der pubilty AG um das gruppeneigene Immobiliengeschäft Rechnung getragen werden. Herr Frank Schneider ist im Rahmen seiner Vorstandstätigkeit insbesondere für die Ressorts Asset-Management, Transaktionen und die Betreuung der Publikumsfonds verantwortlich.



Vergütung

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Für das Geschäftsjahr 2019 erhielten die Mitglieder des Vorstands Gesamtbezüge in Höhe von rund 613 TEUR. Diese setzten sich aus den fixen jährlichen Vergütungen (607 TEUR) sowie der Überlassung von Dienstwagen (6 TEUR) zusammen. Die im Jahr 2019 geltenden Dienstverträge für die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sahen für Herrn Olek eine fixe jährliche Vergütung von 360 TEUR vor, der Dienstvertrag von Herrn Schneider sah bis 30. November 2019 eine fixe jährliche Vergütung in Höhe von 240 TEUR vor, ab 1. Dezember 2019 eine fixe jährliche Vergütung in Höhe von 320 TEUR. Variable Vergütungsbestandteile existierten nicht, weder für das Vorstandsmitglied Thomas Olek noch für das Vorstandsmitglied Frank Schneider. 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.

Corporate Governance und Risikomanagement

Die pubilty AG ist im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und daher keine im regulierten Markt börsennotierte Gesellschaft. Damit unterliegt die pubilty AG nicht dem Deutschen Corporate Governance Kodex. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die pubilty AG nicht verpflichtet und die pubilty AG stellt daher nicht sicher, dass diese eingehalten werden.

Dennoch beachtet die pubilty AG die Vorgaben des Corporate Governance Kodex der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., der auf dem Deutschen Corporate Governance Kodex der Regierungskommission aufbaut und zusätzliche, für die Immobilienwirtschaft relevante Vorgaben enthält. Die pubilty AG verfolgt dies auf freiwilliger Basis, da die Notierung im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Scale dies nicht voraussetzt.

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 Vorstands-

mitgliedern 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 pubilty 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 bekanntgegebenen 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.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Hauptversammlung ist das Organ, in dem die Aktionäre ihre Rechte innerhalb der Gesellschaft wahrnehmen können. Die Hauptversammlung der publity AG findet nach § 12 Abs. 1 der Satzung am Sitz der Gesellschaft, an einem deutschen Börsenplatz oder in einer anderen deutschen Stadt mit mehr als 100.000 Einwohnern statt. Die ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt.

Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen. Sind die Aktionäre der Gesellschaft namentlich bekannt, so kann die Hauptversammlung mit eingeschriebenem Brief einberufen werden; der Tag der Absendung gilt als der Tag der Bekanntmachung. Im Übrigen bleiben §§ 121, 125 bis 127 AktG unberührt. Die Einberufung muss unter Einhaltung der zum Zeitpunkt der Einberufung geltenden gesetzlichen Frist im Bundesanzeiger unter Angabe der Tagesordnung bekanntgemacht werden. Der Tag der Einberufung und der Tag des letztmöglichen Zugangs der Anmeldung sind nicht mitzurechnen. Bei Fristen und Terminen, die von der Hauptversammlung zurückberechnet werden, ist der Tag der Versammlung nicht mitzurechnen.

Eine außerordentliche Hauptversammlung ist einzuberufen, wenn nach Gesetz oder Satzung eine Beschlussfassung der Hauptversammlung erforderlich ist oder das Wohl der Gesellschaft eine Einberufung notwendig macht. Aktionäre, deren Anteile allein oder zusammen mindestens dem zwanzigsten Teil des Grundkapitals entsprechen, können schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe eine außerordentliche Hauptversammlung verlangen.

Die Übermittlung der Mitteilungen nach §§ 125, 128 AktG ist auf den Weg elektronischer Kommunikation beschränkt. Der Vorstand ist berechtigt, Mitteilungen auch in Papierform zu versenden, ohne dass hierauf ein Anspruch besteht.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die am Tag der Hauptversammlung im Aktienregister eingetragen sind und sich rechtzeitig bei der Gesellschaft angemeldet haben.

Die Anmeldung bedarf der Textform und muss in deutscher oder englischer Sprache beim Vorstand am Sitz der Gesellschaft oder bei einer sonst in der Einberufung bezeichneten Stelle erfolgen. Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse jeweils mindestens sechs Tage vor der Versammlung zugehen. In der Einberufung kann eine kürzere in Tagen bemessene Frist vorgesehen werden. Der Tag des Zugangs ist nicht mitzurechnen.

Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Der Vorstand ist ermächtigt vorzusehen, dass die Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne persönliche Anwesenheit und ohne Anwesenheit eines Bevollmächtigten am Ort der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können (Online-Teilnahme), soweit dies rechtlich zulässig ist. Der Vorstand ist ferner ermächtigt, dass Aktionäre ihre Stimme durch einen Bevollmächtigten, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation, abgeben dürfen, auch ohne an der Versammlung teilzunehmen

(Briefwahl). Die Erteilung der Vollmacht, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Gesellschaft bedürfen der Textform. Der Vorstand ist ermächtigt, in der Einberufung zur Hauptversammlung Abweichendes zu bestimmen. Der Vorstand ist ferner dazu ermächtigt vorzusehen, die Bild- und Tonübertragung der Hauptversammlung zuzulassen.

Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats, im Falle seiner Verhinderung sein Stellvertreter. Ist keiner von diesen erschienen oder zur Leitung bereit, so eröffnet der zur Beurkundung zugezogene Notar die Hauptversammlung und lässt von ihr einen Vorsitzenden wählen. Der Vorsitzende leitet die Versammlung und bestimmt die Reihenfolge, in der die Gegenstände der Tagesordnung verhandelt werden, die Reihenfolge der Redner sowie die Art und Form der Abstimmungen. Jeder Aktionär hat in der Hauptversammlung ein eigenes Rede- und Fragerecht, das verschiedenen Einschränkungen, insbesondere im Hinblick auf Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft und auf den ordnungsgemäßen und zügigen Ablauf der Hauptversammlung, unterliegt. Der Vorsitzende hat das Recht, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken; er ist insbesondere ermächtigt, zu Beginn der Hauptversammlung oder während ihres Verlaufs den zeitlichen Rahmen des Verhandlungsverlaufs, der Aussprache zu den einzelnen Tagesordnungspunkten sowie des einzelnen Rede- und Fragebeitrags angemessen festzusetzen.

Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern

das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Dabei gilt Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Nach dem Aktienrecht erfordern die Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere:

- Satzungsänderungen,
- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts,
- Kapitalherabsetzungen,
- die Schaffung eines genehmigten oder bedingten Kapitals,
- Umwandlungsvorgänge auf Grundlage des Umwandlungsgesetzes (wie Verschmelzungen, Vermögensübertragungen und Formwechsel),
- Verträge im Sinne des § 179 a AktG, durch die sich die Gesellschaft zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens verpflichtet,
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (wie z. B. Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen) sowie
- die Auflösung der Gesellschaft.

D-&-O- und E-&-O-Versicherung

Die publity AG hat insbesondere für ihre Führungskräfte eine kombinierte Directors-&-Officers- und Errors-&-Omissions-Versicherung abgeschlossen, wonach weltweit Versicherungsschutz für den Fall, dass die versicherten Personen Pflichtverletzungen bei ihrer Tätigkeit für die publity AG oder Tochtergesellschaften begangen haben, erstmals schriftlich in Anspruch genommen werden kann.

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 bekanntzumachen.

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 Führungs-

aufgaben 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 nahestehenden 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 § 8b 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.

In der folgenden Übersicht sind die seit Anfang 2019 offengelegten Directors' Dealings der Führungspersonen der Gesellschaft bzw. mit diesen eng verbundener Personen i. S. d. Marktmissbrauchsverordnung aufgeführt.

04.02.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 9.251 Aktien zum Stückpreis von rund 18,31 EUR (Gesamtvolumen: 169.341,78 EUR) erworben.

04.02.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 100.000 Aktien zum Stückpreis von 19,00 EUR (Gesamtvolumen: 1.900.000,00 EUR) erworben.

05.02.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 9.103 Aktien zum Stückpreis von 18,98 EUR (Gesamtvolumen: 172.818,78 EUR) erworben.

06.02.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 46 Aktien zum Stückpreis von 19,00 EUR (Gesamtvolumen: 874,00 EUR) erworben.

07.02.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 25.121 Aktien zum Stückpreis von rund 19,85 EUR (Gesamtvolumen: 498.748,80 EUR) erworben.

08.02.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 21.431 Aktien zum Stückpreis von rund 20,00 EUR (Gesamtvolumen: 428.572,66 EUR) erworben.

11.02.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 279.292 Aktien zum Stückpreis von 20,05 EUR (Gesamtvolumen: 5.600.000,00 EUR) erworben.

18.03.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 3.600 Aktien zum Stückpreis von 20,85 EUR (Gesamtvolumen: 75.075,05 EUR) erworben.

19.03.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 6.300 Aktien zum Stückpreis von 21,00 EUR (Gesamtvolumen: 132.330,35 EUR) erworben.

20.03.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von 21,16 EUR (Gesamtvolumen: 21.155,05 EUR) erworben.

21.03.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von 20,95 EUR (Gesamtvolumen: 20.947,60 EUR) erworben.

22.03.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von 20,25 EUR (Gesamtvolumen: 20.252,00 EUR) erworben.

25.03.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von rund 19,90 EUR (Gesamtvolumen: 19.899,34 EUR) erworben.

26.03.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von rund 19,99 EUR (Gesamtvolumen: 19.990,52 EUR) erworben.

27.03.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von 19,60 EUR (Gesamtvolumen: 19.600,00 EUR) erworben.

28.03.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 21.000 Aktien zum Stückpreis von rund 19,03 EUR (Gesamtvolumen: 399.634,04 EUR) erworben.

29.03.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.400 Aktien zum Stückpreis von 19,07 EUR (Gesamtvolumen: 26.703,72 EUR) erworben.

01.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von rund 19,31 EUR (Gesamtvolumen: 19.314,96 EUR) erworben.

02.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 19.300 Aktien zum Stückpreis von rund 19,28 EUR (Gesamtvolumen: 25.059,72 EUR) erworben.

03.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 600 Aktien zum Stückpreis von rund 19,46 EUR (Gesamtvolumen: 11.675,92 EUR) erworben.

04.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.200 Aktien zum Stückpreis von 19,19 EUR (Gesamtvolumen: 23.031,48 EUR) erworben.

05.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.500 Aktien zum Stückpreis von 18,70 EUR (Gesamtvolumen: 28.055,28 EUR) erworben.

08.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von rund 18,84 EUR (Gesamtvolumen: 18.836,50 EUR) erworben.

09.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 36.500 Aktien zum Stückpreis von rund 20,01 EUR (Gesamtvolumen: 730.245,66 EUR) erworben.

10.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 29.000 Aktien zum Stückpreis von 20,69 EUR (Gesamtvolumen: 600.057,15 EUR) erworben.

11.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 22.341 Aktien zum Stückpreis von 21,31 EUR (Gesamtvolumen: 476.175,20 EUR) erworben.

12.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 3.265 Aktien zum Stückpreis von rund 22,00 EUR (Gesamtvolumen: 71.828,70 EUR) erworben.

15.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 29.939 Aktien zum Stückpreis von 24,00 EUR (Gesamtvolumen: 718.567,95 EUR) erworben.

15.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 17.890 Aktien zum Stückpreis von 21,70 EUR (Gesamtvolumen: 388.213,00 EUR) erworben.

16.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 28.789 Aktien zum Stückpreis von rund 26,06 EUR (Gesamtvolumen: 750.132,20 EUR) erworben.

17.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 29.643 Aktien zum Stückpreis von 27,50 EUR (Gesamtvolumen: 815.241,30 EUR) erworben.

18.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 44.525 Aktien zum Stückpreis von 28,53 EUR (Gesamtvolumen: 1.270.457,60 EUR) erworben.

23.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 16.923 Aktien zum Stückpreis von rund 28,56 EUR (Gesamtvolumen: 483.274,35 EUR) erworben.

24.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 23.568 Aktien zum Stückpreis von rund 28,79 EUR (Gesamtvolumen: 678.478,20 EUR) erworben.

25.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von 28,85 EUR (Gesamtvolumen: 28.850,00 EUR) erworben.

26.04.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von 29,26 EUR (Gesamtvolumen: 29.260,80 EUR) erworben.

20.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von rund 30,14 EUR (Gesamtvolumen: 30.139,65 EUR) erworben.

21.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 9.570 Aktien zum Stückpreis von 30,53 EUR (Gesamtvolumen: 292.193,60 EUR) erworben.

21.05.2019 Aktienverkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 21.132 Aktien zum Stückpreis von 29,50 EUR (Gesamtvolumen: 623.394,00 EUR) erworben.

22.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 6.250 Aktien zum Stückpreis von rund 30,02 EUR (Gesamtvolumen: 187.601,00 EUR) erworben.

23.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.883 Aktien zum Stückpreis von rund 29,48 EUR (Gesamtvolumen: 84.988,70 EUR) erworben.

23.05.2019 Gewährung von 3.802.331 Bezugsrechten auf Aktien im Zusammenhang mit der Durchführung einer Aktienwahldividende

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 0 Aktien zum Stückpreis von 0,00 EUR (Gesamtvolumen: 0,00 EUR) erworben.

23.05.2019 Gewährung von 681.545 Bezugsrechten auf Aktien im Zusammenhang mit der Durchführung einer Aktienwahldividende

Die von Thomas Olek beherrschte TO Holding 2 GmbH hat 0 Aktien zum Stückpreis von 0,00 EUR (Gesamtvolumen: 0,00 EUR) erworben.

24.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 3.500 Aktien zum Stückpreis von 29,81 EUR (Gesamtvolumen: 104.344,60 EUR) erworben.

24.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 100.000 Aktien zum Stückpreis von 30,00 EUR (Gesamtvolumen: 3.000.000,00 EUR) erworben.

27.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 3.700 Aktien zum Stückpreis von rund 29,89 EUR (Gesamtvolumen: 110.582,70 EUR) erworben.

27.05.2019 Gewährung von 2.117.566 Bezugsrechten auf Aktien im Zusammenhang mit der Durchführung einer Aktienwahldividende

Die von Thomas Olek beherrschte TO Holding 2 GmbH hat 0 Aktien zum Stückpreis von 0,00 EUR (Gesamtvolumen: 0,00 EUR) erworben.

28.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 13.750 Aktien zum Stückpreis von 30,17 EUR (Gesamtvolumen: 414.882,10 EUR) erworben.

29.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 500 Aktien zum Stückpreis von 30,00 EUR (Gesamtvolumen: 15.000,00 EUR) erworben.

29.05.2019 Kauf von Schuldtiteln

Die von Thomas Olek beherrschte TO Holding 2 GmbH hat 641.167 Aktien zum Stückpreis von 25,97 EUR (Gesamtvolumen: 16.651.117,21 EUR) erworben.

29.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 641.167 Aktien zum Stückpreis von 25,97 EUR (Gesamtvolumen: 16.651.117,21 EUR) erworben.

31.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 19.000 Aktien zum Stückpreis von rund 30,69 EUR (Gesamtvolumen: 583.025,00 EUR) erworben.

31.05.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 29.116 Aktien zum Stückpreis von 30,00 EUR (Gesamtvolumen: 873.462,53 EUR) erworben.

03.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 47.500 Aktien zum Stückpreis von rund 34,96 EUR (Gesamtvolumen: 1.660.589,55 EUR) erworben.

04.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 22.300 Aktien zum Stückpreis von 36,19 EUR (Gesamtvolumen: 807.039,65 EUR) erworben.

05.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 3.500 Aktien zum Stückpreis von rund 36,07 EUR (Gesamtvolumen: 126.230,90 EUR) erworben.

06.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 3.650 Aktien zum Stückpreis von 35,59 EUR (Gesamtvolumen: 129.914,35 EUR) erworben.

07.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 5.450 Aktien zum Stückpreis von rund 35,18 EUR (Gesamtvolumen: 191.713,35 EUR) erworben.

11.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.570 Aktien zum Stückpreis von rund 34,93 EUR (Gesamtvolumen: 89.781,25 EUR) erworben.

12.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 4.012 Aktien zum Stückpreis von rund 34,89 EUR (Gesamtvolumen: 139.971,90 EUR) erworben.

13.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 20.500 Aktien zum Stückpreis von rund 35,49 EUR (Gesamtvolumen: 727.619,20 EUR) erworben.

14.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 12.994 Aktien zum Stückpreis von rund 36,27 EUR (Gesamtvolumen: 471.267,90 EUR) erworben.

21.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 8.250 Aktien zum Stückpreis von rund 34,50 EUR (Gesamtvolumen: 284.660,65 EUR) erworben.

24.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 9.750 Aktien zum Stückpreis von rund 35,03 EUR (Gesamtvolumen: 341.523,05 EUR) erworben.

25.06.2019 Erwerb von Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 226.756 Aktien zum Stückpreis von rund 19,26 EUR (Gesamtvolumen: 4.367.320,56 EUR) erworben.

25.06.2019 Erwerb von Aktien durch Ausübung von Bezugsrechten

Die von Thomas Olek beherrschte TO Holding 2 GmbH hat 155.506 Aktien zum Stückpreis von rund 19,26 EUR (Gesamtvolumen: 2.995.045,56 EUR) erworben.

25.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 8.450 Aktien zum Stückpreis von rund 35,65 EUR (Gesamtvolumen: 301.262,20 EUR) erworben.

26.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 11.650 Aktien zum Stückpreis von rund 36,04 EUR (Gesamtvolumen: 419.856,70 EUR) erworben.

27.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 750 Aktien zum Stückpreis von rund 35,82 EUR (Gesamtvolumen: 26.868,45 EUR) erworben.

28.06.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 350 Aktien zum Stückpreis von rund 36,28 EUR (Gesamtvolumen: 12.697,50 EUR) erworben.

01.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.250 Aktien zum Stückpreis von rund 35,53 EUR (Gesamtvolumen: 79.953,30 EUR) erworben.

02.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.000 Aktien zum Stückpreis von rund 35,64 EUR (Gesamtvolumen: 35.638,25 EUR) erworben.

03.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.600 Aktien zum Stückpreis von rund 35,59 EUR (Gesamtvolumen: 56.941,10 EUR) erworben.

04.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.450 Aktien zum Stückpreis von 35,55 EUR (Gesamtvolumen: 51.548,30 EUR) erworben.

05.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.050 Aktien zum Stückpreis von rund 35,21 EUR (Gesamtvolumen: 72.172,90 EUR) erworben.

08.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.400 Aktien zum Stückpreis von rund 34,86 EUR (Gesamtvolumen: 48.802,65 EUR) erworben.

09.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.850 Aktien zum Stückpreis von rund 34,56 EUR (Gesamtvolumen: 63.939,40 EUR) erworben.

10.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.250 Aktien zum Stückpreis von 34,14 EUR (Gesamtvolumen: 42.677,80 EUR) erworben.

11.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 4.950 Aktien zum Stückpreis von 34,30 EUR (Gesamtvolumen: 169.786,40 EUR) erworben.

12.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.600 Aktien zum Stückpreis von rund 34,68 EUR (Gesamtvolumen: 90.165,65 EUR) erworben.

15.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 6.200 Aktien zum Stückpreis von 34,50 EUR (Gesamtvolumen: 213.901,65 EUR) erworben.

16.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.650 Aktien zum Stückpreis von rund 34,37 EUR (Gesamtvolumen: 91.080,70 EUR) erworben.

17.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 4.750 Aktien zum Stückpreis von rund 34,03 EUR (Gesamtvolumen: 161.662,25 EUR) erworben.

22.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 3.032 Aktien zum Stückpreis von 33,68 EUR (Gesamtvolumen: 102.117,65 EUR) erworben.

23.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 4.359 Aktien zum Stückpreis von 33,88 EUR (Gesamtvolumen: 147.685,30 EUR) erworben.

23.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 200 Aktien zum Stückpreis von 34,00 EUR (Gesamtvolumen: 6.800,00 EUR) erworben.

24.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 5.296 Aktien zum Stückpreis von 34,06 EUR (Gesamtvolumen: 180.383,75 EUR) erworben.

25.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 250 Aktien zum Stückpreis von 34,40 EUR (Gesamtvolumen: 8.600,00 EUR) erworben.

26.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.152 Aktien zum Stückpreis von rund 33,46 EUR (Gesamtvolumen: 38.544,25 EUR) erworben.

29.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 11.499 Aktien zum Stückpreis von 33,90 EUR (Gesamtvolumen: 389.838,80 EUR) erworben.

30.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.635 Aktien zum Stückpreis von rund 33,84 EUR (Gesamtvolumen: 55.325,00 EUR) erworben.

31.07.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 288 Aktien zum Stückpreis von rund 33,94 EUR (Gesamtvolumen: 9.773,55 EUR) erworben.

01.08.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 100 Aktien zum Stückpreis von 34,00 EUR (Gesamtvolumen: 3.400,00 EUR) erworben.

02.08.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.322 Aktien zum Stückpreis von rund 33,60 EUR (Gesamtvolumen: 78.013,50 EUR) erworben.

11.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.369 Aktien zum Stückpreis von rund 32,67 EUR (Gesamtvolumen: 77.404,65 EUR) erworben.

12.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 846 Aktien zum Stückpreis von rund 32,90 EUR (Gesamtvolumen: 27.832,35 EUR) erworben.

16.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 500 Aktien zum Stückpreis von rund 32,63 EUR (Gesamtvolumen: 16.313,80 EUR) erworben.

17.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 651 Aktien zum Stückpreis von rund 32,54 EUR (Gesamtvolumen: 21.184,40 EUR) erworben.

18.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 515 Aktien zum Stückpreis von rund 32,37 EUR (Gesamtvolumen: 16.669,90 EUR) erworben.

19.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 805 Aktien zum Stückpreis von 32,40 EUR (Gesamtvolumen: 26.085,20 EUR) erworben.

20.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.073 Aktien zum Stückpreis von 31,98 EUR (Gesamtvolumen: 34.318,70 EUR) erworben.

23.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 255 Aktien zum Stückpreis von 31,92 EUR (Gesamtvolumen: 8.139,50 EUR) erworben.

23.09.2019 Zeichnung von Aktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.288.251 Aktien zum Stückpreis von 33,82 EUR (Gesamtvolumen: 77.388.648,82 EUR) erworben.

23.09.2019 Zeichnung von Aktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre

Die von Thomas Olek beherrschte TO Holding 2 GmbH hat 2.213.588 Aktien zum Stückpreis von 33,82 EUR (Gesamtvolumen: 74.863.546,16 EUR) erworben.

24.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.392 Aktien zum Stückpreis von 31,28 EUR (Gesamtvolumen: 43.543,05 EUR) erworben.

25.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.219 Aktien zum Stückpreis von 30,48 EUR (Gesamtvolumen: 37.158,20 EUR) erworben.

26.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 121 Aktien zum Stückpreis von 31,05 EUR (Gesamtvolumen: 3.757,05 EUR) erworben.

26.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 9.541 Aktien zum Stückpreis von 30,88 EUR (Gesamtvolumen: 294.642,15 EUR) erworben.

27.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 7.202 Aktien zum Stückpreis von rund 31,26 EUR (Gesamtvolumen: 225.129,25 EUR) erworben.

30.09.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 11.965 Aktien zum Stückpreis von rund 30,71 EUR (Gesamtvolumen: 367.388,00 EUR) erworben.

01.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 14.757 Aktien zum Stückpreis von rund 29,96 EUR (Gesamtvolumen: 446.864,55 EUR) erworben.

02.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 15.517 Aktien zum Stückpreis von rund 29,91 EUR (Gesamtvolumen: 464.187,10 EUR) erworben.

04.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 49.726 Aktien zum Stückpreis von rund 29,62 EUR (Gesamtvolumen: 1.473.128,15 EUR) erworben.

07.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.819 Aktien zum Stückpreis von 29,50 EUR (Gesamtvolumen: 53.660,50 EUR) erworben.

15.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 34.775 Aktien zum Stückpreis von 32,07 EUR (Gesamtvolumen: 1.115.291,10 EUR) erworben.

16.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 63.937 Aktien zum Stückpreis von rund 33,99 EUR (Gesamtvolumen: 2.173.101,05 EUR) erworben.

17.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 18.305 Aktien zum Stückpreis von 34,00 EUR (Gesamtvolumen: 622.370,00 EUR) erworben.

18.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.768 Aktien zum Stückpreis von 34,00 EUR (Gesamtvolumen: 94.112,00 EUR) erworben.

21.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 5.105 Aktien zum Stückpreis von rund 33,97 EUR (Gesamtvolumen: 173.440,90 EUR) erworben.

23.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 15.693 Aktien zum Stückpreis von 34,00 EUR (Gesamtvolumen: 533.562,00 EUR) erworben.

25.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.298 Aktien zum Stückpreis von 34,00 EUR (Gesamtvolumen: 44.132,00 EUR) erworben.

28.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 41.990 Aktien zum Stückpreis von rund 34,03 EUR (Gesamtvolumen: 1.428.850,40 EUR) erworben.

29.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 541 Aktien zum Stückpreis von 34,80 EUR (Gesamtvolumen: 18.826,80 EUR) erworben.

30.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.741 Aktien zum Stückpreis von rund 34,87 EUR (Gesamtvolumen: 95.586,35 EUR) erworben.

31.10.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.274 Aktien zum Stückpreis von rund 34,85 EUR (Gesamtvolumen: 79.259,85 EUR) erworben.

01.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 94.540 Aktien zum Stückpreis von 35,00 EUR (Gesamtvolumen: 3.308.825,00 EUR) erworben.

04.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 14.239 Aktien zum Stückpreis von rund 35,18 EUR (Gesamtvolumen: 500.884,10 EUR) erworben.

05.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 15.014 Aktien zum Stückpreis von 35,22 EUR (Gesamtvolumen: 528.824,85 EUR) erworben.

06.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 4.041 Aktien zum Stückpreis von 36,00 EUR (Gesamtvolumen: 145.476,00 EUR) erworben.

08.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.821 Aktien zum Stückpreis von rund 38,04 EUR (Gesamtvolumen: 107.306,30 EUR) erworben.

11.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 70.950 Aktien zum Stückpreis von rund 39,79 EUR (Gesamtvolumen: 2.823.054,90 EUR) erworben.

12.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 16.277 Aktien zum Stückpreis von 40,10 EUR (Gesamtvolumen: 652.707,70 EUR) erworben.

13.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 17.156 Aktien zum Stückpreis von rund 40,10 EUR (Gesamtvolumen: 687.939,90 EUR) erworben.

14.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 5.588 Aktien zum Stückpreis von 40,10 EUR (Gesamtvolumen: 224.078,80 EUR) erworben.

15.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 6.752 Aktien zum Stückpreis von 40,10 EUR (Gesamtvolumen: 270.755,20 EUR) erworben.

18.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 14.510 Aktien zum Stückpreis von 40,10 EUR (Gesamtvolumen: 581.851,00 EUR) erworben.

19.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 23.370 Aktien zum Stückpreis von 40,07 EUR (Gesamtvolumen: 936.456,20 EUR) erworben.

20.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 13.033 Aktien zum Stückpreis von 40,10 EUR (Gesamtvolumen: 522.623,30 EUR) erworben.

21.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 13.604 Aktien zum Stückpreis von 40,10 EUR (Gesamtvolumen: 545.520,40 EUR) erworben.

22.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 18.332 Aktien zum Stückpreis von 40,09 EUR (Gesamtvolumen: 735.018,05 EUR) erworben.

25.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 2.488 Aktien zum Stückpreis von rund 40,10 EUR (Gesamtvolumen: 99.766,50 EUR) erworben.

27.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 9.547 Aktien zum Stückpreis von 40,10 EUR (Gesamtvolumen: 382.834,70 EUR) erworben.

28.11.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.048 Aktien zum Stückpreis von 40,10 EUR (Gesamtvolumen: 42.024,80 EUR) erworben.

02.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 5.107 Aktien zum Stückpreis von 36,31 EUR (Gesamtvolumen: 185.454,40 EUR) erworben.

04.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 721 Aktien zum Stückpreis von 37,50 EUR (Gesamtvolumen: 27.037,50 EUR) erworben.

06.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 842 Aktien zum Stückpreis von rund 37,20 EUR (Gesamtvolumen: 31.320,30 EUR) erworben.

09.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 569 Aktien zum Stückpreis von 37,00 EUR (Gesamtvolumen: 21.056,10 EUR) erworben.

10.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 5.311 Aktien zum Stückpreis von rund 36,96 EUR (Gesamtvolumen: 196.296,50 EUR) erworben.

11.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 8.336 Aktien zum Stückpreis von rund 36,82 EUR (Gesamtvolumen: 306.913,00 EUR) erworben.

12.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 4.584 Aktien zum Stückpreis von rund 36,72 EUR (Gesamtvolumen: 168.135,50 EUR) erworben.

13.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 6.524 Aktien zum Stückpreis von rund 36,70 EUR (Gesamtvolumen: 239.423,50 EUR) erworben.

16.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.821 Aktien zum Stückpreis von rund 36,95 EUR (Gesamtvolumen: 67.284,30 EUR) erworben.

17.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 10.097 Aktien zum Stückpreis von rund 36,85 EUR (Gesamtvolumen: 372.118,85 EUR) erworben.

18.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 4.582 Aktien zum Stückpreis von rund 36,50 EUR (Gesamtvolumen: 167.257,65 EUR) erworben.

19.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 14.946 Aktien zum Stückpreis von 36,52 EUR (Gesamtvolumen: 545.762,90 EUR) erworben.

20.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 18.864 Aktien zum Stückpreis von 36,42 EUR (Gesamtvolumen: 686.962,30 EUR) erworben.

23.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 9.438 Aktien zum Stückpreis von 36,69 EUR (Gesamtvolumen: 346.325,35 EUR) erworben.

27.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 3.465 Aktien zum Stückpreis von rund 36,69 EUR (Gesamtvolumen: 127.138,80 EUR) erworben.

30.12.2019 Aktienkauf

Die von Thomas Olek beherrschte TO-Holding GmbH hat 1.636 Aktien zum Stückpreis von 36,70 EUR (Gesamtvolumen: 60.041,20 EUR) erworben.

RISIKOMANAGEMENT BEI DER PUBLITY PERFORMANCE GMBH

Die Tochtergesellschaft der publity AG, die publity Performance GmbH, ist als gemäß §§ 20, 22 KAGB lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung u. a. ein adäquates Risikomanagementsystem zu implementieren (§§ 28 Abs. 1 Nr. 1, 29 KAGB). Bestandteile des Risikomanagementsystems der publity Performance GmbH, das von den operativen Bereichen der Kapitalverwaltungsgesellschaft hierarchisch und funktionell unabhängig agiert („Funktionstrennung“), sind insbesondere

- Risikoanalyse,
- internes Kontrollsystem zur Risikosteuerung,
- Risikoüberwachung,
- Stressszenarien,
- Vergütungssystem der Mitarbeiter,
- angemessenes Notfallkonzept, insbesondere für IT-Systeme.

Daneben ist es Aufgabe der Risikocontrolling-Funktion, zu gewährleisten, dass die für die jeweiligen Anlagestrategien wesentlichen Risiken der Investmentvermögen jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht werden können. Die publity Performance GmbH überprüft bestehende Risikomanagementsysteme regelmäßig, mindestens einmal im Geschäftsjahr, und nimmt erforderlichenfalls Anpassungen vor.

Die Funktionstrennung wird seitens der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) nach dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit überwacht. Die Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems der publity Performance GmbH wird gemäß § 38 Abs. 3 KAGB regelmäßig durch ihren Abschlussprüfer geprüft.

Des Weiteren hat die publity Performance GmbH eine Compliance-Funktion eingerichtet. Zu den wesentlichen Aufgaben der Compliance-Funktion gehören die Überprüfung der in den internen Organisations- und Arbeitsanweisungen enthaltenen Kontrollhandlungen der Fachabteilungen, eigene Überwachungshandlungen und die Überwachung des Ablaufs des Beschwerdeverfahrens. Die Überwachungshandlungen umfassen auch Vor-Ort-Prüfungen und andere eigene Prüfungshandlungen. Zudem hat die Compliance-Beauftragte die Aufgabe, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Durchführung ihrer geschäftlichen Aktivitäten und

Transaktionen zu unterstützen und zu beraten, damit diese im Einklang mit den maßgeblichen gesetzlichen Regeln, den Verfahrensweisen und Vorschriften der publity AG und den aufsichtsrechtlichen Anforderungen ausgeführt werden. Die Compliance-Funktion ist in strategische Entscheidungen und wesentliche organisatorische Veränderungen von operativen Bereichen und bei den Tätigkeiten der einzelnen Fachabteilungen eingebunden.

Die publity Performance GmbH hat auf der Grundlage des § 28 Abs. 1 Nr. 7 KAGB angemessene (interne) Kontrollverfahren implementiert, die u. a. das Bestehen einer Internen Revision voraussetzen. Die Interne Revision dient der prozessunabhängigen Überwachung und ist ein fester Bestandteil der internen Kontrollverfahren. Auch diesbezüglich erfolgt im Rahmen des zu testierenden Jahresabschlusses der publity Performance GmbH eine Angemessenheits- und Wirksamkeitsprüfung gemäß § 38 Abs. 3 KAGB durch ihren Abschlussprüfer.



07 **publity** am Kapitalmarkt

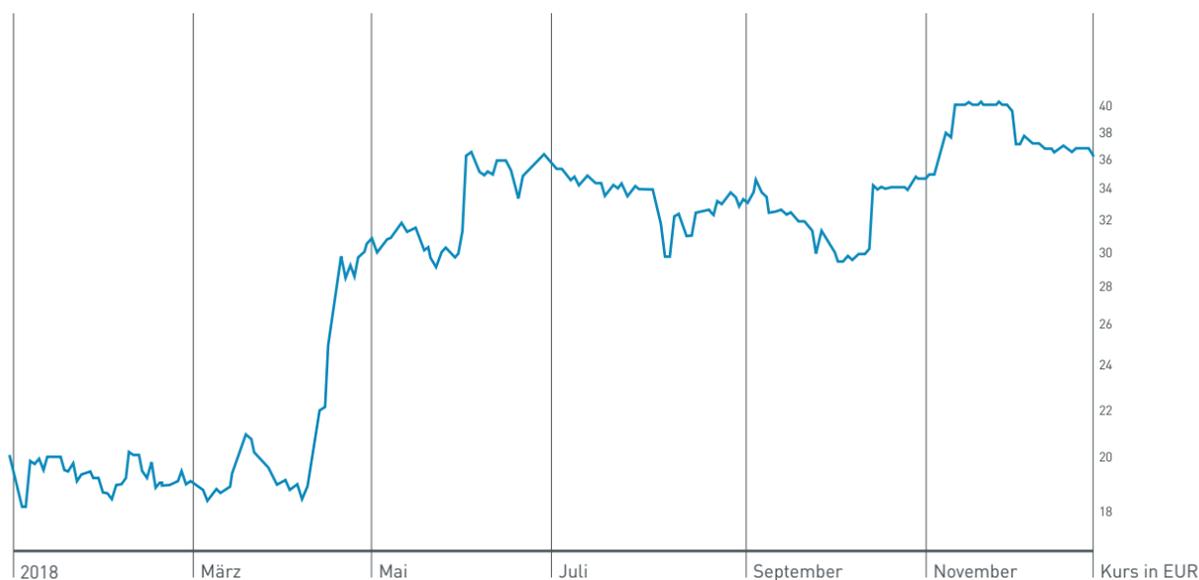
PUBLITY-AKTIE IM ÜBERBLICK

Das Grundkapital der publity AG umfasste zum Bilanzstichtag 2019 insgesamt 14.874.487,00 Mio. EUR, eingeteilt in 14.874.487 auf den Namen lautende Aktien. Diese sind im Handelssegment Scale des Freiverkehrs (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und stellen Stückaktien ohne Nennwert dar.

	31.12.2019	31.12.2018
ISIN	DE0006972508	DE0006972508
Kürzel/Ticker	PBY	PBY
Börse	Frankfurt und XETRA	Frankfurt und XETRA
Marktsegment	Scale (Open Market)	Scale (Open Market)
Designated Sponsors	mwb Wertpapierhandelsbank AG; Hauck & Aufhäuser	ACON Actienbank AG (heute: JFD Bank AG)
Grundkapital	14.874.487,00 EUR	9.831.250,00 EUR
Anzahl der Aktien	14.874.487	9.831.250
Schlusskurs 31.12. (XETRA)	36,30 EUR	19,96 EUR
Durchschnittliches tägliches Handelsvolumen (01.01.-31.12.)	17.778 Aktien pro Tag an allen deutschen Börsen	32.100 Aktien pro Tag an allen deutschen Börsen
Marktkapitalisierung 31.12.	539.943.878 EUR	198.692.500 EUR

Entwicklung der publity-Aktie

im Jahr 2019 (Kurs in EUR)



ENTWICKLUNG DES AKTIENMARKTS UND DER PUBLITY-AKTIE

Die publity-Aktie hat sich im Jahr 2019 noch deutlich besser als der fest tendierende deutsche Aktienmarkt insgesamt und die börsennotierten Immobilienunternehmen entwickelt. Der deutsche Aktienmarkt zeigte im Börsenjahr eine sehr positive Entwicklung. Trotz weiterhin bestehender wirtschaftspolitischer Unsicherheiten, zu denen der Handelsstreit zwischen China und den USA und der Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union gehörten, haben Anleger in Aktien investiert und die Kurse deutscher Aktienindizes insbesondere in der zweiten Jahreshälfte kräftig steigen lassen. Im Umfeld von Niedrig- und Negativzinsen bleiben Aktien Experten zufolge eine gefragte Anlageklasse. Die Aussichten auf eine weitere expansive Geldpolitik der Notenbanken und auf eine

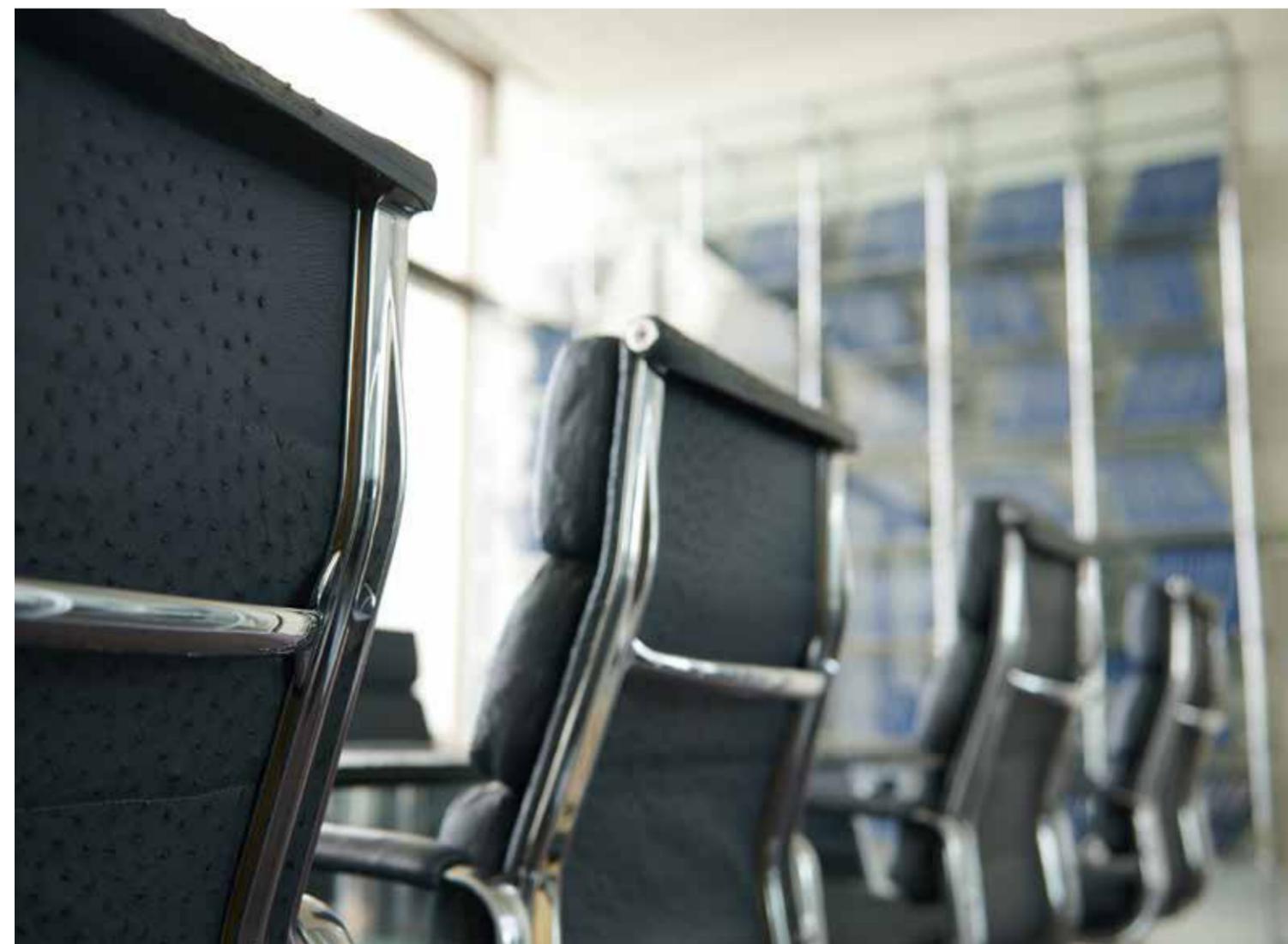
positive globale Wirtschaftsentwicklung wirkten sich dabei auch in 2019 unterstützend aus.

Der Deutsche Aktienindex (DAX), der die 30 größten und liquidesten Unternehmen Deutschlands umfasst, erreichte im Dezember 2019 sein Jahreshoch bei 13.410 Punkten und somit einen Kursaufschlag in 2019 von insgesamt mehr als ein Viertel. Der deutsche Nebenwerte-Index MDAX konnte im vergangenen Jahr sogar um 31,2% zulegen und der Kleinwerteindex SDAX verzeichnete ein Kursplus von 31,6%. Die Aktienkurse der Immobilienwerte stiegen in 2019 zwar ebenfalls, mit rund 10% lag der deutsche Immobilienaktienindex FTSE EPRA NAREIT GERMANY aber unter der Performance der großen deutschen Aktienindizes.

PUBLITY-AKTIE GEWINNT UM MEHR ALS 80% AN WERT

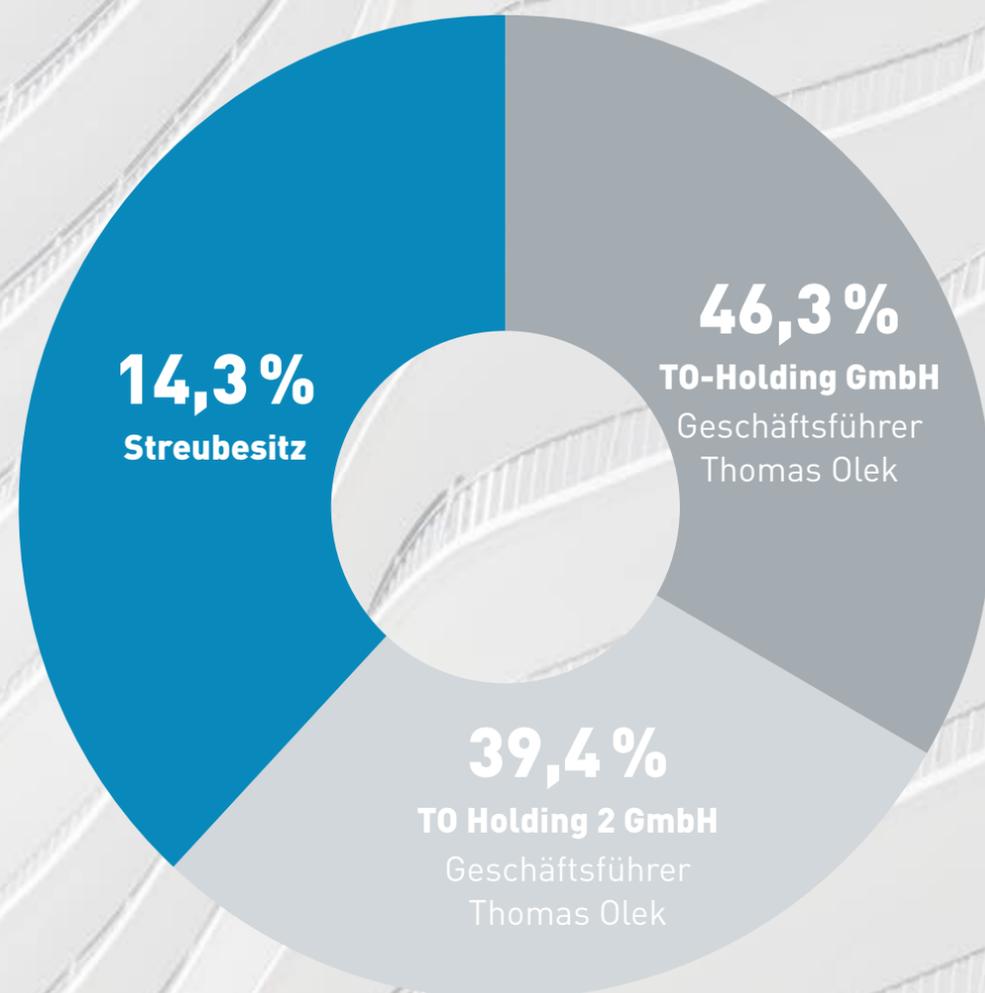
Der Kurs der publity-Aktie konnte in 2019 signifikant zulegen und lag zum Ultimo 2019 mit 36,30 EUR rund 82% über dem Niveau des Vorjahres. Damit gehörte der Titel zu den absoluten Top-Performern der 49 im Börsensegment Scale gelisteten Unternehmen. Der Aktienkurs markierte am Anfang des Jahres, am 7. Januar 2019, das Jahrestief auf der elektronischen

Handelsplattform XETRA mit 18,18 EUR und zeigte ab April 2019 einen signifikanten Aufwärtstrend. Dies wurde durch eine positive Geschäftsentwicklung und die Ankündigung der Dividendenzahlung unterstützt. Die publity-Aktie erreichte das Jahreshoch am 25. November 2019 mit einem XETRA-Schlusskurs von 40,30 EUR.



WER UM SEINE STÄRKEN WEISS, RISKIERT NICHTS

Aktionärsstruktur



Stand: 31. Dezember 2019

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Auch die wiederholten signifikanten Anteilskäufe des publy-CEO Thomas Olek stärkten das Vertrauen der Investoren. Im Jahr 2019 hat Thomas Olek insgesamt rund 65 Mio. EUR in publy-Aktien investiert. Über die Gesellschaften TO-Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH hielt er zum Jahresende 2019 insgesamt 85,66% der publy-Aktien. Durch weitere Aktienkäufe nach Ende des Berichtszeitraums stieg seine Beteiligung auf nunmehr 86% am Unternehmen (Stand: Anfang März 2020).

HAUPTVERSAMMLUNG

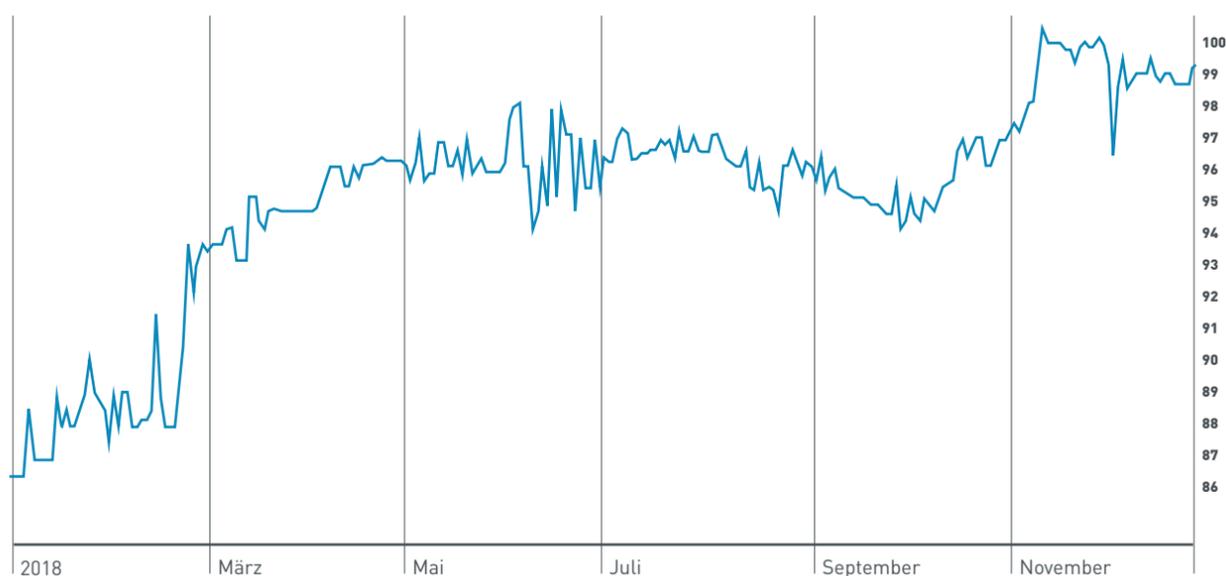
Die ordentliche Hauptversammlung der publy AG fand am 16. Mai 2019 in Leipzig statt. Dort wurden alle Tagesordnungspunkte mit deutlicher Mehrheit, jeweils mehr als 97% der abgegebenen Stimmen, angenommen. U. a. wurde die Ausschüttung einer Dividende von 1,50 EUR je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen. Die Auszahlung der Dividende wurde wahlweise bar oder in Form von publy-Aktien angeboten. Insgesamt sind Aktionäre mit einem Anteil von rund 78% am Grundkapital dem Angebot der Ausschüttung in Form von publy-Aktien gefolgt. Auch der publy-CEO Thomas Olek hat als Hauptaktionär der publy AG die Dividende in Form von publy-Aktien bezogen und dadurch seinen Besitzanteil weiter erhöht. Durch den Bezug der Dividende in Form von publy-Aktien erhöhte sich das Grundkapital von publy um 426.818 neue, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Sacheinlagen (Einbringung von anteiligen Dividendenansprüchen) und damit auf 10.258.068 EUR. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2019 gewinnberechtigt. Die Durchführung der Kapitalerhöhung

wurde am 25. Juni 2019 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Am 13. September 2019 wurde vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital zur Aufstockung der Beteiligung an der PREOS Real Estate AG auf 92,77% beschlossen. Im Zuge dessen wurde das Grundkapital um 4.501.839,00 EUR auf 14.759.907,00 EUR durch Ausgabe von 4.501.839 neuen, auf den Namen lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab 1. Januar 2019 gegen Sacheinlagen erhöht. Zuvor belief sich die Beteiligung an der PREOS Real Estate AG auf 66,21%, nachdem 94,9% der Geschäftsanteile an der publy Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG eingebracht und im Gegenzug PREOS-Aktien übernommen worden waren. Diesem Einbringungsvertrag hat die außerordentliche Hauptversammlung der publy AG am 23. Oktober 2019 zugestimmt und darüber hinaus die Schaffung eines neuen genehmigten und bedingten Kapitals beschlossen. Alle Beschlussvorlagen wurden auf dieser außerordentlichen Hauptversammlung mit mehr als 98% der Stimmen angenommen. Dabei hatten die Aktionäre auch dem Vertrag zugestimmt, Darlehensforderungen gegenüber der publy Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG einzubringen und dafür PREOS-Wandelschuldverschreibungen zu übernehmen. Im Rahmen der Emission der Wandelanleihe hat die PREOS Real Estate AG dann im Dezember 2019 ein Emissionsvolumen von rund 139,4 Mio. EUR platziert.

WANDELANLEIHE 2015/2020 IM ÜBERBLICK**Kennzahlen der Wandelanleihe 2015/2020**

31.12.2019	
ISIN	DE000A169GM5
WKN	A169GM
Börse	Frankfurt am Main, Berlin, Stuttgart, Tradegate
Marktsegment	Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse
Anzahl der zum Bilanzstichtag ausstehenden Stücke	45.696.000
Nennbetrag je Schuldverschreibung	1.000 EUR
Zinssatz	3,5% auf Nennbetrag
Zinszahlung	Jährlich, nachträglich, jeweils am 17. November

Entwicklung der Wandelanleihe 2015/2020**ENTWICKLUNG DER WANDELANLEIHE 2015/2020**

Die Wandelanleihe der publity AG konnte im Verlauf des Jahres 2019 stetig zulegen und stieg nach Markierung des Tiefstwertes von 86,50% am 2. Januar im weiteren Jahresverlauf kontinuierlich. Der Kurs erreichte am 11. November 2019 den höchsten Stand an der Frankfurter Wertpapierbörse mit 100,50%. Zum Ultimo 2019 notierten die Papiere bei 99,20% und somit deutlich höher als ein Jahr zuvor mit 86,50%.

Bei der Abstimmung der Besitzer der Wandelanleihe im März 2019 wurde beschlossen, die in den Anleihebedingungen eingegangene Negativverpflichtung aufzuheben, wodurch die publity AG nicht mehr an eine Schuldengrenze von maximal 5,0 Mio. EUR gebunden ist. Außerdem wurde festgelegt, dass die Anleihegläubiger für den Fall, dass die publity AG derartige Finanzverbindlichkeiten eingeht, das Recht erhalten, im Rahmen eines konkret geregelten Verfahrens eine vorzeitige Rückzahlung ihrer Schuldverschreibungen nebst aufgelaufenen Zinsen zu verlangen.

Infolge des auf der Hauptversammlung von Mai 2019 getroffenen Beschlusses, eine Dividende in Höhe von 1,50 EUR je Aktie auszusuchen und diese in Form von Bargeld oder publity-Aktien auszugeben, wurde der Wandlungspreis gemäß § 11 Abs. 4 der Anleihebedingungen von 40,3095 EUR auf 38,3410 EUR und sodann gemäß § 11 Abs. 1 lit. a i. V. m. lit. b der Anleihebedingungen von 38,3410 EUR auf 37,5569 EUR angepasst. Aus dem angepassten Wandlungspreis ergab sich wiederum ein angepasstes Wandlungsverhältnis von 1 : 26,6262. Das Wandlungsrecht kann durch einen Anleihegläubiger jederzeit bis zum dritten Geschäftstag vor dem Rückzahlungstag ausgeübt werden, vorbehaltlich bestimmter in den Anleihebedingungen festgelegter Ausnahmen (§ 6 [3] und [4]). Rückzahlungstermin der Wandelanleihe ist der 17. November 2020.

INVESTOR RELATIONS

Die publity AG legt Wert auf eine offene und transparente Kommunikation und veröffentlicht Details zum Geschäftsverlauf via Ad-hoc- und Pressemitteilungen sowie Geschäfts- und Halbjahresberichte. Informationen zum Unternehmen, zur Aktie und Wandelanleihe werden auch auf der Internetseite www.publity.de zur Verfügung gestellt. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Vorstand der publity AG den Kontakt zu Investoren, Analysten und Journalisten gepflegt und das Geschäftsmodell sowie Perspektiven der Gesellschaft im Rahmen einer Kapitalmarktkonferenz in Frankfurt am Main präsentiert.

FINANZKALENDER**26. Mai 2020**

Hauptversammlung

September 2020

Halbjahresbericht

16.–18. November 2020

Teilnahme Deutsches Eigenkapitalforum

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

08
Konzernabschluss

Konzern-Bilanz zum **31.12.2019** in EUR

		31.12.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	D.1	80.735.433	550
Sachanlagen	D.2	3.735.998	7.841.920
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.3	612.101.000	17.000.000
Geleistete Anzahlungen	D.4	3.578.490	0
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	D.5	1.103.306	1.690.057
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.6	59.454.238	81.725.876
Latente Steueransprüche	D.14	403.579	844.390
		761.112.044	109.102.793
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	D.7	12.053.643	33.854.895
Ertragsteuerforderungen	D.10	1.525.427	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	32.334.326	1.128.454
Sonstige Vermögenswerte	D.9	4.456.575	296.219
Liquide Mittel	D.11	67.438.205	27.952.918
		117.808.177	63.232.486
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	D.12	0	15.600.000
Aktiva gesamt		878.920.221	187.935.280

		31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.13	14.874.487	9.831.250
Kapitalrücklage	D.13	173.748.877	70.036.275
Gewinnrücklagen	D.13	25.182.700	15.399.118
Bilanzgewinn	D.13	58.822.351	24.530.458
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		272.628.415	119.797.100
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	D.13	29.847.329	0
		302.475.744	119.797.100
Langfristige Verbindlichkeiten			
Finanzschulden	D.15	299.915.515	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.16	69.264.674	45.014.787
Latente Steuerschulden	D.14	18.679.682	2.678.326
		387.859.872	47.693.113
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	D.18	400.000	400.000
Ertragsteuerschulden	D.17	49.051	2.888.853
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.19	6.125.485	2.303.668
Finanzschulden	D.15	126.789.111	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.20	50.961.335	12.369.077
Sonstige Verbindlichkeiten	D.21	4.259.623	2.483.467
		188.584.605	20.445.066
Passiva gesamt		878.920.221	187.935.280

Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung für den Zeitraum **01.01.–31.12.2019** in EUR

		2019	2018
Umsatzerlöse	E.1	20.323.259	37.217.061
Umsatzkosten	E.1	-10.602.965	-6.793.109
Bruttoergebnis vom Umsatz		9.720.294	30.423.953
Sonstige betriebliche Erträge	E.2	6.748.466	1.293.874
Wertminderungen auf Forderungen		0	-142.842
Personalkosten	E.3	-2.547.399	-2.023.822
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.4	-19.851.993	-7.675.072
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.5	122.229.647	8.939.857
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		116.299.014	30.815.948
Finanzerträge	E.6	6.127.473	8.454.217
Finanzaufwendungen	E.7	-14.360.448	-2.850.528
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.8	-27.702.948	-2.962.499
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	D.5	-586.751	-16.082
Ergebnis vor Steuern		79.776.340	33.441.055
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	E.9	-15.615.611	-8.825.842
Konzernergebnis		64.160.729	24.615.213
Davon entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		58.822.351	24.530.458
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		5.338.378	84.755
		2019	2018
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	E.10	5,25	3,26
Verwässertes Ergebnis je Aktie	E.10	4,82	2,95

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum **01.01.–31.12.2019** in EUR

	2019	2018
Konzernergebnis	64.160.729	24.615.213
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzern-Gesamtergebnis	64.160.729	24.615.213
Davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	58.822.351	24.530.458
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	5.338.378	84.755

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum **01.01.–31.12.2019** in EUR

	2019	2018
Konzernergebnis	64.160.729	24.615.213
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	733.149	710.216
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	27.702.948	0
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	(376.048)
Bewertungseffekte iZm. dem Erwerb von Tochterunternehmen	1.154.671	(161.729)
Korrektur des Entkonsolidierungserfolgs aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	(2.522.873)	(626.698)
Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen	586.751	16.082
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(122.229.647)	(8.939.857)
Erträge/Aufwendungen aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	523.381	(234.299)
Finanzerträge	(6.878.771)	(2.668.180)
Finanzaufwendungen	1.137.377	839.077
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme)/Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.227.505	(5.469.641)
(Zunahme)/Abnahme von sonstige Vermögenswerten	(39.720.117)	(550.521)
(Abnahme)/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(1.589.040)	396.134
(Abnahme)/Zunahme übriger Verbindlichkeiten	2.759.086	4.891.016
(Abnahme)/Zunahme von Ertragsteuerforderungen und -schulden	(2.849.707)	5.829.623
(Abnahme)/Zunahme von latenten Steuern	11.655.830	1.983.610
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	(2.444.739)	717.993
Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	(45.593.466)	20.971.991
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehensforderungen und Ausleihungen	5.566.349	1.958.007
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(429.030)	(167.349)
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	12.646	61.804
		→

	2019	2018
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(232.053.408)	(22.525.180)
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16.000.000	0
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	510.688
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Netto-Zahlungsmittel	(28.118.728)	233.098
Verkauf von Tochterunternehmen abzüglich veräußerten Netto-Zahlungsmittel	50.599.906	(18.096.532)
Auszahlung für den Erwerb von Beteiligungen	0	(1.706.138)
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	(188.422.265)	(39.731.601)
Einzahlungen aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	43.026.167	0
Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	9.971.784	(2.826.268)
Aufnahme von Finanzschulden	248.293.481	0
Rückzahlung von Finanzschulden	(732.272)	0
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzierungsleasing	(588.212)	(445.497)
Dividendenzahlungen	(6.526.360)	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	40.449.916
Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	273.501.019	37.178.151
Veränderung der liquiden Mittel	39.485.288	18.418.541
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	27.952.917	9.534.376
Liquide Mittel am Ende der Periode	67.438.205	27.952.917
Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind		
Erhaltene Zinsen	51	205.408
Gezahlte Zinsen	10.003.207	2.135.654
Gezahlte Ertragsteuern	6.294.640	4.602.998
Erhaltene Ertragsteuern	120.775	718.141

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

01.01.–31.12.2019 In EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht be- herrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2019	9.831.250	70.036.275	39.929.575	0	119.797.100	0	119.797.100
Periodenergebnis	0	0	0	58.822.351	58.822.351	5.338.378	64.160.729
Gesamtergebnis	9.831.250	70.036.275	39.929.575	58.822.351	178.619.452	5.338.378	183.957.830
Sachkapital- erhöhungen	4.501.839	147.750.356	0	0	152.252.195	0	152.252.195
Effekte aus der Neuplatzierung von Wandelschuld- verschreibungen	0	462.037	0	0	462.037	0	462.037
Effekte aus der Wandlung von Wandelschuld- verschreibungen	114.580	4.156.299	0	0	4.270.879		4.270.879
Effekte aus dem Rückkauf von Wandelschuld- verschreibungen	0	-37.282	0	0	-37.282	0	-37.282
Erwerb von Tochter- unternehmen	0	0	0	0	0	127.006.807	127.006.807
Verkauf von Tochter- unternehmen	0	0	0	0	0	-2.764.563	-2.764.563
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	-56.412.506	0	0	-56.412.506	-99.734.568	-156.147.074
Dividendenaus- schüttungen	426.818	7.793.697	-14.746.875	0	-6.526.360	0	-6.526.360
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-10.567	1.275	1.275
Stand am 31. Dezember 2019	14.874.487	173.748.877	25.182.700	58.822.351	272.628.416	29.847.329	302.475.745

01.01.–31.12.2018 In EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht be- herrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2018	6.050.000	33.378.176	15.399.118	0	54.827.293	311.211	55.138.505
Periodenergebnis	0	0	0	24.530.458	24.530.458	84.755	24.615.213
Gesamtergebnis	6.050.000	33.378.176	15.399.118	24.530.458	79.357.751	395.967	79.753.717
Kapitalerhöhungen	3.781.250	36.668.666	0	0	40.449.916	0	40.449.916
Effekte aus dem Rückkauf von Wandelschuld- verschreibungen	0	-10.567	0	0	-10.567	0	-10.567
Verkauf von Tochter- unternehmen	0	0	0	0	0	-395.967	-395.967
Stand am 31. Dezember 2018	9.831.250	70.036.275	15.399.118	24.530.458	119.797.100	0	119.797.100

A man with dark, wavy hair, wearing a light blue blazer over a white button-down shirt, is sitting in a modern office setting. He is looking directly at the camera with a slight smile. His hands are clasped together in front of him. He is wearing a dark watch on his left wrist. The background consists of large windows with a view of a cityscape, though it is blurred.

Konzernanhang

gemäß IFRS für den Zeitraum vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

A Allgemeine Informationen

1 ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

Die pubilty AG als Mutterunternehmen des Konzerns ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 113794 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Geschäftsanschrift ist Bockenheimer Landstraße 2–4 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Gegenstand des vorliegenden Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 sind die pubilty AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „pubilty“).

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

Die Geschäftstätigkeit der pubilty umfasst

- das Management von Immobilien und Kreditportfolien sowie die Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten in Form von Kommanditgesellschaften bzw. Investmentkommanditgesellschaften für institutionelle und private Investoren („Asset-Management“) und
- Investments in Immobilien und Kreditportfolien („Bestandshaltung“).

Die Gesellschaft verfügt über einen Track Record von mehreren Hundert Transaktionen, die sie begleitet hat, und über ein tragfähiges Netzwerk in der Immobilienbranche sowie bei den Work-out-Abteilungen von Finanzinstituten, hat Zugang zu Investitionsmitteln und wickelt Transaktionen mit bewährten Partnern zügig ab. Über seine Tochter- und Enkelgesellschaften erwirbt der Konzern seit Ende 2018 Gewerbeimmobilien, die von der pubilty AG wiederum im Rahmen von Asset-Management Mandaten verwaltet werden. Im Rahmen dieses gruppeneigenen Immobiliengeschäfts beabsichtigt der Konzern, die laufenden Erträge aus den von ihm erbrachten Dienstleistungen mit den Renditen aus einer Optimierung und einem anschließenden Abverkauf von Immobilien zu verbinden. Der Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts soll zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen und wird beständig ausgebaut.

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

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

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

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

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 24. April 2020 durch den Vorstand freigegeben.



B Grundlagen der Rechnungslegung

1 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

Zum 31. Dezember 2019 übt die pubilty AG auf mehrere Tochterunternehmen einen beherrschenden Einfluss aus (siehe Kapitel C. Konsolidierungskreis und -grundsätze). Somit besteht für die pubilty AG grundsätzlich die Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach § 290 HGB. Unter Berücksichtigung der größenabhängigen Erleichterungen des § 293 HGB ist die Gesellschaft jedoch von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit. Die pubilty AG erstellte erstmals zum 31. Dezember 2018 einen freiwilligen Konzernabschluss nach den Vorgaben der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Auch der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2019 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der pubilty AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Für die Konzerngesamtergebnisrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Der Konzernabschluss wird in EUR, der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt.

2 VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Alle für das Geschäftsjahr 2019 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt. Insbesondere wurden folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen seit dem 1. Januar 2019 angewendet:

a) IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung

Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Gemäß dieser Interpretation sollen Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragssteuern davon ausgehen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist seit dem 1. Januar 2019 anzuwenden, sie hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der pubilty.

b) Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“ – langfristig gehaltene Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Die Änderungen betreffen die Klarstellung des Ausschlusses von Beteiligungen im Sinne des IAS 28 aus dem Anwendungsbereich von IFRS 9. IFRS 9 wird nicht auf Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen oder einem Joint Venture angewendet, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Anwendung von IFRS 9 erfolgt jedoch auf langfristige Beteiligungen, die einen Teil der Nettoinvestition an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture ausmachen. Die Änderungen werden erstmalig seit dem 1. Januar 2019 angewendet. Für den Konzernabschluss der pubilty ergaben sich hieraus keine Änderungen.

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	Verpflichtend anzuwenden für
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Änderung an IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen

3 NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Außer den im Folgenden aufgeführten neuen Standards und Interpretationen, welche eine grundsätzliche Bedeutung für den Konzernabschluss der publity AG aufweisen, wurde eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen vom IASB verabschiedet, die jedoch voraus-

sichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Standards und Interpretationen wird deshalb verzichtet. Eine frühzeitige Anwendung sämtlicher neuen Standards und Interpretationen ist nicht geplant.

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	Verpflichtend anzuwenden ab
IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung IFRS 9: Finanzinstrumente	Interest Rate Benchmark Reform, Reaktion des IASB auf bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die IBOR Reform.	1. Januar 2020
Überarbeitung des Rahmenkonzeptes	Überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden, sowie neue Leitlinien zur Bewertung und Ausbuchung.	1. Januar 2020
Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Änderungen bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen	1. Januar 2020
IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse	Änderungen betreffend die Definition des Geschäftsbetriebes	1. Januar 2020, EU-Endorsement steht aus
IFRS 17 – Versicherungsverträge	Regelung von Grundsätzen in Bezug auf den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angaben für Versicherungsverträge, konsistente und prinzipienbasierte Bilanzierung von Versicherungsverträgen, Bewertung von Versicherungsverbindlichkeiten zum aktuellen Erfüllungswert	1. Januar 2021, EU-Endorsement steht noch aus

Publity erwartet aus der Anwendung dieser ab dem 1. Januar 2020 bzw. ab dem 1. Januar 2021 anzuwendenden Standards keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

4 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert bzw. die Schuld oder
- Vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.

Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar sind.

Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt nicht beobachtbar sind.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende der Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Klassifizierung in kurz- und langfristig

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird, oder
- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschluss eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat (z. B. bei einem Verstoß gegen Kreditbedingungen).

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und Schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

Erwerb von Vermögenswerten und Unternehmenszusammenschlüsse

Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren sind. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der nach IFRS 3 bilanziell abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden bspw. die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist z. B. auch die Tatsache, dass Personal in der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Wertminderungen von nicht finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nichtfinanzieller Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, so nimmt er eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend

unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit den jeweils erzielbaren Betrag, so ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wird in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 7 erstellt. Die Kapitalflussrechnung ist in die drei Bereiche, der betrieblichen Tätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit, unterteilt. Im Fall von gemischten Geschäftsvorfällen wird, soweit erforderlich, eine Zuordnung zu mehreren Tätigkeitsbereichen vorgenommen. Die Darstellung des Mittelzuflusses bzw. Mittelabflusses aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Der Zahlungsmittelfonds ist definiert als Saldo der liquiden Mittel zum Bilanzstichtag.

5 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Der Vorstand trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf die Höhe ausgewiesener Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und jeweils zugehörige Angaben auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten die tatsächlichen Ergebnisse in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen. Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Konzern folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Marktwerte der Investment Properties basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und anzuwendende Liegenschaftszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben.
- Auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten wird durch Einschätzungen geprägt. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden. Insbesondere die zukünftigen Zahlungsströme, die der Bemessung der Wertminderungen von Portfolios mit Kreditforderungen, die bei Erwerb in ihrer Bonität beeinträchtigt sind, basieren auf Schätzungen des Managements.
- Latente Steuern: Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft, die weitgehend mit dem beizulegenden Zeitwert der Immobilien der jeweiligen Gesellschaft korreliert sind.

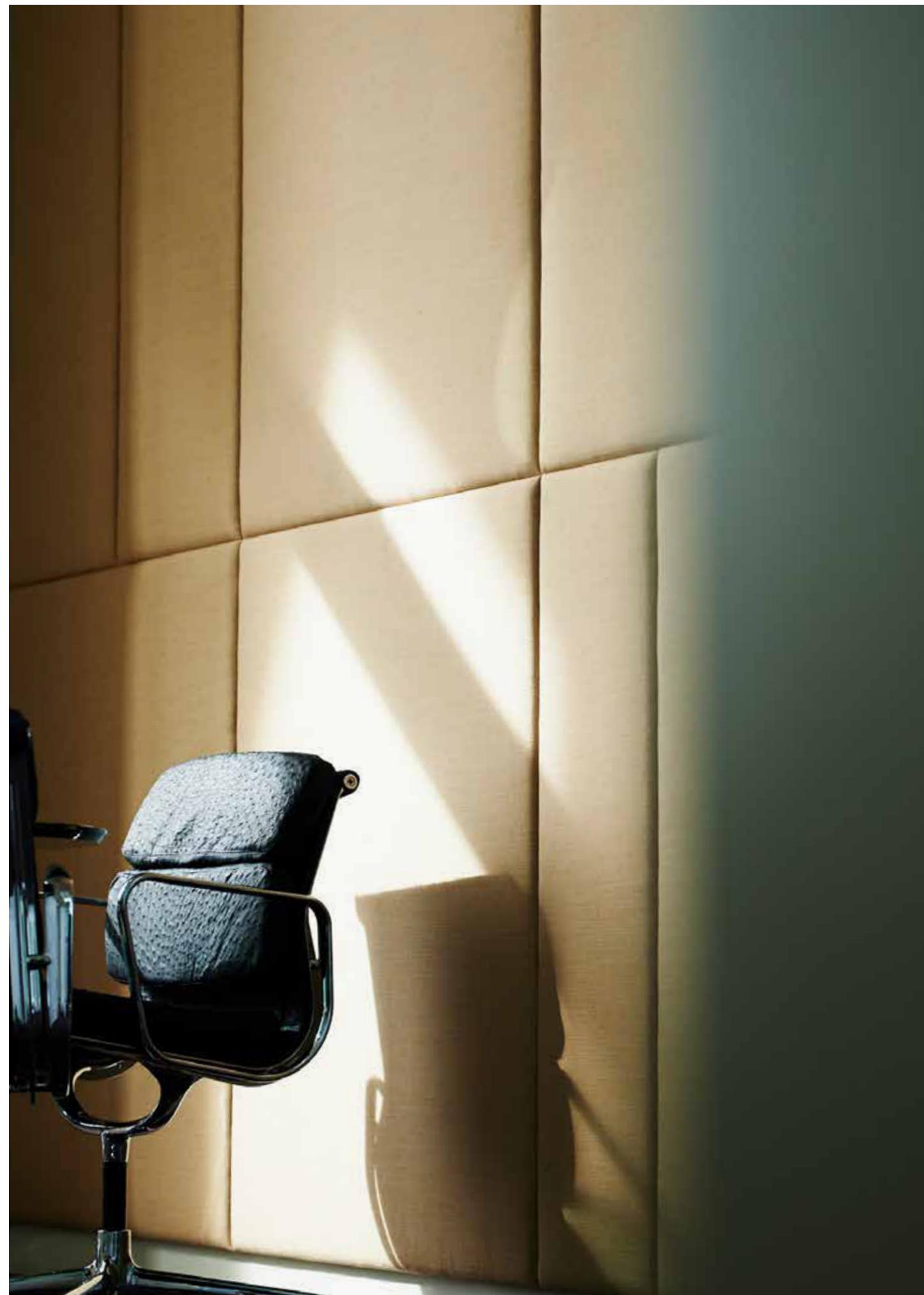
- Bei den Rückstellungen sind verschiedene Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen berücksichtigt.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden sollen. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Anlageimmobilien, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung von grundsätzlich langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht vorhersehbar sind.
- Beim Zugang von Tochtergesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb (integrierte Gruppe von Tätigkeiten) übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden z. B. die Geschäftsprozesse Asset und Property Management, Forderungsmanagement sowie das Rechnungswesen

betrachtet. Darüber hinaus ist ein wesentliches Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wird, ob auch Personal in der erworbenen Gesellschaft angestellt ist.

- Bei dem Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind.
- Die Verbuchung der marktüblichen Erwerbe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten erfolgt jeweils zum Handelstag.
- Die Beurteilung der Geschäftsmodelle des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte unterliegt dem Ermessen des Managements. Insbesondere sind folgende Ermessensentscheidungen hervorzuheben:
 - Der Transaktionspreis der erworbenen Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) wird als bester Beleg für den beizulegenden Zeitwert eingeschätzt.
 - Bei erworbenen Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) liegt ein wesentliches Ermessen des Vorstandes in der Einschätzung der Höhe der zu erwartenden Zahlungsmittelzuflüsse sowie hinsichtlich des Zeitpunktes des Zuflusses.
 - Die Kategorisierung erworbener Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) erfolgt als Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Erworbene Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität werden ausschließlich dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da möglicherweise zukünftig Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung auftreten können, sodass ein vorzeitiger Verkauf nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.



C Konsolidierungskreis und -grundsätze

1 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, die von der publy AG beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder ein Recht auf diese hat und die Fähigkeit besitzt, diese Renditen mittels seines Einflusses über das Unternehmen zu beeinflussen. Regelmäßig ist die Beherrschung von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 % begleitet. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Alle Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (vgl. Konsolidierungskreis).

Bei Unternehmenserwerben wird beurteilt (vgl. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen), ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder lediglich ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität vorliegt.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventu-

alschulden entsprechend ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der publy AG zuzurechnen sind, werden als Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner separat im Eigenkapital ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Anteile nicht beherrschender Anteilseigner entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften werden als separater Posten in den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die kein Unternehmen im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von reinen Objektgesellschaften führt daher nicht zu einem aktiven oder passiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften wird entsprechend als Verkauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Ergebnisse werden im Rahmen der Schulden- bzw. der Aufwands- und Ertragskonsolidierung für Zwecke des Konzernabschlusses eliminiert. Durch konzerninterne Übertragungen von Vermögenswerten entstandene Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls eliminiert.

Der Erwerb von Anteilen an Unternehmen, die zu einer Beteiligung von weniger als 50 % führt, wird entsprechend der Equity-Methode bilanziert, sofern ein maßgeblicher Einfluss auf das Beteiligungsunternehmen ausgeübt werden kann. Investitionen in Anteile von weniger als 20 % werden gemäß IFRS 9 abgebildet.

Die publy AG hielt bis zum Jahresende 2018 jeweils 49 % der Stimmrechte an zwei Luxemburger Holding-Gesellschaften. Die Gesellschaften wurden ausschließlich über Darlehen der publy AG finanziert. Zudem erbrachte die publy AG nahezu alle geschäftsrelevanten

Dienstleistungen für diese Gesellschaften, so dass diese Gesellschaften bis zu ihrer Veräußerung als Zweckgesellschaften vollkonsolidiert wurden. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die wesentlichen variablen Rückflüsse aus Sicht des Managements in der Rückzahlung der Darlehen sowie der Vergütungen für die vorgenommenen Dienstleistungen gesehen wurden.

2 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 43 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2019	2018
Stand 01.01.	5	8
Zugänge	40	1
Abgänge	2	4
Stand 31.12.	43	5

Der Konsolidierungskreis stellt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

Voll konsolidierte Unternehmen

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
1.	publity AG	Frankfurt/Main			Holding, Asset-Management
2.	PREOS Real Estate AG	Leipzig	93,4	1	Bestandshaltung
3.	PREOS Immobilien GmbH	Leipzig	93,4	2	Bestandshaltung
4.	PREOS 1. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Bestandshaltung
5.	PREOS 2. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Bestandshaltung
6.	PREOS 3. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Zwischenholding
7.	Objekta Fütingsweg GmbH	Monheim/Rhein	87,8	6	Bestandshaltung
8.	PREOS 4. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Bestandshaltung
9.	PREOS 5. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Bestandshaltung
10.	PREOS 6. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Zwischenholding
11.	LVG Niederolm GmbH	Tholey	87,8	10	Bestandshaltung
12.	PREOS 7. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Bestandshaltung
13.	PREOS 8. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Bestandshaltung
14.	PREOS 9. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Bestandshaltung
15.	PREOS 10. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Bestandshaltung
16.	PREOS 11. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Bestandshaltung
17.	PREOS 12. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	vorges. für Bestandsaufbau
18.	PREOS 13. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	Zwischenholding
19.	Projekta Lüdenscheid 1 GmbH	Monheim/Rhein	88,6	18	Bestandshaltung
20.	PREOS 14. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	vorges. für Bestandsaufbau
21.	PREOS 15. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	vorges. für Bestandsaufbau
22.	PREOS 16. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	vorges. für Bestandsaufbau
23.	PREOS 17. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	vorges. für Bestandsaufbau
24.	PREOS 18. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	vorges. für Bestandsaufbau
25.	PREOS 19. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	vorges. für Bestandsaufbau
26.	PREOS 20. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4	3	vorges. für Bestandsaufbau
27.	publity Investor GmbH	Leipzig	93,7	1/2	Bestandshaltung
28.	publity Real Estate GmbH	Leipzig	93,7	27	Zwischenholding
29.	publity Theodor-Althoff-Str. 2 GmbH	Leipzig	93,7	28	Bestandshaltung
30.	publity Real Estate Holding GmbH	Leipzig	93,7	27	Zwischenholding
31.	publity Real Estate 1 GmbH	Leipzig	89,0	27	Bestandshaltung
32.	publity Real Estate 2 GmbH	Leipzig	93,7	30	Bestandshaltung
33.	publity Real Estate 3 GmbH	Leipzig	93,7	30	Bestandshaltung
34.	publity Real Estate 4 GmbH	Leipzig	93,7	27	vorges. für Bestandsaufbau
35.	publity Real Estate 5 GmbH	Leipzig	93,7	27	Bestandshaltung
36.	publity Real Estate 6 GmbH	Leipzig	93,7	27	vorges. für Bestandsaufbau
37.	Großmarkt Leipzig GmbH	Leipzig	93,7	27	Bestandshaltung
38.	publity Property Holding GmbH	Frankfurt/Main	100	1	Holding
39.	publity Property 1 GmbH	Frankfurt/Main	100	38	vorges. für Bestandshaltung
40.	publity Property 2 GmbH	Frankfurt/Main	100	38	vorges. für Bestandshaltung
41.	publity Asset Management GmbH	Frankfurt/Main	100	1	vorges. für Asset-Management
42.	publity Emissionshaus GmbH	Leipzig	100	1	Bestandshaltung
43.	publity Performance GmbH	Leipzig	100	1	Bestandshaltung

3 ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGS- KREISES IN DER BERICHTSPERIODE

3.1 Veräußerungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode wurden erstmals die publity Real Estate GmbH, die publity Real Estate Holding GmbH, die publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH, die publity Real Estate 1 GmbH, die publity Real Estate 2 GmbH, die publity Real Estate 3 GmbH, die publity Real Estate 4 GmbH, die publity Real Estate 5 GmbH sowie die publity Real Estate 6 GmbH in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Alle zuvor genannten Gesellschaften haben ihren Sitz in Leipzig. Weiterhin wurden die publity Property Holding GmbH, die publity Property 1 GmbH, die publity Property 2 GmbH sowie die publity Asset Management GmbH in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Die zuvor genannten Gesellschaften haben ihren Sitz in Frankfurt am Main.

3.2 Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode

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

Mit notariellem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 2. April 2019 hat die publity Real Estate GmbH 94,9% der Geschäftsanteile an der Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH zu einem Kaufpreis von 34.275 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 63 TEUR erworben. Die Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an Personengesellschaften, der Erwerb, die Entwicklung und die Verwaltung von Immobilien, insbesondere des Grundbesitzes in der Theodor-Heuss-Allee 116 in Frankfurt am Main. Der Erwerb der Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH

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

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

Die für den Erwerb von 94,9% der Geschäftsanteile an der Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH übertragene Gegenleistung betrug 34.338 TEUR. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Im Falle von erworbenen Finanzinstrumenten wurden hingegen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9 die beizulegenden Zeitwerte im Erwerbszeitpunkt angesetzt. Abweichungen zwischen den relativen beizulegenden Zeitwerten und der nach IFRS 9 gebotenen Zugangsbewertung zum beizulegenden Zeitwert wurden ertragswirksam als „Day-One-Gain/Day-One-Loss“ erfasst.

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	134.725 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	1.348 TEUR
Zahlungsmittel	366 TEUR
Übernommenes Vermögen	136.439 TEUR
Langfristige Finanzschulden	99.532 TEUR
Kurzfristige Schulden	1.790 TEUR
Übernommene Schulden	101.322 TEUR
Nettovermögen (100 %)	35.117 TEUR
Nicht beherrschende Anteile	1.842 TEUR
Day-One-Loss	1.063 TEUR
Anschaffungskosten	34.338 TEUR

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

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

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

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

Unternehmensqualität) abgebildet. Im Konzernabschluss der pubilty AG wurde die THA Immo Verwaltungs GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 30. April 2019.

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

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

Langfristige Vermögenswerte	105 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	60 TEUR
Übernommenes Vermögen	165 TEUR
Kurzfristige Schulden	156 TEUR
Übernommene Schulden	156 TEUR
Nettovermögen (100 %)	9 TEUR
Day-One-Loss	91 TEUR
Anschaffungskosten	100 TEUR

Mit Eintragung in das Handelsregister der Stadt Frankfurt am Main vom 7. Mai 2019 wurde der Name der Gesellschaft in pubilty Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH geändert.

Unternehmenserwerb PREOS Real Estate AG

Die PREOS Real Estate AG (kurz „PREOS“) mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34786, hat mit notariellem Einbringungsvertrag vom 29. August 2019 im Zuge einer Sachkapitalerhöhung 94,9 % der Geschäftsanteile an der pubilty Investor GmbH (kurz „pubilty Investor“) erworben, indem die pubilty AG als alleinige Gesellschafterin der pubilty Investor GmbH 18.980.000 Geschäftsanteile an der pubilty Investor GmbH im Nennbetrag von je 1,00 EUR in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von 47.450.000 neuen Aktien eingebracht hat. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 13. September 2019.

Mittels der durchgeführten Sachkapitalerhöhung hat die pubilty AG 66,21 % der Geschäftsanteile der PREOS erworben. Der PREOS Konzern ist als aktiver Investor auf den Ankauf, die Vermietung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien (vor allem Büroimmobilien) mit Wertsteigerungspotenzial und attraktiven Renditeparametern spezialisiert. Der Investitionsschwerpunkt des PREOS Konzerns liegt dabei auf Immobilienobjekten in bevorzugten Lagen Deutschlands, insbesondere in Metropolregionen. Das Geschäftsjahr der PREOS ist das Kalenderjahr.

Die PREOS Real Estate AG und die pubilty Investor GmbH werden (sowohl vor als auch nach der zuvor beschriebenen Transaktion) von der gleichen natürlichen Person kontrolliert. Bei der Einbringung von 94,9 % der Anteile an der pubilty Investor GmbH in die PREOS handelt es sich somit um eine Transaktion unter gemeinsamer Kontrolle im Sinne des IFRS 3 („common control transaction“). Die Bilanzie-

rung einer solchen Transaktion ist derzeit in den IFRS nicht geregelt, sodass für Zwecke des Konzernabschlusses der pubilty AG freiwillig die Regelungen des IFRS 3 für Unternehmenszusammenschlüsse angewendet wurden. Die PREOS sowie die von ihr zum Erwerbszeitpunkt kontrollierten Tochterunternehmen wurden im Konzernabschluss der pubilty AG gemäß den Vorgaben des IFRS 3 vollkonsolidiert, da ein Geschäftsbetrieb und die damit zusammenhängenden Geschäftsprozesse erworben wurden. Die Erstkonsolidierung der PREOS sowie ihrer Tochterunternehmen erfolgte auf Teilkonzernbasis zum 31. August 2019 unter Zugrundelegung des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Anteils nicht beherrschender Anteilseigner.

Für den Erwerb der als Teilkonzern einbezogenen PREOS ist eine übertragene Gegenleistung für 66,21 % der Anteile in Höhe von 109.337 TEUR angefallen (Anschaffungskosten), die sich aus dem durchschnittlichen Börsenkurs der PREOS (über einen Zeitraum von drei Monaten vor Bekanntgabe der Einbringung) in Höhe von 6,82 EUR je Aktie der bisherigen Anteilseigner der PREOS (24.213.688 Aktien) ergeben. Im Zuge der Sachkapitalerhöhung sind keine wesentlichen Anschaffungsnebenkosten angefallen.

Die Anschaffungskosten wurden zum Erwerbszeitpunkt im Rahmen einer durchgeführten Kaufpreisallokation wie folgt auf die erworbenen und zu beizulegenden Zeitwerten bewerteten Vermögenswerte und Schulden verteilt:

Sachanlagen	1.270 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	102.750 TEUR
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.483 TEUR
Aktive latente Steuern	360 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	1.893 TEUR
Zahlungsmittel	11.449 TEUR
Übernommenes Vermögen	119.205 TEUR
Finanzschulden	67.278 TEUR
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.354 TEUR
Passive latente Steuern	3.806 TEUR
Kurzfristige Schulden	2.464 TEUR
Übernommene Schulden	74.902 TEUR
Nettovermögen (100%)	44.303 TEUR
Anteile nicht beherrschender Anteilseigner	15.701 TEUR
Aktiver Unterschiedsbetrag	80.735 TEUR
Anschaffungskosten	109.337 TEUR

Im Bereich der innerhalb des Sachanlagevermögens bilanzierten Nutzungsrechte aus bestehenden Leasingverhältnissen wurden aufgrund höherer beizulegender Zeitwerte stille Reserven in Höhe von 32 TEUR identifiziert.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden im Vorfeld des Unternehmenserwerbs durch einen externen Immobiliensachverständigen bewertet. Diese Werte hat sich die pubilty AG zu Eigen gemacht. Im Bereich der sonstigen langfristigen Vermögenswerte wurden stille Lasten in Höhe von 33 TEUR identifiziert, die im Wesentlichen auf einen im Vergleich zu den fortgeführten Anschaffungskosten niedrigeren beizulegenden Zeitwert zurückzuführen sind.

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 482 TEUR. Darauf wurden keine Wertberichtigungen erfasst, so-

dass sich der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag auf 482 TEUR beläuft. Der Bruttobetrag der erworbenen sonstigen Vermögenswerte betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1.410 TEUR. Darauf sind keine Wertberichtigungen erfasst worden, sodass sich der beizulegende Zeitwert der sonstigen Vermögenswerte zum Bilanzstichtag auf 1.410 TEUR beläuft.

Als stille Lasten wurden in den langfristigen Finanzschulden und finanziellen Verbindlichkeiten insgesamt 946 TEUR identifiziert. Diese resultieren aus im Vergleich zu den fortgeführten Anschaffungskosten der übernommenen Finanzschulden und finanziellen Verbindlichkeiten höheren Zeitwerten. Innerhalb der kurzfristigen Schulden wurden keine stillen Lasten identifiziert. Zudem wurden keine Eventualverbindlichkeiten im Sinne des IAS 37, die gemäß IFRS 3.22 im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung als Schulden zu berücksichtigen wären, identifiziert.

Aus den zuvor dargestellten stillen Reserven und stillen Lasten sowie aus der Auflösung der bislang durch die PREOS bilanzierten aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge und der aufgrund des Wegfalls der initial recognition exemption des IAS 12.15 b zusätzlich erfassten passiven latenten Steuern auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden die aktiven latenten Steuern um 511 TEUR reduziert und die passiven latenten Steuern um 1.878 TEUR erhöht.

Aus der Verrechnung der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) in Höhe von 109.337 TEUR zuzüglich der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner in Höhe von 15.701 TEUR mit den Nettovermögen der er-

worbenen Gesellschaft in Höhe von 44.303 TEUR ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag bzw. Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 80.735 TEUR. Im Zuge der Ermittlung des Goodwills wurde die partial-goodwill-Methode angewendet. Der Grund für die Entstehung eines aktiven Unterschiedsbetrags liegt vorwiegend in dem geplanten weiteren Ausbau des Immobilienportfolios des PREOS Teilkonzerns. So waren zum Zeitpunkt des Erwerbs Objektankäufe für das Geschäftsjahr 2020 geplant, für die bereits Prüfungen und Verhandlungen erfolgt sind. Darüber hinaus lagen zum Erwerbszeitpunkt auch für den Zeitraum von 2021 bis 2024 bereits konkrete Planungen eines weiteren Ausbaus des Bestandsportfolios vor.

Wäre die PREOS bereits ab dem 1. Januar 2019 vollkonsolidiert worden, hätte der Teilkonzern 7.681 TEUR zu den Umsatzerlösen des pubilty Konzerns und 709 TEUR zum Konzernergebnis vor Steuern beigetragen. Auf den Zeitraum der Konzernzugehörigkeit (1. September 2019 bis zum 31. Dezember 2019) entfallen Umsatzerlöse in Höhe von 3.001 TEUR und ein Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von 194 TEUR.

Unternehmenserwerb Projekta Lüdenscheid 1 GmbH

Mit notariellem Kauf- und Abtretungsvertrag vom 17. Juli 2019 hat die PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH 94,9% der Geschäftsanteile an der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH zu einem Kaufpreis von 2.095 TEUR zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 85 TEUR erworben. Die Projekta Lüdenscheid 1 GmbH hat ihren Sitz in Monheim am Rhein. Gegenstand des Unternehmens ist der Immobilienerwerb, die Verwaltung der eigenen Immobilien und der Handel mit eigenen Immobilien und Grundstücken, insbesondere des Grundbesit-

zes in der Bahnhofstraße 1 in Lüdenscheid. Der Erwerb der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen eigenständigen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet.

Im Konzernabschluss der pubilty AG wurde die Projekta Lüdenscheid 1 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 4. September 2019.

Die für den Erwerb von 94,9% der Geschäftsanteile an der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH übertragene Gegenleistung betrug 2.181 TEUR. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.017 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	408 TEUR
Zahlungsmittel	27 TEUR
Übernommenes Vermögen	6.453 TEUR
Langfristige Finanzschulden	4.072 TEUR
Kurzfristige Schulden	73 TEUR
Übernommene Schulden	4.145 TEUR
Nettovermögen (100%)	2.308 TEUR
Nicht beherrschende Anteile	127 TEUR
Anschaffungskosten	2.181 TEUR

3.3. Mehrheitswahrende Anteilsaufstockungen

Mit Einbringungsvertrag vom 13. September 2019 hat die pubilty AG im Zuge einer Sachkapitalerhöhung weitere 26,56 % der Geschäftsanteile der PREOS Real Estate AG erworben, indem die TO-Holding GmbH und die TO Holding 2 GmbH als Mehrheitsgesellschafterinnen der pubilty AG insgesamt 19.031.529 Anteile an der PREOS im Nennbetrag von je 1,00 EUR in die pubilty AG gegen Ausgabe von 4.501.839 neuen Aktien aus genehmigtem Kapital eingebracht haben. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister der pubilty AG erfolgte am 1. Oktober 2019.

Die Aufstockung der bereits bestehenden Mehrheitsbeteiligung an der PREOS wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 als Transaktion zwischen Eigentümern behandelt. Die Bewertung der Sacheinlage erfolgte auf Basis des durchschnittlichen Börsenkurses der pubilty AG in den drei Monaten vor der Einbringung. Der beizulegende Wert der eingebrachten Anteile an der PREOS Real Estate AG beläuft sich dementsprechend auf 152.252 TEUR. Der beizulegende Wert der eingebrachten Anteile wurde mit dem darauf entfallenden Anteil der nicht beherrschenden Anteilseigner in Höhe von insgesamt 97.379 TEUR verrechnet. Die Differenz in Höhe von 54.873 TEUR wurde direkt im Konzerneigenkapital erfasst und mit der Konzernkapitalrücklage verrechnet.

Darüber hinaus hat die pubilty AG im Zeitraum von Mitte September bis Ende Dezember 2019 weitere 0,64 % der Anteile an der PREOS Real Estate AG am Markt erworben. Auch diese

Anteilszukäufe wurden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 als Transaktion zwischen Eigentümern behandelt. Die Anschaffungskosten für den Erwerb dieser Anteile betragen 3.895 TEUR. Die Anschaffungskosten wurden mit dem darauf entfallenden Anteil der nicht beherrschenden Anteilseigner in Höhe von insgesamt 2.355 TEUR verrechnet. Die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Leistung (3.895 TEUR) und den Anteilen der nicht beherrschenden Anteilseigner (2.355 TEUR) wurde direkt im Konzern-eigenkapital erfasst und mit der Konzernkapitalrücklage verrechnet.

3.4. Unternehmensveräußerungen in der Berichtsperiode

Mit notariellem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 4. Oktober 2019 hat die pubilty Real Estate GmbH ihre gesamten Anteile in Höhe von 94,9 % an der pubilty Sankt Martin Tower GmbH, Frankfurt am Main, zu einem Veräußerungspreis in Höhe von 51.819 TEUR veräußert. Die Veräußerung der Anteile erfolgte am 12. Dezember 2019. Weiterhin wurde dem Käufer in dem genannten Geschäftsanteilskaufvertrag vom 4. Oktober 2019 eine Call-Option über die Veräußerung von 100 % der Geschäftsanteile an der pubilty Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main zu einem Kaufpreis in Höhe von 1 EUR eingeräumt. Der Käufer hat diese Call-Option am 13. Dezember 2019 ausgeübt. Die Anteile an der pubilty Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH wurden bis dahin ebenfalls von der pubilty Real Estate GmbH gehalten.

Beide Gesellschaften wurden im Konzernabschluss der pubilty AG bis zum Zeitpunkt des Anteilsverkaufs vollkonsolidiert. Der Veräußerungspreis wurde in Form von Zahlungsmitteln beglichen.

Die im Zuge des Verkaufs und der damit einhergehenden Entkonsolidierung abgegangenen Vermögenswerte und Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	pubilty Sankt Martin Tower GmbH	pubilty Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH
Langfristige Vermögenswerte	147.000	161
Kurzfristige Vermögensgegenstände	2.298	178
Davon liquide Mittel	1.099	121
Langfristige Schulden	97.134	0
Kurzfristige Schulden	1.426	331

Im Zuge der Entkonsolidierungen dieser Gesellschaften haben sich die im Konzernabschluss der pubilty AG ausgewiesenen Minderheiten am Eigenkapital um 2.765 TEUR reduziert. Das

Ergebnis aus der Entkonsolidierung, welches in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wird, beläuft sich auf 3.838 TEUR.



4 ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGS- KREISES IM VORJAHR

4.1. Veräußerungen im Geschäftsjahr 2018

Mit Kaufvertrag vom 27. Dezember 2018 hat die publyty Investor GmbH ihre gesamten Anteile in Höhe von 49 % an der publyty Real Estate Opportunity Services II Sàrl, Luxemburg, („PREOS II“) zu einem Veräußerungspreis von 1 EUR an die German Assets Management (G.P.) Limited veräußert. Die PREOS II wiederum hält 100 % der Anteile an der German Loans 2015 Sàrl, Luxemburg. Mit dem Kaufvertrag vom 30. November 2018 hat die German Loans 2015 Sàrl ihre wesentlichen Vermögenswerte an die publyty Investor GmbH veräußert. Dieser Verkauf stellt eine konzerninterne Transaktion dar, sodass es hieraus zu keiner Veränderung der konsolidierten Vermögenswerte kam. Mit der Veräußerung der Anteile an der PREOS II sind auch die Anteile an der German Loans 2015 Sàrl abgegangen. Beide Gesellschaften wurden im Konzernabschluss der publyty AG bis zum Zeitpunkt des Anteilsverkaufs vollkonsolidiert. Der Veräußerungspreis wurde in Form von Zahlungsmitteln beglichen. Weiterhin hat die publyty Investor GmbH mit Kaufvertrag vom 27. Dezember 2018 ihre gesamten Anteile in

Höhe von 49 % an der publyty Real Estate Opportunity Services III Sàrl, Luxemburg, („PREOS III“) zu einem Veräußerungspreis von 1 EUR an die German Assets Management (G.P.) Limited veräußert. Die PREOS III wiederum hält 100 % der Anteile an der Real Estate Loans 2016 Sàrl, Luxemburg. Mit dem Kaufvertrag vom 30. November 2018 hat die Real Estate Loans 2016 Sàrl ihre wesentlichen Vermögenswerte an die publyty Investor GmbH veräußert. Dieser Verkauf stellt eine konzerninterne Transaktion dar, sodass es hieraus zu keiner Veränderung der konsolidierten Vermögenswerte kam. Mit der Veräußerung der Anteile an der PREOS III sind auch die Anteile an der Real Estate Loans 2016 Sàrl abgegangen. Beide Gesellschaften wurden im Konzernabschluss der publyty AG bis zum Zeitpunkt des Anteilsverkaufs vollkonsolidiert. Der Veräußerungspreis wurde in Form von Zahlungsmitteln beglichen.

Die im Zuge des Verkaufs und der damit einhergehenden Entkonsolidierung abgegangenen Vermögenswerte und Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	publyty Real Estate Opportunity Services II Sàrl	publyty Real Estate Opportunity Services III Sàrl	German Loans 2015 Sàrl	Real Estate Loans 2016 Sàrl
Kurzfristige Vermögensgegenstände	387	1	4.355	17.680
Davon liquide Mittel	263	1	245	17.587
Kurzfristige Schulden	3.279	492	280	18.377

Im Zuge der Entkonsolidierungen dieser Gesellschaften haben sich die im Konzernabschluss der publyty AG ausgewiesenen Minderheiten am Eigenkapital um 396 TEUR reduziert. Das

Ergebnis aus der Entkonsolidierung, welches in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wird, beläuft sich auf 516 TEUR.

4.2. Unternehmenserwerbe im Geschäftsjahr 2018

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 18. Dezember 2018 hat die publyty Investor GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der Großmarkt Leipzig GmbH zu einem Kaufpreis von 50 TEUR erworben. Die Großmarkt Leipzig GmbH hat ihren Sitz in Leipzig. Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb und die Unterhaltung des Großmarktes Leipzig als Frischezentrum für den Verkauf von Obst, Gemüse, Blumen, Fisch, Fleisch, Wild, Geflügel, Weißwaren und anderen Frischwaren an gewerbliche Wiederverkäufer, gewerbliche Verbraucher, Großabnehmer und sonstige Dienstleister.

Die Großmarkt Leipzig GmbH wurde im Konzernabschluss der publyty AG gemäß den Vorgaben des IFRS 3 für Unternehmenszusammenschlüsse vollkonsolidiert, da ein Geschäftsbetrieb und die damit zusammenhängenden Geschäftsprozesse erworben wurden. Die Erstkonsolidierung der Großmarkt Leipzig GmbH erfolgte zum 31. Dezember 2018.

Für den Erwerb aller Anteile an der Großmarkt Leipzig GmbH ist eine übertragene Gegenleistung in Höhe von 50 TEUR angefallen (Anschaffungskosten). Diese wurde im Geschäftsjahr 2018 in voller Höhe mittels Banküberweisung beglichen. Wesentliche Transaktionskosten sind nicht angefallen.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Großmarkt Leipzig GmbH stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Sonstige langfristige Vermögenswerte	12 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	319 TEUR
Zahlungsmittel	283 TEUR
Übernommenes Vermögen	614 TEUR
Latente Steuern	44 TEUR
Kurzfristige Schulden	358 TEUR
Übernommene Schulden	402 TEUR
Nettovermögen (100 %)	212 TEUR
Passiver Unterschiedsbetrag	162 TEUR
Anschaffungskosten	50 TEUR

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 104 TEUR. Darauf wurden keine Wertberichtigungen erfasst, sodass sich der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag auf 104 TEUR beläuft. Der Bruttobetrag der erworbenen sonstigen Vermögenswerte betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 217 TEUR. Darauf sind keine Wertberichtigungen erfasst worden, sodass sich der beizulegende Zeitwert der sonstigen Vermögenswerte zum Bilanzstichtag auf 217 TEUR beläuft.

Innerhalb der kurzfristigen Schulden wurden keine stillen Lasten identifiziert. Zudem wurden keine Eventualverbindlichkeiten im Sinne des IAS 37, die gemäß IFRS 3.22 im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung als Schulden zu berücksichtigen wären, identifiziert.

Da sich aus der Verrechnung der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) mit den Nettovermögen der erworbenen Gesellschaft ein passiver Unterschiedsbetrag ergeben hat,

wurden die Wertansätze der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die ermittelte übertragene Gegenleistung einer erneuten kritischen Überprüfung unterzogen. Der nach kritischer Überprüfung ermittelte passive Unterschiedsbetrag in Höhe von 162 TEUR wurde als Einmaleffekt sofort erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Der passive Unterschiedsbetrag ist vorrangig darauf zurückzuführen, dass der bestehende Betreibervertrag über den Betrieb des Großmarkts zum 31. Dezember 2018 endete und ihm somit im Zuge der Kaufpreisallokation kein positiver Marktwert beigemessen werden konnte.

Wäre die Großmarkt Leipzig GmbH bereits ab dem 1. Januar 2018 vollkonsolidiert worden, hätte die Gesellschaft 1.851 TEUR zu den Umsatzerlösen des Konzerns und 143 TEUR zum Konzernergebnis vor Steuern beigetragen.

5 TOCHTERUNTERNEHMEN MIT WESENTLICHEN NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN

Die PREOS Real Estate AG mit Sitz in Leipzig und ihre Tochterunternehmen wurden als Teilkonzern PREOS zum 31. August 2019 erstmalig in dem Konzernabschluss der pubilty AG vollkonsolidiert.

Der Buchwert der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner des PREOS Teilkonzerns am Konzerneigenkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf 29.827 TEUR. In der Berichtsperiode wurden den nicht beherrschenden Anteilseignern des PREOS Teilkonzerns Ergebnisanteile in Höhe von 5.318 TEUR zugewiesen.

Die zusammengefassten Finanzinformationen gemäß IFRS 12.12 (g) für den PREOS Teilkonzern sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Teilkonzernabschluss PREOS Real Estate AG – Bilanz	
In TEUR	
	31.12.19
Langfristige Vermögenswerte	727.255
Kurzfristige Vermögensgegenstände	106.304
Davon liquide Mittel	61.414
Langfristige Schulden	464.201
Kurzfristige Schulden	150.080

Teilkonzernabschluss PREOS Real Estate AG – Ergebnisrechnung	
In TEUR	
	01.09. – 31.12.19
Umsatzerlöse	14.940
Gesamtergebnis	65.672

Der Anteil der nicht beherrschenden Anteilseigner zum 31. Dezember 2019 an den Gesellschaften des PREOS Teilkonzerns ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Gesellschaft	Anteile nicht beherrschender Anteilseigner in %
PREOS Real Estate AG	6,6
PREOS Immobilien GmbH	6,6
PREOS 1. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 2. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 3. Beteiligungsges. mbH	6,6
Objekta Fütingsweg GmbH	12,2
PREOS 4. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 5. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 6. Beteiligungsges. mbH	6,6
LVG Niederolm GmbH	12,2
PREOS 7. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 8. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 9. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 10. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 11. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 12. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 13. Beteiligungsges. mbH	6,6
Projekta Lüdenscheid 1 GmbH	11,4
PREOS 14. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 15. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 16. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 17. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 18. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 19. Beteiligungsges. mbH	6,6
PREOS 20. Beteiligungsges. mbH	6,6
pubilty Investor GmbH	6,3
pubilty Real Estate GmbH	6,3
pubilty Theodor-Althoff-Str. 2 GmbH	6,3
pubilty Real Estate Holding GmbH	6,3
pubilty Real Estate 1 GmbH	11,0
pubilty Real Estate 2 GmbH	6,3
pubilty Real Estate 3 GmbH	6,3
pubilty Real Estate 4 GmbH	6,3
pubilty Real Estate 5 GmbH	6,3
pubilty Real Estate 6 GmbH	6,3
Großmarkt Leipzig GmbH	6,3

D Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben und, sobald Anhaltspunkte vorliegen sollten, auf mögliche Wertminderungen untersucht. Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte ergebniswirksam erfasst.

Die immateriellen Vermögenswerte betragen zum 31. Dezember 2019 0 TEUR (31. Dezember 2018: 1 TEUR) und beinhalten erworbene Softwareprogramme.

1.2 Geschäfts- oder Firmenwerte

Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der ggf. früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Zum Zwecke des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene

Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbzeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die von dem Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß profitieren werden.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden regelmäßig – mindestens einmal jährlich – einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Eine Überprüfung findet ebenfalls statt, wenn Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte.

Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrags der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bestimmt, der der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert dieser Einheit unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst.

Wenn ein Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet wurde und ein Geschäftsbereich dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbereich zuzurechnende Geschäfts- oder Firmenwert als Bestandteil des Buchwerts des Geschäftsbereichs bei der Ermittlung des Ergebnisses aus der Veräußerung dieses Geschäftsbereichs berücksichtigt. Der Wert des veräußerten Anteils des Geschäfts- oder Firmenwerts wird auf der Grundlage der relativen Werte des veräußerten Geschäftsbereichs und des verbleibenden Teils der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt.

Der im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses und aus der Erstkonsolidierung der PREOS Real Estate AG zum 31. August 2019 entstandene Geschäfts- oder Firmenwert beträgt 80.735 TEUR und wurde dem Segment „Bestandhaltung“ zugeordnet, da diese vorwiegend von dem geplanten weiteren Ausbau des Immobilienportfolios profitieren wird. Da der Zeitpunkt der im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erfolgten Kaufpreisallokation nur vier Monate vor dem Bilanzstichtag der publity liegt und in diesem Zeitraum keine Umstände identifiziert wurden, die auf eine Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts hindeuten könnten, wurde auf die Durchführung eines Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts zum Bilanzstichtag verzichtet. Planmäßig wird der Geschäfts- oder Firmenwert einmal jährlich, überprüft werden.

2 SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirk-

sam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

Die Sachanlagen beinhalten zum 31. Dezember 2018 die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Konzernunternehmen. Diese sind zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Weiterhin beinhalten die Sachanlagen zum Bilanzstichtag die Nutzungsrechte im Zusammenhang mit bestehenden Leasingverhältnissen.

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens stellt sich in der Berichtsperiode wie folgt dar:

Entwicklung des Sachanlagevermögens in EUR

2019	Nutzungsrechte Leasing	Betriebs-/ Geschäfts- ausstattung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2019	8.763.322	1.410.448	10.173.770
Zugänge	0	429.030	429.030
Zugänge aus Unternehmenserwerben	1.223.596	151.887	1.375.482
Abgänge	5.029.721	377.916	5.407.637
Umbuchungen	0	0	0
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2019	4.957.196	1.613.448	6.570.644
Zuschreibungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	1.289.775	1.042.075	2.331.850
Zugänge	629.606	103.226	732.832
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	0	0
Abgänge	0	230.036	230.036
Umbuchungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	1.919.381	915.265	2.834.646
Buchwert zum 01.01.2019	7.473.547	368.373	7.841.920
Buchwert zum 31.12.2019	3.037.815	698.183	3.735.998

2018	Nutzungsrechte Leasing	Betriebs-/ Geschäfts- ausstattung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2018	5.495.866	1.311.967	6.807.833
Zugänge	3.267.456	167.349	3.434.804
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	94.621	94.621
Abgänge	0	163.489	163.489
Umbuchungen	0	0	0
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2018	8.763.322	1.410.448	10.173.770
Zuschreibungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	732.782	908.415	1.641.197
Zugänge	556.993	152.912	709.904
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	82.434	82.434
Abgänge	0	101.686	101.686
Umbuchungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	1.289.775	1.042.075	2.331.850
Buchwert zum 01.01.2018	4.763.084	403.552	5.166.636
Buchwert zum 31.12.2018	7.473.547	368.373	7.841.920

3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden die Immobilien ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Im Zugangszeitpunkt werden die Immobilien mit ihren Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebilanzierung bewertet der Konzern die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechend des in IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 vorgesehenen Wahlrechts zu ihrem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst.

Immobilien werden mit dem Kaufpreis bewertet, sofern dieser verlässlich ermittelbar ist. Von einer solchen Ermittlichkeit geht der Konzern aus, wenn ein (nicht vollzogener) Kaufvertrag oder eine hinreichend belastbare Absichtserklärung zum Kauf vorliegt. Sofern kein Kaufpreis als Marktwert herangezogen werden kann, bedient sich der Konzern eines sachverständigen Dritten zur Marktwertermittlung. Der Gutachter ist unabhängig und ausreichend qualifiziert, die Immobilien zu bewerten. Die Immobilienbewertung erfolgt hierbei mittels Ertragswertverfahren nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“).

Für das Erbbaurechtsobjekt in Unterföhring (Immobilie „Sky“) wurde das in der anerkannten Fachliteratur und der Wertermittlungspraxis

etablierte „Münchener Verfahren“ verwendet. Das Verfahren geht bei der Bewertung zunächst vom Volleigentum des Bewertungsobjekts aus, dessen Wert nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelt wird. Damit wird in einem ersten Schritt gezeigt, welchen Wert das Grundstück mit seinen wesentlichen Bestandteilen hätte, wenn es kein Erbbaurecht wäre. Im zweiten Schritt sind dann die Einschränkungen, die ein Erbbaurecht z. B. aufgrund seiner begrenzten Laufzeit oder der eingeschränkten Verfügungsgewalt gegenüber dem Volleigentum hat, rechnerisch zu berücksichtigen. Nachdem dieser Abschlag vom Wert des Volleigentums vorgenommen wurde, ist das Ergebnis der Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses (erbbauzinsfreies Erbbaurecht). Der Barwert des Erbbauzinses wird separat ermittelt und hiervon in Abzug gebracht, um den Wert des Erbbaurechts zu erhalten.

Das Objekt in Essen (Immobilie „Theodor-Althoff-Straße 2“), welches derzeit umfangreich für die Polizei Essen umgebaut und in Teilen erweitert wird, wurde mittels des Residualwertverfahrens bewertet. Den Ausgangspunkt der Bewertung bildet der fiktive Marktwert des Objekts nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen zum Ende der Projektlaufzeit. Dieser Wert wurde durch einen sachverständigen Dritten mittels des Ertragswertverfahrens nach den Vorgaben der ImmoWertV ermittelt. Ausgehend von diesem Verkehrswert werden die noch ausstehenden Investitionskosten der Baumaßnahme, ein marktüblicher Projektentwicklungsgewinn auf die noch ausstehenden Investitionskosten sowie die Zwischenfinanzierungskosten bis zur Fertigstellung der Umbaumaßnahmen in Abzug gebracht.

Wesentliche Bewertungsparameter bei der Bewertung mittels des Ertragswertverfahrens sind die erzielbare Marktmiete, die Bewirtschaftungskosten, der angemessene Liegenschaftszins sowie die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Diese Parameter werden je nach Lage und Eigenarten des jeweiligen Grundstückes gesondert ermittelt. Die nachfolgenden

Übersichten zeigen – sowohl für den Konzern als Ganzes als auch jeweils für die Teilkonzerne „PREOS alt“ und „publity Investor“ – die wesentlichen Annahmen, die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

a) Konzern als Ganzes Bandbreite	31.12.19		31.12.18*	
	Marktmiete in EUR/m ²	2,42–17,14		6,05–7,50
Liegenschaftszins in %	2,25–5,50		3,50–5,50	
Restnutzungsdauer in Jahren	35–51		25–50	
Bewirtschaftungskosten in %	9,85–20,91		10,00–20,05	

*Die Vorjahreswerte wurden um die entsprechenden Werte des Teilkonzerns „PREOS alt“ angepasst

b) Teilkonzern „PREOS alt“ Bandbreite	31.12.19		31.12.18*	
	Marktmiete in EUR/m ²	2,42–17,14		5,00–16,00
Liegenschaftszins in %	3,20–5,25		3,50–5,50	
Restnutzungsdauer in Jahren	35–50		37–50	
Bewirtschaftungskosten in %	9,85–20,91		10,00–20,05	

*Die Angaben für den Teilkonzern „PREOS alt“ umfassen das Immobilienportfolio mit kleineren Investitionsvolumina des im Geschäftsjahr 2019 erworbenen PREOS Konzerns.

c) Teilkonzern „publity Investor“ Bandbreite	31.12.19		31.12.18*	
	Marktmiete in EUR/m ²	2,70–16,35		6,05–7,50
Liegenschaftszins in %	2,25–5,50		4,00–5,50	
Restnutzungsdauer in Jahren	40–51		25–40	
Bewirtschaftungskosten in %	11,83–18,43		13,07–18,43	

*Die Angaben für den Teilkonzern „publity Investor“ umfassen das Immobilienportfolio mit großen Investitionsvolumina der publity Investor GmbH und ihrer Tochterunternehmen.

Die folgende Übersicht zeigt die Auswirkung einer singulären Veränderung einzelner Bewertungsparameter auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilien, deren beizulegender Zeitwert als Level 3 Bewertung ermittelt wurde.

a) Konzern als Ganzes 31.12.19		Wertänderung in EUR	Wertänderung in %
Marktmiete	-10 %	-66.850.000	-12
	+10 %	67.040.000	12
Liegenschaftszins	-0,5 %-Punkte	70.760.000	12
	+0,5 %-Punkte	-57.250.000	-10
Restnutzungsdauer	-5 Jahre	-29.170.000	4
	+5 Jahre	25.330.000	-2
Bewirtschaftungskosten	-10 %	-10.100.000	-2
	+10 %	10.210.000	2

b) Teilkonzern „PREOS alt“ 31.12.19		Wertänderung in EUR	Wertänderung in %
Marktmiete	-10 %	-11.450.000	-10
	+10 %	11.540.000	11
Liegenschaftszins	-0,5 %-Punkte	10.360.000	9
	+0,5 %-Punkte	-9.050.000	-8
Restnutzungsdauer	-5 Jahre	-3.870.000	-4
	+5 Jahre	3.130.000	3
Bewirtschaftungskosten	-10 %	-2.100.000	-2
	+10 %	2.010.000	2

c) Teilkonzern „publity Investor“ 31.12.19		Wertänderung in EUR	Wertänderung in %
Marktmiete	-10 %	-55.400.000	-12
	+10 %	55.500.000	12
Liegenschaftszins	-0,5 %-Punkte	60.400.000	13
	+0,5 %-Punkte	-48.200.000	-10
Restnutzungsdauer	-5 Jahre	25.300.000	-5
	+5 Jahre	22.200.000	5
Bewirtschaftungskosten	-10 %	-8.000.000	-2
	+10 %	8.200.000	2

Den Regelungen des IFRS 13 folgend ist der „highest and best use“ bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu unterstellen, sofern diese Nutzung durch den Bilanzierenden im Rahmen einer Verwertung erfolgen kann. Der Konzern ist u. a. in der Revitalisierung bestehender Immobilienkonzepte und der Neuentwicklung bisher nicht projektierte Immobilien/Flächen tätig. Sofern diese mit dem beizulegenden Zeitwert ermittelt werden, erfolgt eine Bewertung durch:

- Ermittlung des Projektierungserfolgs im Wege einer Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben
- Anpassung des Projektierungserfolgs durch Berücksichtigung angemessener Risikoabschläge, jeweils in Abhängigkeit des konkreten Umsetzungsstands (Baugenehmigungsstatus, Abschluss Generalunternehmervertrag, Bautenstand).

Das Management des Konzerns ist in den Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die zur Verfügung gestellten Ergebnisse plausibilisiert und mit den eigenen Einschätzungen abgeglichen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden entweder ausgebucht, wenn sie veräußert werden, oder dann ausgebucht, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Buchwerte zum 01.01.	17.000.000	0
Zukäufe (+)	340.648.326	23.660.143
Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises (+)	243.492.027	0
Zugänge von Nutzungsrechten (+)	36.131.000	0
Zeitwert-Erhöhungen (+)	123.229.647	8.939.857
Zeitwert-Minderungen (-)	-1.000.000	0
Abgänge (-)	-163.000.000	0
Umgliederung (+/-)	15.600.000	-15.600.000
Buchwerte zum 31.12.	612.101.000	17.000.000

Die Zukäufe in Höhe von 340.648 TEUR resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb der Immobilien „Theodor-Althoff-Straße 2“, „Access Tower“, „Eschborn“ und „Sky“. Da diese Immobilien im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 erworben wurden, erzielte der Konzern nur anteilige Ergebnisse aus der Vermietung.

Die Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises in Höhe von insgesamt 243.492 TEUR betreffen die Immobilien des PREOS Teilkonzerns sowie die Immobilie „St Martin Tower“.

Die Zugänge von Nutzungsrechten betreffen das Erbbaurecht, welches im Zuge des Erwerbs der Immobilie „Sky“ in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 16 bilanziert wurde.

Der Ertrag aus Zeitwerterhöhungen in Höhe von 123.230 TEUR betrifft die Immobilien, die zum Bilanzstichtag noch im Bestand des Konzerns

sind, sowie die im Zuge des Verkaufs der Anteile an der Publity Sankt Martin Tower GmbH abgegangene Immobilie „St Martin Tower“ und wird in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung in einer separaten Zeile ausgewiesen.

In der Berichtsperiode kam es zudem zu Abgängen in Höhe von 163.000 TEUR. Bei den veräußerten Liegenschaften handelt es sich um die Immobilie „St Martin Tower“ sowie die Immobilie „Großmarkt Leipzig“.

Für die Immobilie „Mülheim“ wird die Veräußerung binnen zwölf Monaten zum Bilanzstichtag nicht mehr als hoch wahrscheinlich eingeschätzt. Dementsprechend wurde die Immobilie zum 31. Dezember 2019 in Höhe ihres beizulegenden Zeitwerts von 15.600 TEUR wieder in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden in EUR

	Bewertungsstichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Als Finanzinvestition	31.12.19	612.101.000			612.101.000
gehaltene Immobilien	31.12.18	17.000.000			17.000.000

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen, da wesentliche Bewertungsparameter der zu Grunde liegenden Gutachten nicht beobachtbar sind. Zum 31. Dezember 2019 bestehen vertragliche Verpflichtungen zum Kauf von Immobilien-

gesellschaften in Höhe von insgesamt 49.100 TEUR. Der Abschluss des Geschäftsanteilskaufvertrags sowie der Übergang von Nutzen und Lasten werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 erfolgen. Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag vertragliche Verpflichtungen zum Ausbau der im Bestand befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 39.215 TEUR.

4 GELEISTETE ANZAHLUNGEN

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen in Höhe von TEUR 3.578 betreffen Anzahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien „Westend Carree“ in Frankfurt am Main und „Centurion“ in Frankfurt am Main, für die der Übergang von Nutzen und Lasten bereits im Geschäftsjahr 2020 erfolgte bzw. erwartet wird.

5 ANTEILE AN AT EQUITY BEWERTETEN UNTERNEHMEN

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Hält ein Anteilseigner an einem anderen Unternehmen direkt oder indirekt 20% oder mehr der Stimmrechte, wird ein maßgeblicher Einfluss vermutet. Entscheidend für die Begründung des maßgeblichen Einflusses ist, dass der Anteilseigner tatsächlich maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Nach IAS 28.6 kann insbesondere auch bei einem Stimmrechtsanteil kleiner 20% auf maßgeblichen Einfluss geschlossen werden, wenn eines oder mehrere der folgenden Indizien vorliegen:

- der Anteilseigner eine Organvertretung in der Geschäftsführung oder im Aufsichtsrat hat,
- er Anteilseigner maßgeblich an der Geschäfts-, einschließlich Dividendenpolitik mitwirken kann,

- der Austausch von Führungspersonal zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen möglich ist,
- wesentliche Geschäftsvorfälle bzw. der wesentliche Umfang der Geschäftsbeziehungen zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen stattfindet,
- das eigene Unternehmen bedeutende technische Informationen an das assoziierte Unternehmen bereitstellt.

Die Überlegungen zur Assoziierungsvermutung sind mit denen zur Prüfung eines Beherrschungsverhältnisses vergleichbar.

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Die Anteile werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt und unter Finanzanlagen ausgewiesen. In Folgeperioden werden Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen erfasst. Der GuV Ausweis erfolgt innerhalb des Finanzbereiches als Ergebnis aus Equity-Beteiligungen. Der Konzern prüft zudem an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil wertgemindert sein könnte.

Der Konzern hält zum 31. Dezember 2019 einen Anteil in Höhe von 39,75% an der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG, Leipzig (31. Dezember 2018: 39,75%). Bei der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG handelt es sich um einen geschlossenen Fonds. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb von titulierten Bankforderungen aus Immobilienfinanzierungen sowie andere urkundlich besicherte Forderungen von deutschen Banken, ausländischen Finanzinvestoren und/oder anderen Servicern in einzelnen Paketen auf Grundlage einzelner und individuell

mit den jeweiligen Verkäufern ausgehandelter Verträge sowie die Erzielung von Einkünften aus der Verwertung der einzelnen Forderungen. Der Konzern bilanziert seinen Anteil der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG im Konzern-

abschluss zum 31. Dezember 2019 nach der Equity-Methode. Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen zur Beteiligung des Konzerns an der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Kurzfristige Vermögenswerte	2.844.392	3.362.154
Davon liquide Mittel	159.287	376.813
Kurzfristige Verbindlichkeiten	102.732	275.315
Eigenkapital	2.741.661	3.086.840
Anteil des Konzerns am Eigenkapital: 39,75 %	1.103.306	1.240.515
Geschäfts- oder Firmenwert	0	449.542
Buchwert des Anteils des Konzerns	1.103.306	1.690.057
Umsatzerlöse	149.636	519.733
Jahresfehlbetrag	345.179	74.409
Anteil des Konzerns am Ergebnis	-137.209	-16.082

6 LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Beim erstmaligen Ansatz werden finanzielle Vermögenswerte für die Folgebewertung entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten, als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis oder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert.

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab.

Finanzielle Vermögenswerte werden von der PubliCity als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, wenn das Ziel des Geschäftsmodells für die Gruppe von Vermögenswerten, zu welcher der betreffende Vermögenswert gehört, im Halten der Vermögenswerte zur Realisierung der vertraglichen Zahlungsströme besteht, und wenn die vertraglichen Bestimmungen für den finanziellen Vermögenswert zu Zahlungsflüssen an festgelegten Zeitpunkten führen, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf die ausstehende Kapitalsumme darstellen.

Sofern ein finanzieller Vermögenswert keines oder nur eines dieser Kriterien erfüllt, ist er zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und sind auf Wertminderungen zu überprüfen. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn der Vermögenswert ausgebucht, modifiziert oder wertgemindert wird.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts saldiert in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst werden.

Für die Erfassung von Wertminderungen wird das Konzept der erwarteten Verluste (Expected Loss) angewendet. Demnach werden Finanzinstrumente, Kreditzusagen oder Finanzgarantien in Abhängigkeit der Veränderung ihrer Kreditqualität im Vergleich zum Zugangszeitpunkt in drei Stufen (stages) unterteilt. Die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle richtet sich nach der Zuordnung eines Finanzinstruments in die entsprechenden Stufen. In Stufe 1 werden die erwarteten Kreditausfälle in Höhe des erwarteten Verlusts mit einem Betrachtungshorizont von einem Jahr berechnet. In Stufe 2 und 3 erfolgt die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle über die Laufzeit des Finanzinstruments (Lifetime Expected Loss). Ausnahmeregelungen bestehen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Leasingforderungen. Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente müssen bzw. für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit wesentlicher Finanzierungskomponente und Leasingforderungen dürfen bereits bei Zugang sämtliche erwarteten Verluste berücksichtigt werden. Darüber hinaus bestehen Sonderregelungen für finanzielle Vermögenswerte mit bereits bei Erwerb beeinträchtigter Bonität (POCI).

Der Buchwert der langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

In EUR	31.12.2019	31.12.2018
Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität	54.953.947	73.416.415
Ausleihungen	3.209.160	8.260.501
Forderungen gegen nicht beherrschende Anteilseigner	893.511	0
Leasingforderungen	348.661	0
Beteiligungen	48.960	48.960
Gesamt	59.454.238	81.725.876

6.1. Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität

Der Konzern bewertet erworbene Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität („Purchased or Originated Credit Impaired assets“ / „POCI“) bei erstmaligem Ansatz in Übereinstimmung mit IFRS 9.5.1.1 zum beizulegenden Zeitwert. Ein finanzieller Vermögenswert gilt mit beeinträchtigter Bonität bzw. als ausfallgefährdet erworben, wenn zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt.

Erworbene oder originäre kreditbehaftete finanzielle Vermögenswerte (Purchased or Originated Credit Impaired/POCI), bei denen zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, werden automatisch Stufe 3 zugeordnet. Die Steuerung der Kreditausfallrisiken bei den POCI erfolgt auf der jeweiligen Unterportfolioebene. Bei POCI, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, erfolgt die Ermittlung der Wertminderung auf Basis der diskontierten erwarteten künftigen Zahlungsströme unter

Verwendung eines bonitätsangepassten Effektivzinssatzes der Unterportfolios. Der Konzern reduziert bzw. erhöht den Buchwert der POCI mittels einer Wertberichtigung und erfasst den Verlustbetrag bzw. Gewinnbetrag in der GuV als Bestandteil des Wertminderungsaufwands bzw. -ertrags.

Das Management geht davon aus, dass das hingegebene Entgelt, zu dem die Portfolios erworben wurden (Transaktionspreis), der beste Beleg für den beizulegenden Zeitwert ist. Der Erwerb der wesentlichen Teilportfolios erfolgte zum Jahresende 2016. Für Zwecke der IFRS Erstanwendung werden alle POCI Vermögenswerte einheitlich auf den 1. Januar 2017 (Erstanwendungsdatum) bewertet.

Für die Folgebewertung klassifiziert der Konzern POCI in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9.4.1.2 als zu fortgeführten Anschaffungskosten auf Grundlage des jeweiligen Geschäftsmodells zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und der Eigenarten der vertraglichen Zahlungsströme dieser Portfolios. Ein Geschäftsziel des Konzerns ist die gemeinsame Steuerung der Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität durch Halten der finanziellen Vermögenswerte in Portfolios zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme.

Wird ein finanzieller Vermögenswert dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet, ist zur Bestimmung der Klassifizierung eine Beurteilung erforderlich, ob es sich zu diesem Zeitpunkt bei den vertraglichen Zahlungsströmen ausschließlich um Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag handelt. Derartige

Zahlungsströme stehen grundsätzlich im Einklang mit den originären Kreditvereinbarungen der POCl. Gleichzeitig wird das Kriterium auch erfüllt bei Erwerb übergegangener (Vertrags-) Beziehungen zu Schuldern mit beeinträchtigter Bonität, soweit diese Beziehungen aktiv gemanagt werden, um aus den Gläubigeransprüchen des Erwerbers nachhaltige Tilgungs- und Zinszahlungen auf die ausstehenden (im Marktwert geminderten) Kapitalbeträge bis zu einer ggf. veränderten Endfälligkeit zu erzielen.

Der Konzern unterteilt die POCl grundsätzlich in drei Unterportfolios (private Insolvenzschildner, gewerbliche Insolvenzschildner, nicht insolvenzbehaftete Schuldner). Dabei wird versucht, die Zahlungsströme der in den jeweiligen Unterportfolios gehaltenen Vermögenswerte mit verschiedenen Mitteln zu realisieren, bspw. durch Kontaktaufnahme mit den Schuldnern zwecks Abschluss von Ratenzahlungs- bzw. Vergleichsabkommen, Sicherheitenverwertung oder Geltendmachung von Ansprüchen in einem Insolvenzverfahren. Die Unterportfolios sind ihrer Art nach homogen und werden daher jeweils nur als Unterportfolio gesteuert und bewertet.

Nach dem erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern die jeweiligen Unterportfolios zu fortgeführten Anschaffungskosten (IFRS 9.5.2.1 (a)) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften für POCl. Eine Erfassung von Wertberichtigungsaufwand im Zugangszeitpunkt erfolgt nicht, da der Zugangswert der POCl die erwarteten Kreditverluste während der Laufzeit widerspiegelt.

Da POCl Vermögenswerte grundsätzlich langfristige finanzielle Vermögenswerte darstellen ergibt sich der Ertrag aus diesen über die erwartete Laufzeit der Verträge und wird zeitraumbezogen realisiert. Zur Berechnung dieser Zinserträge ist ein bonitätsangepasster Effektivzinssatz (Zinssatz, mit dem beim erstmaligen Ansatz die geschätzten Ein- bzw. Auszahlungen über die erwartete Laufzeit exakt auf die fortgeführten Anschaffungskosten der POCl entspricht) auf die fortgeführten Anschaffungskosten der jeweiligen Unterportfolios anzuwenden. Die anfänglich erwarteten Kreditverluste in den geschätzten Zahlungsströmen werden bei der Berechnung des bonitätsangepassten Effektivzinssatzes berücksichtigt. Hierbei wurden für die im Bestand befindlichen Unterportfolien Zinssätze zwischen 8,4 % und 16,4 % ermittelt. Die ermittelten Zinssätze sind wesentlich von der Schätzung der Geschäftsführung bezüglich der erwarteten Zahlungsmittelzuflüsse abhängig. Hierbei ist sowohl die Höhe als auch der zeitliche Anfall ermessensbehaftet. Die Schätzungen des Managements stellen sich dabei wie folgt dar:

in %	Insolvenz gewerblich	Insolvenz privat	Keine Insolvenz
Kaufpreis im Verhältnis zum Nominalwert der Forderung	2,5	0,6	1,6
(Undiskontierter) Zahlungsmittelzufluss im Verhältnis zum Nominalwert	4,1	1,0	2,5
Zahlungsmittelzufluss Jahr 1	0	17	0
Zahlungsmittelzufluss Jahr 2	0	17	0
Zahlungsmittelzufluss Jahr 3	0	17	20
Zahlungsmittelzufluss Jahr 4	50	17	0
Zahlungsmittelzufluss Jahr 5	10	16	30
Zahlungsmittelzufluss Jahr 6	10	16	0
Zahlungsmittelzufluss Jahr 7	10	0	50
Zahlungsmittelzufluss Jahr 8	10	0	0
Zahlungsmittelzufluss Jahr 9	10	0	0
Impliziter Zins aus den vorgenannten Bewertungsparametern	9,47	16,42	8,39

Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Änderungen des impliziten Zinses sich ergeben würden, wenn die Erlöserwartung jeweils um +/- 0,5 % vom Nominalwert der Forderung angepasst wäre.

in %	Insolvenz gewerblich	Insolvenz privat	Keine Insolvenz
Verminderung Erlöserwartung	6,80	-5,29	4,12
Erhöhung Erlöserwartung	11,91	50,00	12,09

Sollten sich die Zahlungen später (früher) eintreten als erwartet, würde sich eine Minderung (Mehring) des impliziten Zinses ergeben.

Zu jedem folgendem Abschlussstichtag erfasst der Konzern Zinserträge mittels der oben genannten impliziten Zinssätze auf den Bestand an POCl Vermögenswerten. Diese stellt eine Verzinsung nach der Effektivzinsmethode sicher (fortgeführte Anschaffungskosten).

Zusätzlich werden Wertberichtigungen für die Unterportfolios grundsätzlich in Höhe der über die gesamte (Rest-)Laufzeit erwarteten Kreditverluste und kumulierte Änderungen der seit dem erstmaligen Ansatz über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste (oder die erwartete

Wertaufholung) als Wertberichtigungsaufwand oder -ertrag erfolgswirksam erfasst. Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 hat der Konzern eine Anpassung hinsichtlich der erwarteten Höhe und der zeitlichen Verteilung der Zahlungsmittelzuflüsse vorgenommen. Hinsichtlich der Erlöserwartung wurden die Zahlungsmittelzuflüsse aus den in den Geschäftsjahren 2017 bis 2019 abgewickelten Kreditforderungen mit den ursprünglich zum Zeitpunkt des Erwerbs der Forderungen geschätzten Erlöserwartungen verglichen. Für die noch in Bearbeitung befindlichen Forderungen wurde für jedes Unterportfolio gesondert die ursprüngliche Erlöserwartung im Verhältnis zu der jeweiligen Realisierungsquote angepasst. Für das Unter-

portfolio „Insolvenz Privat“ hat sich die Einschätzung des Managements hinsichtlich der Dauer der Insolvenzverfahren gegenüber der ursprünglichen Einschätzung nicht verändert.

Dies hatte eine Anpassung der prozentualen Verteilung der Erlöserwartung für die Zukunft zur Folge. Die angepassten Schätzungen des Managements stellen sich wie folgt dar:

in %	Insolvenz gewerblich	Insolvenz privat	Keine Insolvenz
(Undiskontierter) Zahlungsmittelzufluss im Verhältnis zum Nominalwert	2,57	0,80	2,28
Zahlungsmittelzufluss Jahr 1	50,0	33,0	0
Zahlungsmittelzufluss Jahr 2	10,0	33,0	20,0
Zahlungsmittelzufluss Jahr 3	10,0	34,0	0
Zahlungsmittelzufluss Jahr 4	10,0	0	30,0
Zahlungsmittelzufluss Jahr 5	10,0	0	0
Zahlungsmittelzufluss Jahr 6	10,0	0	50,0

Der sich hieraus ergebende Wertberichtigungsaufwand wurde erfolgswirksam erfasst.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Auswirkungen eine Änderung der Erlöserwartungen um jeweils +/- 10 % auf den Barwert der POCI Vermögenswerte hätte:

in EUR	Insolvenz gewerblich	Insolvenz privat	Keine Insolvenz
Verminderung Erlöserwartung	-1.289.853	-642.844	-3.293.571
Erhöhung Erlöserwartung	-1.289.853	642.844	-3.293.571

POCI verbleiben über die gesamte Laufzeit in der Stufe 3 ausfallgefährdeter finanzieller Vermögenswerte. Hierbei stellen die erwartete Verteilung und die erwarteten Zahlungseingänge wesentliche Bewertungsparameter dar.

6.2. Ausleihungen

Der Konzern bewertet langfristige Ausleihungen im Zugangszeitpunkt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9.5.1.1 zum beizulegenden Zeitwert, ggf. zuzüglich Transaktionskosten. Da die Ausleihungen nicht in Veräußerungsabsicht gehalten werden und die Zielsetzung darin besteht, diese zur Vereinnahmung der vertraglich vereinbarten festen Zahlungsströme zu halten, werden die Ausleihun-

gen für die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Ausleihungen auf 3.209 TEUR (31. Dezember 2018: 8.261 TEUR) und stellen Co-Investments für Immobilien dar, bei denen wirtschaftlich die Kapitalüberlassung im Vordergrund steht.

7 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2019 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

In EUR	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.814.488	30.725.369
Forderungen aus dem Verkauf von Kreditportfolios	0	4.000.000
Wertminderungen	-1.760.845	-870.474
Gesamt	12.053.643	33.854.895

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stehen im Zusammenhang mit der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns. Von dem Bruttobetrag in Höhe von 13.814 TEUR resultieren 1.328 TEUR aus der Vermietung von Immobilien (31. Dezember 2018: 104 TEUR). Zum 31. Dezember 2019 betragen die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 1.761 EUR.

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristiger Natur und nicht verzinslich.

Für die Ermittlung der Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden die Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 berücksichtigt. Es wurde das vereinfachte Modell gewählt und eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste („lifetime expected credit losses“) gebildet. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Abschluss-

stichtag anhand einer Wertberichtigungsmatrix zur Ermittlung der erwarteten Kreditverluste analysiert. Die erwarteten Ausfallquoten werden auf der Grundlage von Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag sowie unter Berücksichtigung aktueller Erkenntnisse und Erwartungen ermittelt. Die Erfassung einer Wertminderung erfolgt erstmalig im Zugangszeitpunkt einer Forderung. Der erwartete Kreditverlust beträgt zum 31. Dezember 2019 309 TEUR (31. Dezember 2018: 868 TEUR).

8 SONSTIGE KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

In EUR	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegen Gesellschafter	30.383.333	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	892.124	0
Kautionen	405.284	423.863
Forderungen gegen Altgesellschafter	398.267	0
Debitorische Kreditoren	139.661	501.437
Auslagen	78.084	0
Sonstige	37.574	203.154
Gesamt	32.334.326	1.128.454

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten in der Berichtsperiode im Wesentlichen eine Forderung gegen die TO-Holding GmbH über ein im Geschäftsjahr 2019

gewährtes Darlehen in Höhe von 30.000 TEUR zuzüglich der kapitalisierten Zinsen in Höhe von 383 TEUR sowie aktive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von 892 TEUR (im Wesentlichen für vorausbezahlte Beiträge an Versicherungen, vorausbezahlte Zinsen sowie vorausbezahlte Leistungen der Objektverwaltung) und Kautiolen in Höhe von 405 TEUR.

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert zu einem überwiegenden Teil aus der Darlehensforderung gegen die TO-Holding GmbH (+30.383 TEUR), den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (+892 TEUR) sowie den Forderungen gegen Altgesellschafter (+398 TEUR).

9 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

In EUR	31.12.2019	31.12.2018
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	4.449.379	245.468
Verbindlichkeiten Soziale Sicherheit	7.196	0
Aktive Abgrenzungen	0	35.643
Sonstige	0	15.109
Gesamt	4.456.575	296.219

Der deutliche Anstieg der Umsatzsteuerforderungen im Vergleich zum Vorjahr steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Immobilienerwerben des Geschäftsjahres 2019.

10 ERTRAGSTEUERFORDERUNGEN

Die Ertragsteuerforderungen werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Zahlung von der zuständigen Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag in den Ländern, in denen der Konzern tätig ist und zu versteuerndes Einkommen erzielt, gelten oder in Kürze gelten werden.

Die Ertragsteuerforderungen in Höhe von 1.525 TEUR beinhalten Körperschaftsteuerforderungen in Höhe von 1.181 TEUR (31. Dezember 2018: 0 TEUR) sowie Gewerbesteuerforderungen in Höhe von 344 TEUR (31. Dezember 2018: 0 TEUR).

11 LIQUIDE MITTEL

Liquide Mittel bestehen aus Kontokorrentguthaben auf den Geschäftskonten der im Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften, die zum Nennwert bilanziert werden. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Konzern-Kapitalflussrechnung.

12 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Beabsichtigt der Konzern langfristige Vermögenswerte zu veräußern, wird geprüft, ob die Vermögenswerte in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ob die Veräußerung als sehr wahrscheinlich einzustufen ist. Sofern dies der Fall ist, werden die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte nach den Vorgaben des IFRS 5 ausgewiesen und bewertet. Im Umqualifizierungszeitpunkt werden zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte zu dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettozeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Der Ausnahmeregel des IFRS 5.5d folgend werden Immobilien, die in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 40 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, weiterhin zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Soweit der Nettozeitwert abzüglich Veräußerungskosten bei der Erstklassifizierung als zur Veräußerung gehalten oder später unter dem Buchwert liegt, wird eine Wertminderung als außerplanmäßige Abschreibung erfolgswirksam erfasst. Ein späterer Anstieg des Nettozeitwerts abzüglich Veräußerungskosten wird als Gewinn erfasst. Eine Zuschreibung wird jedoch nur in dem Maße der vorherigen außerplanmäßigen Abschreibung erfasst.

Zum Bilanzstichtag werden keine langfristigen Vermögenswerte als zur Veräußerung gehalten klassifiziert (31. Dezember 2018: 15.600 TEUR).

13 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf 14.874 TEUR (31. Dezember 2018: 9.831 TEUR) und ist in 14.874.487 Stückaktien, die auf Namen lauten, aufgeteilt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 wurde eine Wahldividende beschlossen. Die Aktionäre konnten ein Bezugswahlrecht für den Erwerb neuer publyty Aktien anstelle einer Bardividende ausüben. Insgesamt wurden 426.818 neue Stückaktien ausgegeben, die zu einer Kapitalerhöhung von 9.831 TEUR auf 10.258 TEUR geführt haben. Die Kapitalerhöhung wurde am 25. Juni 2019 in das Handelsregister der Konzernmutter eingetragen.

Mit Kapitalerhöhungsbeschluss vom 13. September 2019 hat die publyty AG ihr gezeichnetes Kapital um weitere 4.502 TEUR auf 14.760 TEUR erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde durch Einbringung von Sachkapital in Form der Einlage von 19.031.529 Stückaktien an der PREOS Real Estate AG erbracht. Diese Sachkapitalerhöhung wurde am 1. Oktober 2019 in das Handelsregister eingetragen.

In 2019 haben Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 in Ausübung ihres Wandlungsrechts 4.304 Anleihestücke gewandelt. Bei einem Wandlungspreis von 37,56 EUR pro Anleihe wurden 114.580 neue Stückaktien aus dem bedingten Kapital (2019/II) ausgegeben. Diese Kapitalerhöhung wurde am 18. Februar 2020 in das Handelsregister eingetragen. Das bedingte Kapital 2019/II beträgt nach Ausgabe von Bezugsaktion noch 825 TEUR. Im Rahmen der Bezugsrechtsausübung der Dividende vom 16. Mai 2019 wurde das Agio aus der Ausgabe

von 426.818 Aktien in Höhe von 7.794 TEUR in die Kapitalrücklage eingestellt. Das Agio wurde an Hand des Nominalwertes des eingelegten Dividendenanspruches ermittelt.

Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung um 4.501.839 Aktien vom 13. September 2019 gegen Einbringung von 19.031.529 Stückaktien der PREOS Real Estate AG wurde ein Agio in Höhe von 147.750 TEUR in die Kapitalrücklage eingestellt. Das Agio wurde anhand des Drei-Monats-Kurses, welcher sich an der Börse Frankfurt am Main ergeben hatte, für die Aktien an der Gesellschaft ermittelt.

Auch das durch Ausübung des Wandlungsrechts erhaltene Agio in Höhe von 4.156 TEUR wurde in die Kapitalrücklage des Konzerns eingestellt. Das Agio wurde aus der Differenz zwischen der ausgebuchten Verbindlichkeit und der Erhöhung des Grundkapitals ermittelt.

Das Grundkapital war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 um bis zu 2.500 TEUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I). Das bedingte Kapital diente der Gewährung von Umtausch- und Bezugsrechten an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen. Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 13. März 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 2.750 TEUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden konnte. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 wurde das bedingte Kapital 2016/I aufgehoben und durch Schaffung eines neuen bedingten Kapitals in Höhe von 4.916 TEUR ersetzt (bedingtes Kapital 2019/I). Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom

23. Oktober 2019 wurde das bedingte Kapital 2019/I aufgehoben. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 23. Oktober 2019 hat ein bedingtes Kapital in Höhe von 5.129 TEUR (bedingtes Kapital 2019/II) sowie in Höhe von 2.251 TEUR (bedingtes Kapital 2019/III) beschlossen.

Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 (genehmigtes Kapital 2016/I) betrug nach teilweiser Inanspruchnahme noch 2.200 TEUR. Das genehmigte Kapital 2016/I wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Mai 2019 aufgehoben. Die gleiche Hauptversammlung hat den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 4.916 TEUR durch Ausgabe von bis zu insgesamt 4.915.625 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien, gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2019/I). Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2019 wurde das genehmigte Kapital 2019/I aufgehoben und durch Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in Höhe von 7.380 TEUR ersetzt (genehmigtes Kapital 2019/II).

Die Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner beziehen sich auf die Kapital- und Ergebnisanteile Dritter an den vollkonsolidierten Kapitalgesellschaften, bei denen die pubilty AG bzw. ihre Tochtergesellschaften nicht zu 100% beteiligt sind. Die Entwicklung des Eigenkapitals in der Berichtsperiode ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Im Zusammenhang mit der Veräußerung bzw. der Ausgabe eigener Anteile entstanden im Geschäftsjahr 2019 keine wesentlichen Transaktionskosten.

14 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden gemäß IAS 12 unter Anwendung der Liability-Methode für bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Konzernbilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag oder für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge gebildet.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen, noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße

erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahr-

scheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt grundsätzlich unter Verwendung der lokalen Steuersätze, die zum Zeitpunkt der Realisation des Vermögenswerts bzw. der Erfüllung der Schuld erwartet werden. Dabei werden die Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die Auswirkungen von Steuer-gesetzänderungen werden bereits in dem Jahr erfolgswirksam berücksichtigt, in dem die Änderungen wirksam werden. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung, sondern unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf latente Steueransprüche wird eine Wertberichtigung gebildet, wenn eine Realisation der zukünftigen Steuervorteile unwahrscheinlich wird. Latente Steueransprüche und -schulden werden nur dann saldiert, wenn der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und sich die latenten Steueransprüche und -schulden auf Ertragssteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde entweder für dasselbe Steuer-subjekt oder für unterschiedliche Steuer-subjekte erhoben werden, die beabsichtigen, in jeder künftigen Periode, in der die Ablösung oder Realisierung erheblicher Beträge an latenten

Steuerschulden bzw. -ansprüchen zu erwarten ist, entweder den Ausgleich der tatsächlichen Steuerschulden und Erstattungsansprüche auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung der Ansprüche die Verpflichtungen abzulösen.

Für die Berechnung der latenten Steuern der Konzerngesellschaften wurde grundsätzlich ein Steuersatz von 31,93% (31. Dezember 2018: 31,93%) herangezogen. Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Gesellschaften, die die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in ihrem Bestand ausweisen bzw. die lediglich als Zwischenholding für die bestandshaltenden Immobiliengesellschaften fungieren, wurde zum 31. Dezember 2019 hingegen ein Steuersatz von 15,83% zugrunde gelegt. Diese Gesellschaften erzielen ihr Ergebnis aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens. Aufgrund der Möglichkeit, den Gewerbeertrag um das Ergebnis aus der Verwaltung eigenen Grundbesitzes zu kürzen („erweiterte gewerbe-steuerliche Kürzung“), wird in diesen Fällen ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich des Solidaritätszuschlags zugrunde gelegt.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 31. Dezember 2019 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

Latente Steuern in EUR	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.747.646	215.494
Geleistete Anzahlungen	1.511.153	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	924.926	0
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	95.398	2.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	98.670	277.133
Finanzschulden	83.640	0
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.438.595	3.187.469
Finanzierungskosten	11.533	0
Steuerliche Verlustvorträge	196.956	776.880
Latente Steueransprüche vor Saldierung	12.108.516	4.459.521
Saldierung	-11.704.937	-3.615.130
Latente Steueransprüche nach Saldierung	403.579	844.391
Sachanlagen	0	-2.385.930
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-27.766.454	-2.854.049
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-1.099.847	-774.500
Finanzschulden	-633.582	0
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-884.737	-234.282
Rückstellungen	0	-44.695
Latente Steuerschulden vor Saldierung	-30.384.620	-6.293.456
Saldierung	11.704.937	3.615.130
Latente Steuerschulden nach Saldierung	-18.679.682	-2.678.326

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Berichtsperiode sowie in der Vorperiode sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen:

In EUR	01.01.2019	Gewinn- und Verlustrechnung	Im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbene latente Steuern	Im Rahmen der Veräußerung von Tochterunternehmen abgegangene latente Steuern	31.12.2019
Sachanlagen	0	25.554	0	-25.554	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.638.555	-19.818.249	-3.562.004	0	-26.018.808
Geleistete Anzahlungen	0	1.511.153	0	0	1.511.153
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-774.500	787.919	-188.340	0	-174.921
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.545	92.853	0	0	95.398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	277.133	-178.463	0	0	98.670
Finanzschulden	0	-649.393	99.451	0	-549.942
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	567.258	5.792.966	193.634	0	6.553.858
Rückstellungen	-44.695	44.695	0	0	0
Finanzierungskosten	0	0	11.533	0	11.533
Steuerliche Verlustvorträge	776.880	-579.924	0	0	196.956
Gesamt	-1.833.936	-12.970.888	-3.445.726	-25.554	-18.276.103

In EUR	01.01.2018	Gewinn- und Verlustrechnung	Im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbene latente Steuern	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-2.638.555	0	-2.638.555
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-460.590	-313.910	0	-774.500
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	0	2.545	0	2.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231.531	45.602	0	277.133
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	423.428	143.829	0	567.258
Rückstellungen	0	0	-44.695	-44.695
Steuerliche Verlustvorträge	0	776.880	0	776.880
Gesamt	194.369	-1.983.610	-44.695	-1.833.936

15 FINANZSCHULDEN

Finanzschulden werden bei ihrer erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Der beizulegende Zeitwert im Zugangszeitpunkt entspricht dabei dem Barwert der zukünftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Nach der erstmaligen Erfassung werden Finanzschulden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten

berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode wird in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung als Teil der Finanzaufwendungen ausgewiesen. Erfolgen Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe und/oder des Zeitpunkts von Zins- und Tilgungszahlungen, wird eine Neuberechnung des Buchwerts durchgeführt, so dass dieser die tatsächlichen und geänderten geschätzten Mittelflüsse wiedergibt. Entstehende Differenzen zu dem bislang angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden erfolgswirksam erfasst.

Die Finanzschulden setzen sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in EUR	31.12.2019	31.12.2018
langfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	277.514.915	0
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	22.400.600	0
langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	299.915.515	0
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	0	0
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	126.789.111	0
kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	126.789.111	0

Die variabel verzinslichen Darlehen werden auf Basis des 3-Monats-EURIBORS zuzüglich einer entsprechenden Marge verzinst.

in EUR	31.12.19	31.12.18
Wandelschuldverschreibung 2019/2024	30.638.185	0
Leasingverbindlichkeiten	38.531.905	9.230.206
Verbindlichkeit ggü. nicht beherrschenden Anteilseignern	94.583	0
Wandelschuldverschreibung 2015/2020	0	35.784.580
Gesamt	69.264.674	45.014.787

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten die von der PREOS Real Estate AG ausgegebene Wandelschuldverschreibung 2019/2024, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern. Der Rückgang der von der publity AG ausgegebenen Wandelschuldverschreibung 2015/2020 im Vergleich zum Vorjahr ist auf eine Umgliederung in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten zurückzuführen, da diese im Geschäftsjahr 2020 zurückzuzahlen ist.

Die Leasingverbindlichkeiten stehen im Zusammenhang mit dem Leasing der Büroflächen im Opernturm in Frankfurt am Main (31. Dezember 2019: 2.604 TEUR, 31. Dezember 2018: 2.873 TEUR) sowie mit dem Erbbaurecht an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring (31. Dezember 2019: 36.131 TEUR, 31. Dezem-

ber 2018: 0 TEUR). Die Veränderung der langfristigen Leasingverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr resultiert zum einen aus der erstmaligen Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit für das genannte Erbbaurecht. Das Erbbaurecht wurde im Zuge des Ankaufs der Immobilie „Sky“ im Geschäftsjahr 2019 erworben. Gegenläufig haben sich die langfristigen Leasingverbindlichkeiten um 6.357 TEUR gegenüber dem Vorjahr verringert. Dieser Rückgang resultiert aus der Tatsache, dass die Leasingverbindlichkeit für das Leasing des „publity Centers“ in Leipzig aufgrund einer Modifikation des bestehenden Leasingvertrages in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert wurde. Im Vorjahr belief sich die in den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesene Leasingverbindlichkeit für das „publity Center“ auf 6.357 TEUR.

Wandelschuldverschreibung 2019/2024

Mit Beschluss der Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG vom 28. August 2019 wurde der PREOS Real Estate AG die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) erteilt. Danach ist der Vorstand der PREOS Real Estate AG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. August 2024 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu 500.000.000,00 EUR zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 40.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 40.000.000,00 EUR nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. August 2019 hat der Vorstand der PREOS Real Estate AG am 8. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom selben Tage beschlossen, die Wandelanleihe 2019/2024 von insgesamt bis zu 300.000 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Wandelteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils 1.000,00 EUR und mit Fälligkeit am 9. Dezember 2024 zu begeben.

Laut Anleihebedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 wird jedem Inhaber zu bestimmten Zeitpunkten (2-mal pro Jahr) das Recht gewährt, seine Anleihen gegen Aktien zu tauschen. Zudem enthalten die Anleihebedingungen die Möglichkeit der Emittenten, die Anleihe vorzeitig zurück zu kaufen. Die Anleihe ist nicht besichert. Der jährliche Zins bemisst sich mit 7,5%. Die Anleihe ist mit 105% zurückzuzahlen.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 32.28 wurde für die Wandelschuldverschreibung im Zeitpunkt der erstmaligen Bewertung zunächst eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente ermittelt. Für die Aufteilung in Eigen- und Fremdkapital wurden die Vorgaben des IAS 32.31 ff. herangezogen. Der Wert der finanziellen Schuld wurde dadurch bestimmt, dass die zukünftigen Tilgungen und Zinszahlungen mit dem risikogerechten Zinssatz abgezinst wurden, der für eine ähnliche, aber nicht mit einer Eigenkapitalkomponente versehene finanzielle Schuld nach Maßgabe der Marktverhältnisse und der Bonität des Unternehmens zu zahlen wäre. Im Zuge dieser Bewertung stellte sich heraus, dass der risikogewichtete Zins für Anleihen ohne Wandlungsrecht jeweils unter dem Nominalzins der ausgegebenen Anleihe in Höhe von 7,5% lag. Die Ausgabe erfolgte zum jeweiligen Fair Value, sodass dem Wandlungsrecht insgesamt kein wesentlicher wirtschaftlicher Wert beigemessen wurde und daher keine zusätzliche Eigenkapitalkomponente bilanziert wurde. Die Fremdkapitalkomponente wird in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Für das neben dem Wandlungsrecht seitens des Gläubigers bestehende Kündigungsrecht seitens des Emittenten wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9.B.4.3.5 (e) bzw. anhand des Ausübungspreises beurteilt, ob die Abtrennung eines eingebetteten Derivates geboten erscheint. Angesichts der in den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2019/2024 bis zum Rückzahlungstag avisierten Rendite von 8,5% p.a. (bezogen auf den Nennbetrag) geht die Gesellschaft jedoch davon aus, dass die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken dieses eingebetteten Derivates grundsätzlich eng mit denen des Basisvertrags, d. h. der Wandelschuldverschreibung, verbunden sind.

Der Zinsverlust wird zwar nicht ausgeglichen, jedoch dürfte der Ausübungspreis der Option an jedem Ausübungs-/Kündigungszeitpunkt annähernd gleich den fortgeführten Anschaffungskosten des Basis-Schuldinstruments sein.

Zum 31. Dezember 2019 sind Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag in Höhe von insgesamt 139.616 TEUR platziert worden. Davon wurden jedoch nur 31.798 TEUR an Dritte ausgegeben. Der Wert der Fremdkapitalkomponente beläuft sich zum 31. Dezember 2019 dementsprechend auf 30.351 TEUR (31. Dezember 2018: 0 TEUR).

Wandelschuldverschreibung 2015/2020

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. März 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. März 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 50.000.000 EUR mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte und/oder -pflichten für auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 2.500.000 EUR nach näherer Maßgabe der Bedingungen dieser Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Die Schuldverschreibungen werden in Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Die Inhaber oder Gläubiger der Teilschuldverschreibungen erhalten das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen gemäß den vom Vorstand festgelegten Anleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu wandeln.

In Ausübung dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Beschlüssen vom 9. November 2015 und 11. Dezember 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 30.000.000 EUR begeben. Mit Beschluss vom 2. Mai 2017 hat der Vorstand die Ausgabe weiterer 20.000.000 EUR beschlossen. Das Gesamtvolumen betrug nunmehr 50.000.000 EUR. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung berechtigt zur Wandlung in bis zu 1.119.069 neue Aktien. Das Wandlungsrecht kann ab dem 1. Oktober 2016 jederzeit bis zum dritten Geschäftstag vor dem

Rückzahlungstag am 17. November 2020 ausgeübt werden. Wandlungsrechte wurden bis zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 4.304.000,00 EUR ausgeübt. Im Gegenzug wurden den Gläubigern 114.580 Stückaktien gewährt. Der Wandlungspreis je Aktie betrug ursprünglich 47,00 EUR. Aufgrund von in den Anleihebedingungen enthaltenen Regelungen, die zugunsten der Anleihegläubiger einen Verwässerungsschutz insbesondere im Fall von Kapitalmaßnahmen und Dividendenausschüttungen der Emittentin vorsehen, wurde der Wandlungspreis mehrfach angepasst. Zum 31. Dezember 2019 betrug der Wandlungspreis 37,5569 EUR.

Nach den Anleihebedingungen wird die Wandelschuldverschreibung jährlich mit 3,5% auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Schuldverschreibungen werden am 17. November 2020 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft und entwertet worden sind.

Mit Blick auf die Dividendenausschüttung 2017 haben einige der Anleihegläubiger der von der Gesellschaft begebenen Wandelanleihe 2015/2020 die Auffassung vertreten, durch die Dividendenausschüttung sei gegen eine in den Anleihebedingungen der Wandelanleihe festgeschriebene Negativverpflichtung verstoßen worden. Die Gesellschaft konnte die Gläubiger im Geschäftsjahr 2019 befrieden und durch den Rückerwerb von Wandelschuldverschreibungen den Sachverhalt beilegen. Die zurückerworbenen Wandelschuldverschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2019 sämtlichst wieder veräußert, sodass die Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 keine eigenen Wandelschuldverschrei-



bungen im Bestand hält. In Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 32.28 wurde die Wandelschuldverschreibung in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufgeteilt. Die Aufteilung in Eigen- und Fremdkapital wurde gemäß IAS 32.31 ff. nach der Restwertmethode vorgenommen. Der Wert der finanziellen Schuld wurde dadurch bestimmt, dass die zukünftigen Tilgungen und Zinszahlungen mit dem risikogerechten Zinssatz abgezinst wurden, der für eine ähnliche, aber nicht mit einer Eigenkapitalkomponente versehene finanzielle Schuld nach Maßgabe der Marktverhältnisse und der Bonität des Unternehmens zu zahlen wäre. Die Eigenkapitalkomponente wurde anschließend durch Subtraktion der finanziellen Schuld vom Wert des gesamten zusammengesetzten Instruments ermittelt. Bei der Ausgabe der weiteren Wandelschuldverschreibungen in Höhe von 20.000.000 EUR im Mai 2017 stellte sich heraus, dass der risikogewichtete Zins für Anleihen ohne Wandlungsrecht jeweils unter dem Nominalzins lag. Die Ausgabe erfolgte zum jeweiligen Fair Value, sodass dem Wandlungsrecht insgesamt kein wesentlicher wirtschaftlicher Wert beigemessen wurde und daher keine zusätzliche Eigenkapitalkomponente bilanziert wurde. Die Fremdkapitalkomponente wurde in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Für die im Geschäftsjahr 2019 zurückerworbenen und neu ausgegebenen Teilschuldverschreibungen wurde ebenfalls eine Aufteilung in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente vorgenommen. Für die Ermittlung des Werts der Eigenkapitalkomponente als Mehrwert des Wandlungsrechts wurde auf ein vergleichbares Schuldinstrument ohne Wandlungsrecht abgestellt, welche der

Konzern im Geschäftsjahr 2019 eingegangen ist. Die Eigenkapitalkomponente wurde anschließend als Delta zwischen der Anleihe ohne Wandlungsrecht und den tatsächlichen Zahlungen ermittelt.

Zum 31. Dezember 2019 beläuft sich der Wert der Fremdkapitalkomponente auf 44.373 TEUR (31. Dezember 2018: 46.216 TEUR). Da die Wandelschuldverschreibungen am 17. November 2020 zurückzuzahlen sind, wird die Fremdkapitalkomponente zum 31. Dezember 2019 vollumfänglich in den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Per 31. Dezember 2018 wurden 35.785 TEUR in den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten bilanziert. Der Wert der Eigenkapitalkomponente beträgt zum 31. Dezember 2019 542 TEUR (31. Dezember 2018: 118 TEUR) und wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Erhöhung der Eigenkapitalkomponente im Vergleich zum Vorjahr steht im Zusammenhang mit den Rückkaufen und Neuausgaben von Teilschuldverschreibungen im Geschäftsjahr 2019.

17 ERTRAGSTEUERSCHULDEN

Die tatsächlichen Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag in den Ländern, in denen der Konzern tätig ist und zu versteuerndes Einkommen erzielt, gelten oder in Kürze gelten werden.

Die Ertragsteuerschulden in Höhe von 49 TEUR beinhalten Steuerrückstellungen für laufende Körperschaft- und Gewerbesteuerpflichtungen.

18 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzern-Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann. Der Konzern setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur

Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung. Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 400 TEUR (31. Dezember 2018: 400 TEUR) beinhalten eine Rückstellung für ein anhängiges Klageverfahren und haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

In EUR	01.01.2019	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2019
Rückstellung für Gewährleistungen	400.000	0	0	0	400.000
Gesamt	400.000	0	0	0	400.000

In EUR	01.01.2018	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
Rückstellung für Gewährleistungen	400.000	0	0	0	400.000
Gesamt	400.000	0	0	0	400.000

Die Rückstellung wurde basierend auf der bestmöglichen Schätzung des Managements über die Höhe der zu erwarteten Abschlüsse gebildet. Bei der bilanzierten Rückstellung handelt es sich um die geschätzten Zahlungsmittelabflüsse eines anhängigen Gerichtsverfahrens

bezüglich Risiken aus Asset-Management. Zum Bilanzstichtag kann die Fälligkeit dieser Rückstellung nicht sicher bestimmt werden. Es kann jedoch zu einer kurzfristigen Inanspruchnahme kommen.

19 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Bewirtschaftungskosten	3.092.507	0
Rechts- und Beratungskosten	1.060.478	0
Verbindlichkeit iZm. Platzierung der Wandelschuldverschreibung 2019/2024	807.870	0
Zinsverbindlichkeiten	120.781	0
Mieterumbauten	75.206	0
Abschluss- und Prüfungskosten	38.515	42.403
Interne Revision/Compliance	10.385	38.080
Maklerprovision	0	1.842.120
Sonstige	919.744	381.065
Gesamt	6.125.485	2.303.668

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 3.822 TEUR resultiert überwiegend aus Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit

den im Laufe des Jahres erworbenen Immobilien. Gegenläufig haben sich die Verbindlichkeiten für Maklerprovision um 1.842 TEUR verringert.

20 SONSTIGE KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Wandelschuldverschreibung (kurzfristiger Anteil)	44.373.113	10.431.570
Leasingverbindlichkeiten (kurzfristiger Anteil)	2.930.908	754.035
Verbindlichkeit ggü. nicht beherrschenden Anteilseignern	878.174	0
Verbindlichkeit iZm dem Verkauf von Tochterunternehmen	718.302	0
Abschluss- und Prüfungskosten	511.500	247.500
Zinsverbindlichkeit	534.036	214.535
Erhaltene Kautionen	219.065	213.823
Kreditorische Debitoren	17.183	16.412
Verbindlichkeiten für Instandhaltungsmaßnahmen	97.409	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	47.751	0
sonstige Verbindlichkeiten	633.893	491.202
Gesamt	50.961.335	12.369.077

Die Veränderung der sonstigen finanziellen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 38.592 TEUR resultiert zu einem großen Teil aus der Umgliederung der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 von den langfristigen in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (31. Dezember 2019: 44.373 TEUR, 31. Dezember 2018: 10.432 TEUR), dem gestiegenen kurzfristigen Anteil der Leasingverbindlichkeiten (31. Dezember 2019: 2.931 TEUR, 31. Dezember 2018: 754 TEUR) sowie Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern (31. Dezember 2019: 878,31 TEUR, Dezember 2018: 0 TEUR) und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Tochterunternehmen (31. Dezember 2019: 718 TEUR, 31. Dezember 2018: 0 TEUR). Die Umgliederung der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 erfolgte vor dem

Hintergrund, dass diese im Geschäftsjahr 2020 zurückbezahlt werden muss. Der Anstieg der kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten steht im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Modifikationen des Mietvertrages über das „publity Center“ in Leipzig (für weitere Details wird auf Abschnitt „(20) Leasingverhältnisse“ verwiesen) sowie mit dem im Geschäftsjahr 2019 erstmalig bilanzierten kurzfristigen Anteil der Leasingverbindlichkeit für das Erbbaurecht an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring. Die Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern sowie die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Tochterunternehmen resultieren aus der Veräußerung der Anteile an der publity Sankt Martin Tower GmbH im Dezember 2019.

21 SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und setzen sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Verbindlichkeiten für Grunderwerbsteuer	4.037.540	1.106.213
Abgaben für Personal	174.662	4.875
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	47.421	1.372.379
Gesamt	4.259.623	2.483.467

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um 1.776 TEUR ist auf einen Anstieg der Verbindlichkeiten für Grunderwerbsteuer (31. Dezember 2019: 4.038 TEUR, 31. Dezember 2018: 1.106 TEUR) zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten für Grunderwerbsteuer zum Bilanz-

stichtag in Höhe von 4.038 TEUR stehen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie „Sky“. Gegenläufig haben sich im Geschäftsjahr 2019 die Umsatzsteuerverbindlichkeiten um 1.325 TEUR verringert (31. Dezember 2019: 47, 31. Dezember 2018: 1.372).

22 LEASINGVERHÄLTNISSE

22.1 Der Konzern als Leasingnehmer

Gemäß den Vorgaben des IFRS 16 bilanziert der Leasingnehmer für alle bestehenden Leasingverhältnisse bei Beginn des Leasingverhältnisses ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit.

Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet. Gemäß IFRS 16.24 umfassen die Anschaffungskosten den Zugangswert der Leasingverbindlichkeit, Leasingzahlungen, die vor oder bei Beginn der Nutzungsüberlassung von dem Leasingnehmer geleistet wurden und daher nicht in der Leasingverbindlichkeit enthalten sind, inkrementale Kosten des Abschlusses der Leasingvereinbarung, eventuelle Rückbaukosten sowie als negative Komponente Anreizleistungen, die der Leasingnehmer vor oder bei Beginn der Nutzungsüberlassung erhält. Die Folgebewertung des Nutzungsrechts erfolgt regelmäßig zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das Nutzungsrecht wird linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder die ggf. kürzere Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IFRS 9. Die Leasingverbindlichkeit wird zu Beginn der Nutzungsüberlassung mit dem Barwert der über die Laufzeit zu leistenden Zahlungen des Leasingnehmers bewertet. Berücksichtigt werden alle der Höhe nach festen Zahlungen, die der Leasingnehmer zu leisten hat. Für die Ermittlung des Barwertes der zu berücksichtigenden Leasingzahlungen wird der Diskontierungszinssatz wie folgt gewählt: Vorrangig wird der implizite Zinssatz,

welcher die aus der Perspektive des Leasinggebers erwartete Verzinsung seiner Investition widerspiegelt, verwendet. Sollte der implizite Zinssatz nicht verlässlich bestimmt werden können, ist der Grenzfremdkapitalkostensatz des Unternehmens zu verwenden. In den Folgeperioden wird die Leasingverbindlichkeit in Abhängigkeit von der vereinbarten Tilgung fortgeschrieben. Im Rahmen der Anwendung der Effektivzinsmethode wird eine konstante periodische Verzinsung der ausstehenden Verbindlichkeit erfasst. Die am jeweiligen Bilanzstichtag ausstehende Leasingverbindlichkeit wird mit dem zur Barwertberechnung verwendeten Zinssatz aufgezinnt und um die geleisteten Tilgungszahlungen reduziert.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (< 1 Jahr) und Leasinggegenstände von geringem Wert (< 5 TEUR) werden über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand erfasst.

Eine Sale-and-Lease-back-Transaktion umfasst die Veräußerung eines Vermögenswertes und die Rückvermietung des gleichen Vermögenswertes. Führt eine solche Transaktion zu einem Finanzierungs-Leasingverhältnis, darf ein Überschuss der Verkaufserlöse über den Buchwert nicht unmittelbar als Ertrag des Leasingnehmers erfasst werden. Stattdessen ist dieser abzugrenzen und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam zu verteilen. Mit notariellem Vertrag vom 14. Dezember 2015 verkaufte die publity AG die Immobilie „publity Center“ in Leipzig an die Pola Property (2015) GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von 6.800 TEUR. Gleichzeitig wurde ein „Triple-Net“-Mietvertrag für die Immobilie abgeschlossen,

welcher am 1. Januar 2016 begann und dessen Mietzeit 15 Jahre beträgt. Die monatliche Nettomiete beträgt 40 TEUR. Bei Vertragsabschluss war der Mieter Alleinmieter und hatte sämtliche Betriebskosten des Objektes zu tragen.

Die zusammenhängenden Verträge werden als Sale-and-Lease-back Finanzierungsleasing klassifiziert. Der bei Verkauf erzielte Veräußerungsgewinn wird über die Vertragslaufzeit abgegrenzt und linear vereinnahmt.

Am 2. Dezember 2019 schloss die publity AG einen Untermietvertrag mit einem Dritten über sämtliche Büroflächen im Gebäudeteil B des „publity Centers“. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 13 Monaten. Im Anschluss an die 13 Monate verpflichtet sich der Untermieter den Mietvertrag der publity AG zu übernehmen,

sodass diese vollständig aus dem Mietverhältnis mit der Pola Property GmbH ausscheidet. Die Wahrscheinlichkeit, dass dies zum 31. Dezember 2020 realisiert wird, ist sehr hoch. Diese Änderung wirkt sich ebenfalls auf den Hauptmietvertrag aus. Das Nutzungsrecht über das „publity Center“ sowie die dafür angesetzte Leasingverbindlichkeit wurden entsprechend dieser Vertragsmodifikation angepasst.

Darüber hinaus besteht mit der Opernplatz Property Holdings Sàrl & Co. KG ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren über Büroräumlichkeiten in Frankfurt am Main. Die monatliche Miete beträgt 31 TEUR.

Zum 31. Dezember 2019 werden in der Konzernbilanz folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
Nutzungsrechte in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		
Erbbaurecht	36.131.000	0
Nutzungsrechte im Sachanlagevermögen		
Büroimmobilien (Selbstnutzung)	3.037.815	7.473.547
Gesamt	39.168.815	7.473.547

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
langfristige Leasingverbindlichkeiten	38.531.905	9.230.207
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	2.930.908	754.035
Gesamt	41.462.814	9.984.242

Die Nutzungsrechte an Leasinggegenständen betragen im Geschäftsjahr 2019 39.169 TEUR (Geschäftsjahr 2018: 7.474 TEUR) und setzen sich aus einem Nutzungsrecht im Zusammenhang mit einem Erbbaurecht an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring (31. Dezember 2019: 36.131 TEUR, 31. Dezember 2018: 0 TEUR) sowie aus Nutzungsrechten an selbst genutzten Büroimmobilien zusammen (31. Dezember 2019: 3.038 TEUR, 31. Dezember 2018: 7.474 TEUR). Das Nutzungsrecht an dem genannten Erbbaurecht wurde im Zuge des Ankaufs der Immobilie „Sky“ im Geschäftsjahr 2019 erworben und erstmalig bilanziert. Der Rückgang der Nutzungsrechte an den selbst genutzten Büroimmobilien im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von 4.436 TEUR resultiert daraus, dass sich die Laufzeit des Mietverhältnisses über die Anmietung des „publity Centers“ deutlich verkürzt hat. Das Nutzungsrecht für

das genannte Erbbaurecht, welche mit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie „Sky“ verbunden ist, wird ebenfalls in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert. Nutzungsrechte für Immobilien, welche ausschließlich als Bürogebäude genutzt werden, werden im Sachanlagevermögen ausgewiesen.

Die langfristigen Leasingverbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr um 29.302 TEUR angestiegen. Dies ist auf die erstmalige Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit für das genannte Erbbaurecht in Höhe von 35.928 TEUR zurückzuführen. Gegenläufig hat sich die Leasingverbindlichkeit für die Anmietung des „publity Centers“ im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Laufzeitänderung deutlich reduziert.

In der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung werden folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

Abschreibung der Nutzungsrechte in EUR	2019	2018
Immobilien	-592.794	-556.993
Gesamt	-592.794	-556.993

Weitere Aufwendungen iZm. Leasingverhältnissen in EUR	2019	2018
Zinsaufwand	-276.774	-252.664
Finanzertrag auf die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis	31.458	0
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	0	0
Aufwand für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	-53.747	-41.090
Aufwand aus der Änderung von Leasingverhältnissen	-323.422	0
Aufwand für variable Leasingzahlungen, der bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten nicht berücksichtigt wurde	0	0
Gesamt	-622.485	-293.754

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen für das Geschäftsjahr 2019 919 TEUR (Geschäftsjahr 2018: 739 TEUR).

Die Fälligkeiten der Leasingverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

**Fälligkeitsanalyse
der Leasing-
verbindlichkeiten
in EUR**

	2019	2018
Bis zu einem Jahr	2.930.908	765.685
Länger als ein Jahr und bis zu 5 Jahren	1.776.868	3.308.343
Über 5 Jahre	36.755.037	5.921.863
Gesamt	41.462.814	9.995.891

22.2 Der Konzern als Leasinggeber

Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Als Leasinggeber klassifiziert der Konzern seine identifizierten Leasingverhältnisse zu Beginn des Leasingverhältnisses als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnis. Finanzierungsleasing liegt dann vor, wenn so gut wie alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen des Leasingobjekts auf den Leasingnehmer übertragen werden. Ist dies nicht der Fall, wird das identifizierte Leasingverhältnis als Operating-Leasing klassifiziert. Im Falle eines Finanzierungsleasings wird das Leasingobjekt ausgebucht und eine Leasingforderung eingebucht. Die Leasingforderung wird mit dem Nettoinvestitionswert eingebucht. Für die Folgebewertung werden die Leasingraten in einen Zins- und einen Tilgungsteil zerlegt. Dabei werden die Zinserträge so auf die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt, dass sich auf Basis des internen Zinssatzes des Leasinggebers eine periodisch gleichbleibende Rendite des Nettoinvestitionswerts ergibt.

Wird das identifizierte Leasingverhältnis als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert, erfasst der Konzern als Leasinggeber laufende Erträge aus den Leasingraten. Das Leasingobjekt wird nach IAS 16 und IAS 38 um planmäßige Abschreibungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben des IAS 36 um außerplanmäßige Abschreibungen fortgeschrieben.

Unterleasingverhältnisse

Im Rahmen des Sale-und-lease-back-Verhältnisses mit der Pola Property (2015) GmbH tritt die publity AG als Zwischenmieter auf, da sie das gemietete Gebäude an zwei weitere

Parteien untervermietet. Sie bilanziert als Leasingnehmer eine Leasingverbindlichkeit und ein Nutzungsrecht (right-of-use Konzept). Im Verhältnis zum Untermieter tritt sie als Leasinggeber auf und hat deshalb nach dem risk-and-reward Konzept eine Klassifizierung als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnis vorzunehmen. Gemäß IFRS 16.B58(b) werden bei Untervermietung die Kriterien zur Abgrenzung zwischen Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnis nicht auf Ebene des Leasinggegenstandes angewendet, sondern auf Ebene des Nutzungsrechts beim Zwischenvermieter. Im Falle eines Finanzierungsleasingverhältnisses bilanziert der Leasinggeber anstelle des Nutzungsrechts eine Forderung gegenüber dem Leasingnehmer deren Höhe sich nach dem Nettoinvestitionswert bemisst.

Die publity AG hat mit der PREOS Real Estate AG einen Untermietvertrag über Büroflächen im Gebäudeteil A des „publity Center“ in Leipzig abgeschlossen. Beginn des Vertrages war der 1. September 2018. Der Mietvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2030. Es besteht keine Kündigungsoption, jedoch endet das Untermietverhältnis, wenn der Hauptmieter aus dem Hauptmietverhältnis ausscheidet. Die monatlichen Mietzahlungen belaufen sich auf netto 10 TEUR. Darüber hinaus beinhaltet der Vertrag keine variablen Zahlungen und es bestehen keine Restwertgarantien, keine Beschränkungen oder Auflagen. Da die publity AG mit hoher Wahrscheinlichkeit zum 31. Dezember 2020 aus dem Mietvertrag mit der Pola Property (2015) GmbH ausscheidet, wird auch die PREOS Real Estate AG zu diesem Zeitpunkt aus dem Vertrag ausscheiden. Dies wurde bei der Bewertung der Leasingforderung berücksichtigt.

Seit dem 1. September 2019 gehören die PREOS Real Estate AG und ihre Tochterunternehmen zum publity Konzern, sodass Geschäftsbeziehungen zwischen den Gesellschaften im Rahmen der Konsolidierung eliminiert werden. Dies führt dazu, dass per 31. Dezember 2019 die Leasingforderung, welche die publity AG gegenüber der PREOS Real Estate AG hat, sowie die korrespondierende Leasingverbindlichkeit der PREOS Real Estate AG eliminiert werden. Aufwendungen und Erträge aus diesem Sachverhalt werden entsprechend behandelt.

Die publity AG hat darüber hinaus ein Untermietverhältnis über die gesamte Bürofläche des Gebäudeteils B abgeschlossen. Der Beginn des Vertrages ist der 2. Dezember 2019, die Laufzeit beträgt 13 Monate. Im Anschluss an die 13 Monate verpflichtet sich der Untermieter den Mietvertrag der publity AG zu übernehmen, sodass diese vollständig aus dem Mietverhältnis mit der Pola Property (2015) GmbH ausscheiden wird. Die monatlichen Mietzahlungen belaufen sich auf netto 25 TEUR zuzüglich eines Vorsteuerschadens in Höhe von 7 TEUR. Darüber hinaus beinhaltet der Vertrag keine variablen Zahlungen und es bestehen keine Restwertgarantien. Das Untermietverhältnis über den Gebäudeteil B des „publity Centers“ wird zum Bilanzstichtag als Finanzierungsleasing klassifiziert. Die Mindestleasingzahlungen aus diesem Leasingverhältnis können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die angegebenen Mindestleasingzahlungen beinhalten die zu vereinnahmenden Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers.

**Mindestleasing-
zahlungen
(Finance Leases)**
in EUR

	2019	2018
Bis zu einem Jahr	361.136	0
Länger als ein Jahr und bis zu 5 Jahren	0	0
Über 5 Jahre	0	0
Zukünftige Miet- erträge gesamt	361.136	0

Zum 31. Dezember 2019 bilanziert die publity AG Leasingforderungen aus Untermietverhältnissen zum Nettoinvestitionswert in Höhe von 349 TEUR und erzielte einen Ertrag aus dem Unterleasing von Nutzungsrechten in Höhe von 87 TEUR.

**Zukünftige
Mietträge
(Operating Leases)**
in EUR

	2019	2018
Bis zu einem Jahr	21.306.022	120.000
Länger als ein Jahr und bis zu 5 Jahren	63.900.994	480.000
Über 5 Jahre	58.009.425	840.000
Zukünftige Miet- erträge gesamt	143.216.441	1.440.000

Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag ausschließlich Leasingverhältnisse, welche durch den Konzern als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert werden. Es handelt sich um die Vermietung von Immobilien. Die Mindestleasingzahlungen aus diesen Leasingverhältnissen können der obigen Tabelle entnommen werden. Die angegebenen Mindestleasingzahlungen beinhalten die zu vereinnehmenden Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers.



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

1 BRUTTOERGEBNIS VOM UMSATZ

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zu beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen bewertet, wobei Steuern oder andere Abgaben unberücksichtigt bleiben.

Im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erbringen die einzelnen Konzerngesellschaften die im Folgenden dargestellten Dienstleistungen aus dem Bereich des Einkaufs, des Managements und der Verwertung von Immobilien und immobiliennahen Finanzierungen.

Erlöse aus dem Servicing für Dritte (Asset-Management)

Im Rahmen von Asset-Management Dienstleistungen für Dritte erzielt die pubilty Erlöse in Form von Akquisitionsvergütungen für erworbene Immobilienobjekte (Finders Fees), pauschale Vergütungen für die laufende Verwaltung von Immobilien sowie erfolgsabhängige Vergütungen im Falle einer Veräußerung der betreuten Immobilien (Exit Fee/Promote). Bei den sogenannten Finders und Exit Fees handelt es sich um zeitpunktbezogene Leistungen, die dann realisiert werden, wenn alle Voraus-

setzungen für den Erhalt des Entgeltes erfüllt sind. Dies ist in der Regel der Abschluss eines Kaufvertrages oder ein anderer im Vertrag definierter Zeitpunkt. Zu diesem Zeitpunkt fließt dem Kunden der wesentliche Nutzen aus der Leistung (lukrative Ankaufvermittlung bzw. Verkaufvermittlung) zu. Verträge über das laufende Asset-Management werden in der Regel über eine längere Laufzeit geschlossen. Es handelt sich um vertraglich vereinbarte monatliche Entgelte (zeitraumbezogene Erlöse), bei welchen der Nutzen (gewinnorientiertes Management der Immobilien) dem Eigentümer simultan zufließt. Die Gesellschaft vereinbart in der Regel Zahlungsziele von ca. drei Monaten. Außerhalb der gesetzlichen Gewährleistungen bestehen keine gesonderten Verpflichtungen der Gruppe.

Erlöse aus eigenen Kreditportfolios (Bestandshaltung)

Die Erlöse aus eigenen Kreditportfolios beinhalten im Wesentlichen die Verwertung der eigenen Kreditportfolios und der notleidenden Kredite (Non-Performing-Loans) sowie im Einzelfall aus dem Verkauf von Forderungen aus diesen. Die Erlöse aus den Forderungen werden zeitraumbezogen und stellen die angemessene Verzinsung der angekauften Forderungen dar. Hierbei wird der zum Ankauf der Forderung ermittelte Effektivzins über die geschätzte Laufzeit zum Ansatz gebracht. Da die Verwertung im Vergleich zum Servicing auf eigene Rechnung erfolgt, erzielt die Gesellschaft ihre Umsatz-

erlöse aus im Einzelfall vereinbarten Verkäufen von Forderungen zeitpunktbezogen. Umsätze werden realisiert, wenn die Bedingungen aus den Verträgen über Forderungsverkäufe eintreten. Hierbei werden typischerweise Zahlungsziele von ca. drei Monaten vereinbart.

Erlöse aus dem Servicing notleidender Kredite für Dritte (Asset-Management)

Im Rahmen des Servicing für Kreditportfolios für Dritte realisiert die pubilty hauptsächlich Vergütungen in Höhe von 22 % der erzielten Erlöse aus der Verwertung bzw. Einlösung von Kreditforderungen. Daneben erhält der Konzern Pauschalvergütungen für die Verwaltung von Schuldnerakten, sogenannte Aktenverwaltungsgebühren. Hierzu beauftragt die pubilty Rechtsanwälte, die die aktuellen Forderungskonten für jeden Schuldner führen und die treuhänderische Verwaltung der Notaranderkonten für die Gesellschaft vornehmen. Die Servicing Erlöse fallen nur im Erfolgsfall an und werden dann realisiert (zeitpunktbezogene Realisierung). Zu diesem Zeitpunkt fließt dem Kunden der wesentliche Nutzen aus der Leistung (Zahlungsmittelzufluss aus notleidendem Kredit) zu. Die pubilty-Gruppe tritt nach außen

hin als alleiniger Leistungserbringer auf und übernimmt neben der vollständigen Koordination auch die Haftung. Die Erlöse werden daher nach der Bruttomethode (Prinzipal) erzielt. Außerhalb der gesetzlichen Gewährleistungen bestehen keine gesonderten Verpflichtungen der Gruppe. Hierbei werden typischerweise Zahlungsziele von ca. drei Monaten vereinbart.

Erlöse aus eigenen Immobilien (Bestandshaltung)

Die Erlöse aus eigenen Immobilien beinhalten im Wesentlichen Vermietungserlöse, welche in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 16 zeitraumbezogen erzielt werden. Hierbei wird der Gesamterlös der unkündbaren Grundmietzeit eines Mietvertrages linear über dessen Laufzeit verteilt. Dem Mieter berechnete Mietnebenkosten werden einheitlich und nach der Bruttomethode dargestellt. Dieses Geschäftsfeld war im Geschäftsjahr 2018 noch von untergeordneter Bedeutung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse sowie die Umsatzkosten des pubilty Konzerns:

In EUR	2019	2018
Erlöse aus dem Servicing für Dritte (Asset-Management)	3.483.214	28.348.285
Erlöse aus eigenen Kreditportfolios (Bestandshaltung)	512.299	4.257.318
Erlöse aus Servicing notleidender Kreditforderungen für Dritte (Asset-Management)	2.265.026	3.042.121
Erlöse aus eigenen Immobilien (Bestandshaltung)	13.953.914	0
Erlöse Sonstige (Asset-Management)	108.805	1.569.338
Umsatzerlöse	20.323.259	37.217.061
Umsatzkosten (Asset-Management)	-2.952.714	-5.716.488
Umsatzkosten (Bestandshaltung)	-7.650.251	-1.076.621
Umsatzkosten	-10.602.965	-6.793.109
Bruttoergebnis vom Umsatz	9.720.294	30.423.953

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um 16.894 TEUR auf 20.323 TEUR gesunken, was vorwiegend auf einen Rückgang der Erlöse aus dem Servicing für Dritte (Asset-Management) zurückzuführen ist. Gegenläufig wurden im Geschäftsjahr 2019 erstmals wesentliche Erlöse aus eigenen Immobilien (Bestandshaltung) realisiert, welche Mieterlöse sowie Mietnebenkostenerlöse aus der Vermietung der Bestandsimmobilien beinhalten.

Der Rückgang der Erlöse aus dem Asset-Management ist vorwiegend darauf zurückzuführen, dass die pubilty AG im Geschäftsjahr 2019 in erheblichem Umfang Leistungen an Konzerngesellschaften erbracht hat. So belaufen sich die konzerninternen Umsatzerlöse mit anderen Segmenten im Geschäftsjahr 2019 auf 30.232 TEUR. Diese werden für Zwecke des Konzernabschlusses jedoch im Zuge der Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

Die Umsatzkosten für das Geschäftsjahr 2019 betragen insgesamt 10.603 TEUR und entfallen mit TEUR 2.953 (Geschäftsjahr 2018: 5.716 TEUR) auf Kosten im Bereich Asset-Management) sowie mit 7.650 TEUR auf Kosten im Bereich Bestandshaltung. Die Kosten im Bereich Asset-Management beinhalten im Wesentlichen Verkaufsprovisionen, Kosten für bezogene Asset-Management Dienstleistungen und Auslagen für Servicing Kosten. Die Kosten für den Bereich Bestandshaltung beinhalten vorwiegend Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien.

2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres 2019 setzen sich wie folgt zusammen:

In EUR	2019	2018
Entkonsolidierungserfolg	4.926.492	626.698
Erträge iZm. der Modifikation bestehender Leasingverträge	654.854	0
Erträge aus der Reduktion von Wertberichtigungen auf Forderungen	561.406	0
Erträge aus Mieterzuschüssen	215.000	0
Periodenfremde Erträge	198.923	206.595
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	71.257	485
Erträge aus Betriebskostenabrechnungen	40.023	0
Aufwendungsausgleich	24.993	23.901
Sachbezüge	2.711	31.692
Erträge iZm. Sale and Lease back-Transaktionen	0	186.894
Erträge aus der Erstkonsolidierung	0	161.729
Übrige	52.808	55.880
Gesamt	6.748.466	1.293.874

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 5.455 TEUR angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Erträge aus der Entkonsolidierung der pubilty Sankt Martin Tower GmbH sowie der pubilty Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH in Höhe von 4.926 TEUR sowie auf Erträge im Zusammenhang mit der Modifikation des Leasingvertrags über das „pubilty Center“ in Höhe von 655 TEUR zurückzuführen.

Die periodenfremden Erträge in Höhe von 199 TEUR beinhalten die Erträge im Zusammenhang mit Forderungen gegen Alteigentümer aus Nebenkostenabrechnungen (161 TEUR) sowie Erträge aus Überzahlungen (38 TEUR).

3 PERSONALKOSTEN

Die Personalkosten setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

In EUR	2019	2018
Gehälter	-2.245.929	-1.783.637
Sozialabgaben	-301.470	-240.185
Gesamt	-2.547.399	-2.023.822

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 524 TEUR angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr 2019 erstmalig Personalkosten der Ende 2018 erworbenen Großmarkt Leipzig GmbH berücksichtigt wurden. Zudem wurden anteilig – jeweils für den Zeitraum der Konzernzugehörigkeit – die Personalkosten der pubilty Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH sowie der PREOS Real Estate AG berücksichtigt.

4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2019 setzen sich wie folgt zusammen:

In EUR	2019	2018
Abschreibungen auf Forderungen	-4.810.841	-1.985.935
Rechts- und Beratungskosten	-3.475.383	-1.869.764
Werbe- und Reisekosten	-1.850.145	-1.062.166
Wertberichtigungen auf Forderungen	-1.451.777	0
Aufwendungen iZm. Erstkonsolidierung	-1.154.671	0
Abschluss- und Prüfungskosten	-1.125.941	-329.402
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	-734.608	-722.962
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-507.318	-170.261
Kosten für Mieterausbauten	-497.819	0
Finanzierungskosten	-476.943	-124.271
Reparaturen und Instandhaltungsaufwendungen	-449.910	-173.956
Nicht abziehbare Vorsteuer	-367.070	0
Periodenfremde Aufwendungen	-300.735	-84.293
Kosten iZm. der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	-289.516	0
Raumkosten	-285.571	-33.887
Verkaufsprovisionen	-280.000	-294.155
EDV-Kosten	-217.442	-105.390
Bürobedarf und Betriebskosten	-207.070	-102.445
Vergütung des Aufsichtsrates	-198.077	-78.000
Versicherungen	-180.312	-49.688
Nebenkosten des Geldverkehrs	-127.074	-40.800
Miet- / Leasingaufwendungen	-105.755	-54.611
Kosten für Hauptversammlungen	-104.679	0
Fahrzeugkosten	-94.185	-102.556
Verwaltungskosten	-11.017	0
Sonstige	-548.135	-290.530
Gesamt	-19.851.993	-7.675.072

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2019 um 12.177 TEUR gestiegen (Geschäftsjahr 2019: 19.852 TEUR, Geschäftsjahr 2018: 7.675 TEUR). Dieser Anstieg entfällt mit 5.735 TEUR auf sonstige betriebliche Aufwendungen der im Geschäftsjahr 2019 gegründeten oder erworbenen und somit erstmalig in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung berücksichtigten Gesellschaften. Inhaltlich ist der Anstieg der sonstigen betrieblichen Auf-

wendungen im Wesentlichen auf einen Anstieg der Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abschreibung von Forderungen (Geschäftsjahr 2019: 4.811 TEUR, Geschäftsjahr 2018: 1.986 TEUR), auf einen Anstieg der Rechts- und Beratungskosten (Geschäftsjahr 2019: 3.475 TEUR, Geschäftsjahr 2018: 1.870 TEUR) sowie auf Wertberichtigungen auf Forderungen (Geschäftsjahr 2019: 1.452 TEUR, Geschäftsjahr 2018: 0 TEUR) und einen Einmaleffekt im Zusammenhang mit

dem Erwerb der Geschäftsanteile an der publicity Sankt Martin Tower GmbH und an der publicity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH in Höhe von 1.155 TEUR zurückzuführen.

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten ist überwiegend durch Aufwendungen im Zusammenhang mit durchgeführten Kapitalmaßnahmen sowie durch Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und Immobiliengesellschaften bedingt.

5 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 122.230 TEUR (Geschäftsjahr 2018: 8.940 TEUR) resultieren aus der Neubewertung der Objekte „Theodor-Althoff-Straße 2“, „Eschborn“, „Sky“, „Access Tower“, „St Martin Tower“ sowie „Lüdenscheid“ und „Oberhausen“. Gegenläufig ergaben sich aus der Bewertung des Objektes „Großmarkt Leipzig“, welches im Geschäftsjahr 2019 veräußert wurde, Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.000 TEUR (Geschäftsjahr 2018: 0 TEUR).

6 FINANZERTRÄGE

Die Finanzerträge setzen sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

In EUR	2019	2018
Zinserträge aus Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität	5.571.263	6.832.909
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	383.333	0
Zinserträge aus Forderungen gg. nicht beherrschende Anteilseigner	131.038	0
Zinserträge Leasing	31.458	0
Zinserträge aus Ausleihungen	0	915.775
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	376.048
Erträge aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	0	223.732
Sonstige Finanzerträge	10.380	105.751
Gesamt	6.127.473	8.454.216

Die Finanzerträge haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 2.327 TEUR verringert und belaufen sich auf 6.127 TEUR (Geschäftsjahr 2018: 8.454 TEUR). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch rückläufige Zinserträge aus Ausleihungen an die PREOS I bedingt. Darüber hinaus sanken die Zinserträge aus Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr 2018 noch Zinserträge von in diesem Jahr veräußerten und bis dahin vollkonsolidierten Gesellschaften enthalten waren.

7 FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen setzen sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

In EUR	2019	2018
Zinsaufwendungen aus Finanzschulden	-10.981.072	0
Zinsaufwendungen Wandelschuldverschreibung	-2.938.994	-2.283.175
Zinsaufwendungen Leasing	-276.774	-252.664
Sonstige Zinsaufwendungen	-163.607	-314.690
Gesamt	-14.360.448	-2.850.528

Die Finanzaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 um 11.510 TEUR gestiegen, was im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen aus Finanzschulden in Höhe von 10.981 TEUR zurückzuführen ist. Die Finanzschulden wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2019 zur Finanzierung der erfolgten Immobilienerwerbe aufgenommen. Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen (Geschäftsjahr 2019: 2.939 TEUR, Geschäftsjahr 2018: 2.283 TEUR) ist bedingt durch die im Geschäftsjahr 2019 von der PREOS Real Estate AG ausgegebene Wandelschuldverschreibung 2019/2024.

8 ABSCHREIBUNGEN AUF LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 27.703 TEUR (Geschäftsjahr 2018: 2.962 TEUR) beinhalten die erfassten Wertberichtigungen auf die Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität. Wertberichtigungen auf die Unterportfolios werden grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9.5.3 in Höhe der über die gesamte (Rest-)Laufzeit erwarteten Kreditverluste erfasst. Der Anstieg der Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf eine im Geschäftsjahr 2019 vorgenommene Anpassung der Höhe und der zeitlichen Verteilung der erwarteten Zahlungsmittelzuflüsse aus den Unterportfolios zurückzuführen.

9 ERTRAGSTEUERN

In EUR	2019	2018
Laufende Steuern	-2.644.724	-6.842.232
Latente Steuern	-12.970.887	-1.983.610
Summe Ertragsteuern	-15.615.611	-8.825.842

Die laufenden Steueraufwendungen in Höhe von 2.645 TEUR (Geschäftsjahr 2018: 6.842 TEUR) beinhalten die Körperschaftsteuer- und Gewerbesteueraufwendungen und entstanden ausschließlich in Deutschland.

Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von 12.971 TEUR (Geschäftsjahr 2018: 1.984 TEUR) setzen sich zusammen aus latenten Steuererträgen in Höhe von 8.255 TEUR (Geschäftsjahr 2018: 969 TEUR) und latenten Steueraufwendungen in Höhe von 21.226 TEUR (Geschäftsjahr 2018: 2.952 TEUR). Die latenten Steueraufwendungen resultieren vorwiegend aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Zum Bilanzstichtag bestehen für die in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligungsunternehmen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 22.668 TEUR (31. Dezember 2018: 0 TEUR) sowie nicht genutzte gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 23.120 TEUR (31. Dezember 2018: 0 TEUR). Bei der Angabe zu den zum

Bilanzstichtag bestehenden und nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen wurden für die im Geschäftsjahr 2019 erstmals vollkonsolidierte PREOS Real Estate AG sowie für deren Tochtergesellschaften nur die im Zeitraum seit Erstkonsolidierung entstandenen steuerlichen Verluste berücksichtigt.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem erwarteten und dem tatsächlichen Steueraufwand des Geschäftsjahres wird auf Basis eines Konzernsteuersatzes in Höhe von 31,93% (Geschäftsjahr 2018: 31,93%) dargestellt. Der Konzernsteuersatz in Höhe von 31,93% beinhaltet den aktuell gültigen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15%, den Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% und einen Gewerbesteuersatz von 16,1%.

In EUR	2019	2018
Ergebnis vor Steuern	79.776.340	33.441.055
Konzernsteuersatz	31,93 %	31,93 %
Erwartetes Steuerergebnis	25.468.597	10.676.057
Überleitungspositionen:		
Gewerbesteuereffekte	-18.867.135	0
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	405.616	12.683
Steuereffekte aus steuerfreien Beteiligungserträgen und Veräußerungsgewinnen	-986.042	-376.048
Steuereffekte aus sonstigen steuerfreien Erträgen	0	-84.479
Laufende Steuern Vorjahre	18.583	-275.144
Steuereffekte aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-196.956	-776.880
Steuereffekte aus der Auflösung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	776.880	-776.880
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten	7.195.691	-275.144
Sonstige Effekte	1.800.377	-350.346
Gesamt	15.615.611	8.825.842

10 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

In EUR	2019	2018
Konzernergebnis (in EUR)	64.160.729	24.615.213
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	58.822.351	24.530.458
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	1.105.634	1.154.914
Konzernergebnis, bereinigt um Verwässerungseffekte	59.927.985	25.685.372
Anzahl Aktien (in Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	14.874.487	9.831.250
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	11.202.324	7.516.009
Auswirkungen der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen	1.235.563	1.202.502
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	12.437.887	8.718.511
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	5,25	3,26
Verwässertes Ergebnis je Aktie	4,82	2,95

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während der Berichtsperiode im Umlauf befinden, geteilt. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausgegebenen Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente vollumfänglich umgewandelt werden.

F Konzern-Segmentberichterstattung

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

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

- Das Geschäftssegment „Asset-Management“ umfasst die laufende Verwaltung von Immobilien und notleidenden Krediten für Dritte sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Zuge von Akquisitionen oder Veräußerungen von Immobilien und die Erzielung von Zahlungsmittelzuflüssen aus den notleidenden Krediten.
- Das Geschäftssegment „Bestandshaltung“ umfasst das Halten und die Verwaltung von Gewerbeimmobilien sowie die Verwaltung und Verwertung von Kreditportfolios notleidender Kredite. Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Die Betriebsergebnisse der Geschäftssegmente werden jeweils durch den Vorstand überwacht.

Geschäftsvorfälle zwischen den Geschäftssegmenten werden grundsätzlich auf Basis fremdvergleichsfähiger Konditionen abgewickelt.

Die bei der Erstellung der Konzern-Segmentberichterstattung angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmaßstäbe entsprechen den für die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung zugrunde gelegten Ansatz- und Bewertungsmaßstäben und stimmen mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, überein.

Geschäftsjahr 2019 in EUR	Asset- Management	Bestands- haltung	Kürzung um Intersegment- umsätze	Konzern
Umsatzerlöse mit externen Dritten	5.857.045	14.466.213	0	20.323.259
Intersegmentumsatzerlöse	30.232.096	0	-30.232.096	0
Umsatzkosten	-2.952.714	-7.650.251	0	-10.602.965
Bruttoergebnis vom Umsatz	33.136.428	6.815.962	-30.232.096	9.720.294
Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	91.997.551	30.232.096	122.229.647
Sonstige betriebliche Erträge	1.489.863	5.258.604	0	6.748.466
Personalkosten	-1.838.799	-708.600	0	-2.547.399
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.355.181	-2.496.812	0	-19.851.993
Betriebsergebnis (EBIT)	15.432.310	100.866.704	0	116.299.014
Finanzaufwendungen				-14.360.448
Finanzerträge				6.127.473
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte				-27.702.948
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen				-586.751
Ergebnis vor Steuern				79.776.340
Ertragsteuern				-15.615.611
Periodenergebnis				64.160.729
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	0	612.101.000	0	612.101.000
Geleistete Anzahlungen	0	3.578.490	0	3.578.490
Finanzschulden	0	426.704.626	0	426.704.626

Geschäftsjahr 2018 in EUR	Asset- Management	Bestands- haltung	Kürzung um Intersegment- umsätze	Konzern
Umsatzerlöse mit externen Dritten	30.387.409	6.829.653	0	37.217.061
Intersegmentumsatzerlöse	1.497.686	0	-1.497.686	0
Umsatzkosten	-5.716.488	-1.076.621	0	-6.793.109
Bruttoergebnis vom Umsatz	26.168.607	5.753.032	-1.497.686	30.423.953
Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	8.939.857	0	8.939.857
Wertminderungen und Forderungen	-142.842	0	0	-142.842
Sonstige betriebliche Erträge	480.526	813.348	0	1.293.874
Personalkosten	-1.549.915	-473.907	0	-2.023.822
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.363.080	-2.311.992	0	-7.675.072
Betriebsergebnis (EBIT)	19.593.296	12.720.338	-1.497.686	30.815.948
Finanzaufwendungen				-2.850.528
Finanzerträge				8.454.217
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte				-2.962.499
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen				-16.082
Ergebnis vor Steuern				33.441.055
Ertragsteuern				-8.825.842
Periodenergebnis				24.615.213
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	0	17.000.000	0	17.000.000
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0
Finanzschulden	0	0	0	0

Von den Erlösen aus dem Segment „Asset-Management“ entfallen 36,7% auf einen wesentlichen Kunden bzw. diesem nahestehende Unternehmen. Auf einen weiteren Kunden bzw. diesem nahestehende Unternehmen entfallen 10,1%. Im Geschäftsjahr 2018 entfielen 60,1% der Erlöse im Segment „Asset-Management“

auf einen wesentlichen Kunden bzw. diesem nahestehende Personen. Im Geschäftsjahr 2018 macht ein weiterer Kunde im Segment „Asset-Management“ Erlöse von ca. 13%. Im Segment „Bestandshaltung“ entfallen 11,1% (Geschäftsjahr 2018: 53%) auf einen wesentlichen Kunden.



G Sonstige Angaben

1 FINANZINSTRUMENTE

1.1 Zielsetzungen und Methoden des Risikomanagements von Finanzinstrumenten

Die wesentlichen finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen die Finanzschulden, die Wandelschuldverschreibungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Die wichtigsten finanziellen Vermögenswerte des Konzerns sind Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Zahlungsmittel, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren.

Der Konzern ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit einer Reihe finanzieller Risiken ausgesetzt, dem Markt-, dem Ausfall- und dem Liquiditätsrisiko. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Im Zuge des Risikomanagements wird auch die Konzentration einzelner Risiken regelmäßig überwacht.

Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwanken. Das Marktrisiko beinhaltet drei Risikoarten: Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko und sonstige Preisrisiken. Zu den dem Marktrisiko ausgesetzten Finanzinstrumenten zählen u. a. Kreditforderungen sowie die Wandelschuldverschreibungen und die variabel verzinslichen Finanzschulden.

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken.

Der Konzern unterhält Tagesgeldguthaben, deren Verzinsung vom jeweiligen Marktzinsniveau abhängt. Zur Finanzierung der Immobilienerwerbe hat der Konzern erstmals im Geschäftsjahr 2019 teilweise variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten aufgenommen. Die Purity ist somit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungsaufwendungen erhöhen.

Die nachfolgende Tabelle unterstellt eine Veränderung des Zinsniveaus um +1 % bzw. -1 %. Unter Beibehaltung aller übrigen Parameter ergäben sich folgende Auswirkungen auf die Zinsaufwendungen des Konzerns:

Zinssensitivitäten der variabel verzinslichen Darlehen in TEUR

	2019
Zinsaufwand aus variabel verzinslichen Darlehen	2.623
Erhöhung des Zinsaufwands bei einem Anstieg der variablen Zinssätze um 1 %	1.020
Verringerung des Zinsaufwands bei einem Rückgang der variablen Zinssätze um 1 %	-1.020

Festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten beinhalten das Risiko einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts. Dieses Risiko wirkt sich weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlust-Rechnung aus, da die Finanzverbindlichkeiten nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Währungsrisiko

Das Währungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Wechselkurse Schwankungen ausgesetzt sind. Da der Konzern sämtliche Geschäftsvorfälle in EUR abwickelt, ist der Konzern im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit keinen Wechselkursrisiken ausgesetzt.

Sonstige Marktrisiken

Unter den sonstigen Marktrisiken subsumiert der Konzern alle weiteren Risiken aus Marktpreisschwankungen, wie diese bspw. aus Börsenkursen resultieren können. Der Konzern sieht sich keinen sonstigen Marktrisiken ausgesetzt.

Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen eines Finanzinstruments nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken (insbesondere bei Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich solcher aus Einlagen bei Banken und Finanzinstituten und sonstigen Finanzinstrumenten, ausgesetzt.

Das maximale Ausfallrisiko zum Abschlussstichtag entspricht dem Buchwert jeder ausgewiesenen Klasse finanzieller Vermögenswerte.

Ausfallrisiko für Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität

Im Rahmen des Erwerbs der Portfolios mit Kreditforderungen, die bei Erwerb in ihrer Bonität beeinträchtigt sind (POCI), hat die Gesellschaft eine Strategie konzipiert, die regelmäßig überprüft wird. Grundsätzliche Zielsetzung für derartige Portfolios ist eine ertragsorientierte Abwicklung über die (Rest-)Laufzeit mit verschiedenen Maßnahmen, wie bspw. Ratenzahlungen bzw. Vergleich, Insolvenz oder Sicherheitenverwertung. Im Einzelfall wird der (Weiter-) Verkauf von ausgewählten Unterportfolios nicht ausgeschlossen. Zwecks aktiver Steuerung, insbesondere des Adressausfallrisikos, werden die Portfolios zunächst in die nachfolgenden Unterportfolios mit ähnlichen Charakteristiken gegliedert:

- insolvenzbehaftete Privatpersonen
- insolvenzbehaftete Selbständige / Gewerbetreibende und Unternehmen („Firmen“)
- nicht-insolvenzbehaftete Schuldner.

Hinsichtlich der jeweiligen Unterportfolios werden die nachfolgenden Annahmen getroffen, die zu jedem Abschlussstichtag überprüft und mit tatsächlichen Ereignissen auf Unternehmensebene (z. B. Ausfallquoten) sowie mit historischen und aktuellen makroökonomischen Entwicklungen abgeglichen werden:

a) Für Unterportfolios mit Kreditforderungen insolvenzbehafteter Privatpersonen wird mit Blick auf die durchschnittliche Laufzeit eines Privatinsolvenzverfahrens von einer Laufzeit von insgesamt sechs Jahren ausgegangen. Auch vor dem Hintergrund von Servicing-Erfahrungen mit vergleichbaren Unterportfolios geht das Management zumindest von einer durch-

schnittlichen Realisierungsquote von 0,8% (Geschäftsjahr 2018: 1%) des ursprünglichen Kreditnennbetrags aus. Vereinfachend wird eine Gleichverteilung der Zahlungsströme für die folgenden drei Jahre angenommen.

b) Für Unterportfolios mit Kreditforderungen insolvenzbehaffeter Firmen wird mit Blick auf die durchschnittliche Laufzeit eines Firmeninsolvenzverfahrens von einer Restlaufzeit von insgesamt neun Jahren ausgegangen. Auch vor dem Hintergrund von Servicing-Erfahrungen mit vergleichbaren Unterportfolios geht das Management zumindest von einer durchschnittlichen Realisierungsquote von 2,57% (Geschäftsjahr 2018: 4,1%) des ursprünglichen Kreditnennbetrags aus. Für die entsprechenden Zahlungsströme wird angenommen, dass im kommenden Jahr 50% sowie in den folgenden Jahren jeweils weitere 10% der ausstehenden Beträge realisiert sein werden.

c) Für Unterportfolios mit nicht-insolvenzbehaffeten Kreditforderungen wird mit Blick auf vergleichbare Servicing-Erfahrungen von einer Laufzeit ab dem Bilanzstichtag von insgesamt sechs Jahren ausgegangen. Das Management geht zumindest von einer durchschnittlichen Realisierungsquote von 2,28% (Geschäftsjahr 2018: 2,6%) des ursprünglichen Kreditnennbetrags aus. Für die entsprechenden Zahlungsströme wird angenommen, dass nach einem Jahr 20%, nach weiteren zwei Jahren zusätzliche 30% und nach weiteren zwei Jahren die restlichen 50% der ausstehenden Beträge realisiert sein werden.

Bei der modellbasierten Ermittlung des bonitätsangepassten Effektivzinssatzes berücksichtigt das Unternehmen zur Schätzung der

erwarteten Zahlungsströme aus den Portfolios mit Kreditforderungen, die bei Erwerb in ihrer Bonität beeinträchtigt sind (POCI), die vertraglichen Bedingungen der Schuldner sowie erwartete Kreditverluste auf der Grundlage der vorgenannten Parameter bzw. Inputfaktoren für die jeweiligen Unterportfolios. Die erwarteten Kreditverluste ergeben sich als wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung der Kreditverluste (Barwert aller Zahlungsausfälle) über die erwartete Restlaufzeit der jeweiligen Unterportfolios.

Die Risikovorsorge nach IFRS 9 ermittelt der Konzern für die Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität wie folgt: Erworbene oder originäre kreditbehaffete finanzielle Vermögenswerte („Purchased or Originated Credit Impaired“ / „POCI“), bei denen zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, werden automatisch der Stufe 3 des Wertminderungsmodells zugeordnet. Die Steuerung der Kreditausfallrisiken bei den POCI erfolgt auf der jeweiligen Unterportfolioebene. Bei POCI, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, erfolgt die Ermittlung der Wertminderung auf Basis der diskontierten erwarteten künftigen Zahlungsströme unter Verwendung eines bonitätsangepassten Effektivzinssatzes der Unterportfolios. Der Konzern reduziert bzw. erhöht den Buchwert der POCI mittels einer Wertberichtigung und erfasst den Verlust bzw. den Gewinn in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung als Bestandteil des Wertminderungsaufwands bzw. -ertrags.

Ausfallrisiko für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Das Ausfallrisiko aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird basierend auf den Richtlinien des Konzerns für das Ausfallrisikomanagement gesteuert. Zur Vermeidung von Ausfällen wird insbesondere bei Neukunden und Neuvermietungen eine Überprüfung der Bonität durchgeführt. Zur Absicherung des Risikos im Bereich der Vermietung von Bestandsimmobilien werden von den Mietern Kautionen oder Bürgschaften eingefordert. Alle ausstehenden Forderungen werden regelmäßig überwacht.

Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Abschlussstichtag anhand einer Wertberichtigungsmatrix zur Ermittlung der erwarteten Kreditverluste analysiert. Die erwarteten Ausfallquoten werden auf der Grundlage von Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag sowie unter Berücksichtigung angemessener und belastbarer Informationen über vergangene Ereignisse, aktuelle Gegebenheiten und künftig zu erwartende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die zum Abschlussstichtag verfügbar sind, ermittelt. Basierend auf diesen Informationen erwartet das Management zum Bilanzstichtag Forderungsausfälle in Höhe von ca. 2,5%, welche

durch die Bildung einer Wertberichtigung berücksichtigt wurden. Das maximale Ausfallrisiko für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Abschlussstichtag entspricht dem Buchwert zum 31. Dezember 2019. Der Konzern beurteilt die Risikokonzentration bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als gering. Zwar hat der Konzern im Bereich des Asset-Managements insgesamt eine überschaubare Anzahl an Debitoren. Aufgrund langjähriger Geschäftsbeziehungen zu diesen Debitoren wird das Ausfallrisiko jedoch als sehr gering eingestuft. Für neu abgeschlossene Asset-Management Verträge, die insbesondere nur die Vermittlung einer Immobilie zum Gegenstand haben, wird das Ausfallrisiko als höher eingestuft. Eine etablierte Geschäftsbeziehung fehlt in diesen Fällen. Dem Ausfallrisiko wird in diesen Fällen mit standardisierten Prozessen, eingehenden Due Diligence-Prüfungen und Absichtserklärungen („Letter of Intent“) entgegengewirkt. Zudem können im Bereich der Bestandshaltung objektbezogen bei den Gewerbeimmobilien erhöhte Ausfallrisiken aufgrund der Mieterstruktur bestehen.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Konzerns:

In EUR	Nicht überfällig	Seit 3 Monaten überfällig	Seit 6 Monaten überfällig	Seit 9 Monaten überfällig	Seit 12 Monaten überfällig
31.12.2019					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.676.235	217.479	501.801	551.322	8.867.651
Einzelwertberichtigung	-38.950	0	0	-321.916	-1.090.911
Erwarteter Kreditverlust	-90.932	-5.437	-12.545	-5.735	-194.419
31.12.2018					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.905.665	71.400	329.878	0	4.416.027
Einzelwertberichtigung	-2.400	0	0	0	0
Erwarteter Kreditverlust	-747.642	-1.785	-8.247	0	-110.401

Von den Forderungen, welche seit mehr als 12 Monaten fällig sind, betreffen 4.784 TEUR solche, bei denen ein Konzernunternehmen die entsprechende Forderung im Klageweg geltend macht. Nach den Ergebnissen der ersten Verhandlung und nach Einschätzung der beratenden Anwälte ist in Bezug auf diese Forderungen von einem Obsiegen mit deutlich

überwiegender Wahrscheinlichkeit auszugehen. Weiterhin entfallen 1.209 TEUR der seit mehr als 12 Monaten fälligen Forderungen auf nahe-stehende Personen und 692 TEUR auf nicht be-herrschende Gesellschafter. Hinsichtlich des verbleibenden Betrags in Höhe von 2.182 TEUR befindet sich der Konzern aktuell in einer außergerichtlichen Klärung. Für diesen Betrag

Entwicklung der Bruttobuchwerte im Geschäftsjahr 2019 in EUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
Bestand am Jahresanfang	34.722.969	80.464.117
Zugänge	4.946.838	4.000.000
Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte (inkl. Zinsertrag)	0	5.755.489
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	-25.855.318	0
Eingänge aus abgeschriebenen oder wertgeminderten Forderungen	0	-515.010
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	0
Bestand am Jahresende	13.814.489	89.704.597

Entwicklung der Wertminderungen im Geschäftsjahr 2019 in EUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
Bestand am Jahresanfang	-870.474	-7.047.702
Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte (inkl. Zinsertrag)	-890.372	-27.702.948
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	-1.088.562	0
Eingänge aus abgeschriebenen oder wertgeminderten Forderungen	1.088.562	0
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	0
Bestand am Jahresende	-1.760.845	-34.750.650

wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 50 % des ausstehenden Bruttobetrags gebildet.

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über den Bruttobuchwert und die Wertminderungen für Kreditausfälle, aufgeschlüsselt nach finanziellen Vermögenswerten und aufgliedert nach den Anforderungen des IFRS 9:

Entwicklung der Bruttobuchwerte im Geschäftsjahr 2018 in EUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
Bestand am Jahresanfang	30.959.306	76.811.553
Zugänge	30.306.942	0
Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte (inkl. Zinsertrag)	0	5.607.096
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	-26.543.279	-884.490
Eingänge aus abgeschriebenen oder wertgeminderten Forderungen	0	-1.062.602
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	-7.440
Bestand am Jahresende	34.722.969	80.464.117

Entwicklung der Wertminderungen im Geschäftsjahr 2018 in EUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
Bestand am Jahresanfang	-2.675.233	-4.085.202
Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte (inkl. Zinsertrag)	-145.242	-2.962.499
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	0	0
Eingänge aus abgeschriebenen oder wertgeminderten Forderungen	1.950.000	0
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	0
Bestand am Jahresende	-870.474	-7.047.702

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses bei wesentlichen Immobilien mittels eines Liquiditätsplanungstools. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen. Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen

Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Schuldverschreibungen und Finanzierungsleasing zu wahren. Die finanziellen Verbindlichkeiten haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

In EUR	Anfangsbestand 01.01.2019	Veränderung*	Effektivzins- methode	Übriges	Endbestand 31.12.2019
Finanzschulden	0	248.484.502	-1.476.469	179.696.594	426.704.626
Wandelschuld- verschreibungen	46.216.150	33.054.383	696.112	-4.955.347	75.011.298
Leasingverbindlichkeit	9.984.241	-864.987	0	32.343.559	41.462.813
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.303.668	3.821.818	0	0	6.125.486
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.183.473	2.568.424	0	0	3.751.897
Gesamt	59.687.532	287.064.139	-780.357	207.084.806	553.056.120

zahlungswirksam zahlungsunwirksame Veränderungen

In EUR	Anfangsbestand 01.01.2018	Veränderung*	Effektivzins- methode	Übriges	Endbestand 31.12.2018
Finanzschulden	0	0	0	0	0
Wandelschuld- verschreibungen	48.740.229	-2.826.268	525.921	-223.732	46.216.150
Leasingverbindlichkeit	7.349.177	-698.161	0	3.333.225	9.984.241
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.929.633	374.035	0	0	2.303.668
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	630.662	552.811	0	0	1.183.473
Gesamt	58.649.701	-2.597.583	525.921	3.109.493	59.687.532

zahlungswirksam zahlungsunwirksame Veränderungen

*inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

Zum Bilanzstichtag wiesen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf der Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen.

In EUR	2020	2021	2022	2023	2024	Nach dem 31.12.2024
Finanzschulden	128.099.000	246.147.500	52.099.000	999.000	99.000	2.682.854
Wandelschuld- verschreibung	45.696.000	0	0	0	31.798.000	0
Leasingverbindlichkeiten	1.019.254	411.255	432.605	454.883	478.126	36.754.994
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.125.485	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.751.897	0	0	0	0	0
Gesamt	184.691.636	246.558.755	52.531.605	535.883	32.375.126	39.437.848

Per 31. Dezember 2018 wiesen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf:

In EUR	2019	2020	2021	2022	2023	Nach dem 31.12.2023
Wandelschuld- verschreibung	10.571.000	36.379.000	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	765.685	782.041	811.237	841.671	873.394	5.921.863
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.303.668	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.032.393	0	0	0	0	0
Gesamt	14.672.745	37.161.041	811.237	841.671	873.394	5.921.863

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge, für die vonseiten der Kreditgeber bestimmte Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltenen Auflagen bestehen. Ein Bruch der vereinbarten Finanzkennzahlen (Covenants) kann zur Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten bis hin zu einer außerordentlichen Kündigung seitens des

Darlehensgebers führen und einen ungeplanten Liquiditätsabfluss verursachen. Im Rahmen der laufenden Überwachung und Steuerung der Darlehensvereinbarungen wird ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert.

1.2 Zusätzliche Angaben zu

Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt den Kategorien des IFRS 9 entsprechend klassifiziert und bilanziert.

Gemäß IFRS 9 werden Finanzinstrumente in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn

eines der Konzernunternehmen Vertragspartei eines entsprechenden Vertrags wird. Bei der erstmaligen Erfassung eines Finanzinstruments wird dieses mit dem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten angesetzt.

Die gemäß IFRS 7.8 geforderte Aufgliederung der bilanziellen Buchwerte nach den Bewertungskategorien sowie die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

31.12.2019 in EUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Finanzielle Vermögenswerte			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	59.454.237	59.454.237
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	12.053.643	12.053.643
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	32.334.326	32.334.326
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	67.438.205	67.438.205
Finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	299.915.515	299.915.515
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	69.264.674	70.346.583
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.125.485	6.125.485
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	126.789.111	126.789.111
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	51.294.167	51.918.654

31.12.2018

in EUR

Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	81.725.876	81.725.876
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.854.895	33.854.895
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	1.128.454	1.128.454
Liquide Mittel	27.952.918	27.952.918
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	45.014.787	27.550.758
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.303.668	2.303.668
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	12.369.077	7.261.088

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden bis auf die börsennotierten Wandelschuldverschreibungen mit dem jeweiligen Buchwert bemessen, da dieser die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwertes nicht marktgängiger Finanzinstrumente darstellt.

Der beizulegende Zeitwert der Wandelschuldverschreibungen wird der Stufe 1 der Bemessungshierarchie zugeordnet. Inputfaktoren für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes dieser Finanzinstrumente sind am Bewertungsstichtag an einem aktiven Markt beobachtbare Preisnotierungen.

Das Management hat festgestellt, dass die beizulegenden Zeitwerte der liquiden Mittel, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristigen Finanzschulden sowie der sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Finanzinstrumente ihren Buchwerten nahezu entsprechen.

Im Geschäftsjahr 2019 sowie im Vorjahr haben sich die folgenden Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten ergeben: Zur Ermittlung dieser wurden alle jeweiligen GuV (bis auf Steuern) Einträge summiert.

Nettogewinne / -verluste aus Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2019	Gesamt	Davon aus Zinsen	Davon aus Wert- berichtigungen	Davon aus Abgang
Finanzielle Vermögenswerte				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-26.198.506	6.117.093	-32.315.599	0
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-13.767.791	-14.123.697	355.906	0
Nettogewinne / -verluste aus Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2018				
Finanzielle Vermögenswerte				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	7.197.766	5.237.598	-3.105.341	3.115.510
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-2.827.669	-2.416.481	0	0

Die Erträge aus dem Abgang des Geschäftsjahres 2018 stellen Verkäufe von POCI Vermögenswerten dar.

2 ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die publity AG und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

a) Geschäftsvorfälle mit beherrschendem Gesellschafter und ihm nahestehenden Personen

Durch Zeichnung von 85,66 % der Anteile an der publity AG durch die TO-Holding GmbH, Frankfurt am Main, und die TO Holding 2 GmbH, Frankfurt am Main, wird zum Bilanzstichtag eine Mehrheit der Anteile durch den alleinigen Gesellschafter dieser beiden Gesellschaften und Vorstandsvorsitzenden der publity AG, Herrn Thomas Olek, gehalten.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen neben den vollkonsolidierten Tochtergesellschaften der publity AG auch die nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen sowie Unternehmen, bei denen Konzerngesellschaften die Stellung als Komplementärin einnehmen. Weiterhin sind die PREOS Real Estate AG und ihre Tochterunternehmen bis zum Zeitpunkt des Unternehmenserwerbs als nahestehende Unternehmen der publity zu klassifizieren, da die TO-Holding GmbH einen signifikanten Einfluss auf diese Gesellschaften hat. Auch die MIC AG und ihre Tochterunternehmen sind als nahestehende Unternehmen der publity einzustufen, da der Vorstandsvorsitzende der publity AG, Herr Thomas Olek, die Mehrheit der Anteile sowie der Stimmrechte an diesen Gesellschaften hält.

Darüber hinaus sind aufgrund eines maßgeblichen Einflusses folgende Personen in Schlüsselpositionen des rechtlichen Mutterunternehmens nahestehend im Sinne des IAS 24:

- Mitglieder des Vorstands der publity AG und deren nahe Angehörige sowie
- Mitglieder des Aufsichtsrats der publity AG und deren nahe Angehörige.

In den folgenden Tabellen wird die Gesamthöhe der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im jeweiligen Geschäftsjahr dargestellt:

Gesamthöhe der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im jeweiligen Geschäftsjahr in EUR	An nahestehende Unternehmen und Personen erbrachte Dienstleistungen		Verkäufe an nahestehende Unternehmen und Personen	Käufe von nahestehenden Unternehmen und Personen	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen*
	Jahr				
Assoziiertes Unternehmen					
NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG					
	2019	113.000	0		33.618
	2018	227.367	0		248.179
Unternehmen, bei denen ein Konzernunternehmen Komplementärin und nicht am Kapital beteiligt ist:					
publity Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
	2019	2.204.583	0	0	1.466.959
	2018	2.151.980	0	0	1.702.985
Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der publity AG:					
PREOS Real Estate AG und verbundene Unternehmen**					
	2019	1.081.484***	0	0	0
	2018	1.245.241	60.000	0	1.254.535
MIC AG und verbundene Unternehmen					
	2019	592.161	0	0	1.441.781
	2018	296.391	0	0	341.434

*Die Beträge werden als Forderungen und Leistungen eingestuft.

**Zum 31. August 2019 wurde die PREOS Real Estate AG als verbundenes Unternehmen im Konzernabschluss der publity AG vollkonsolidiert. Bis zum 31. August 2019 gelten die PREOS Real Estate AG sowie ihre verbundenen Unternehmen als nahestehende Unternehmen der publity AG.

***Es handelt sich um die an die PREOS Real Estate AG und ihre verbundenen Unternehmen im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. August 2019 erbrachten Dienstleistungen.

In EUR		Erhaltene Zinsen	Forderungen ggü. nahestehende Unternehmen und Personen	Gezahlte Zinsen	Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen und Personen
Darlehen an bzw. von Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	2019	0	30.383.333	0	0
	2018	0	0	0	0

Die TO-Holding GmbH, deren alleiniger Anteilseigner der Vorstandsvorsitzende der publity AG, Thomas Olek, ist, hat der publity AG am 27. Juni 2019 ein Darlehen mit einem Nominalwert in Höhe von 7.000.000 EUR gewährt. Das Darlehen hatte eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 und wurde mit 1 % p.a. verzinst, wobei die Zinsen kapitalisiert wurden. Das Darlehen wurde vorzeitig am 26. September 2019 zurückbezahlt. Die Zinsen wurden für den genannten Zeitraum nicht gezahlt.

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Konzern zudem eine Finanzschuld in Höhe von 60 Mio. EUR eingegangen. Zur Besicherung dieser hat der Hauptaktionär der publity AG Aktien im Wert von 120 Mio. EUR gegeben. Zudem wurden die nicht durch den Konzern verwendeten Mittel in Höhe von 30 Mio. EUR kurzfristig an den Hauptgesellschafter ausgereicht.

b) Geschäfte mit dem Vorstand

Als Mitglieder des Vorstands der pubilty AG waren bestellt:

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

Die Vergütungen des Vorstands setzen sich für das Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

In EUR	2019	2018
Laufende Bezüge	613.000	658.000
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristig fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Aktienkursorientierte Vergütungen	0	0
Gesamt	613.000	658.000

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

c) Geschäfte mit dem Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder der pubilty AG sowie die erhaltenen Aufsichtsratsvergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Name Funktion	2019	2018
Günther Paul Löw Vorsitzender (bis 14.01.2019) Rechtsanwalt in eigener Kanzlei	0	30.000
Hans-Jürgen Klumpp Vorsitzender (ab 14.01.2019) zuvor Mitglied; Landesbank- vorstand im Ruhestand	60.000	15.000
Norbert Kistermann Stellvertretender Vorsitzender (bis 30.08.2019) Vorstand Bankhaus Bauer AG	20.000	15.000
Prof. Dr. Holger Till Stellvertretender Vorsitzender (ab 30.08.2019) Universitätsprofessor	11.096	0
Frank Vennemann Mitglied (ab 14.01.2019) Rechtsanwalt	28.932	0
Gesamt	120.027	60.000

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eingegangen.

3 KAPITALMANAGEMENT

Ziel des Kapitalmanagements der pubilty-Gruppe ist eine starke Eigenkapitalbasis, um das Vertrauen von Investoren und Geschäftspartnern in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Gruppe zu sichern.

Die Weiterentwicklung des Geschäfts und damit auch die Steigerung des Unternehmenswertes stehen dabei besonders im Fokus. Um dies zu gewährleisten, werden in regelmäßigen Abständen die Eigenkapitalquote und die auf sie wirkenden Faktoren, wie z. B. die Steuerungsgröße EBIT, beobachtet und beurteilt. Das Management strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fremdkapitalanteil und Renditesteigerung an. Die Eigenkapitalquote hat sich von 63 % zum 31. Dezember 2018 auf 36 % zum 31. Dezember 2019 verringert.

Zur Sicherstellung der finanziellen Flexibilität und zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ist die pubilty-Gruppe bemüht, jederzeit über einen gewissen Liquiditätspuffer zu verfügen und die Liquidität im Konzern entsprechend zu steuern. Die Steuerung der Liquidität erfolgt dabei durch ein zentrales Finanzmanagement durch den Vorstand. Die liquiden Mittel werden gruppenweit zusammengefasst, überwacht und nach einheitlichen Grundsätzen investiert.

Die pubilty performance GmbH unterliegt als interne Kapitalverwaltungsgesellschaft dem KAGB und hat daher ein Mindestkapital von 242 TEUR vorzuhalten. Weitere Mindestkapitalanforderungen liegen im Konzern nicht vor.

4 EREIGNISSE NACH DEM ABSCHLUSSSTICHTAG

Mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 9. Januar 2020 hat die pubilty Real Estate 4 GmbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der GDC Westendcarree S.à.r.l. mit Sitz in Luxemburg erworben. Die GDC Westendcarree S.à.r.l. ist Eigentümerin der Immobilie „Westend Carree“ in Frankfurt am Main. Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Geschäftsanteile an der GDC Westendcarree S.à.r.l. beläuft sich auf 114.064 TEUR und wurde durch die Aufnahme von Finanzschulden finanziert.

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 21. Januar 2020 hat die pubilty Investor GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der Großmarkt Leipzig GmbH an die TO-Holding GmbH, deren alleiniger Anteilseigner der Vorstandsvorsitzende der pubilty AG, Thomas Olek, ist, verkauft. Der Kaufpreis beläuft sich auf 25 TEUR.

Mit Wirkung zum 29. Februar 2020 ist Herr Christoph Blacha aus dem Aufsichtsrat der PREOS Real Estate AG ausgeschieden. Mit gerichtlichem Beschluss vom 1. März 2020 wurde Herr Christian Jäger, Unternehmer und Immobilien-Investor, zum Mitglied des Aufsichtsrats der PREOS Real Estate AG bestellt.

Mit Wirkung zum 4. März 2020 hat der CFO der PREOS Real Estate AG, Herr Libor Vincent, sein Dienstverhältnis aufgegeben und ist aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

Der Umfang der finanziellen Auswirkungen der weltweiten Verbreitung des Coronavirus auf den pubilty Konzern kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Der Vorstand der pubilty AG geht jedoch davon aus, dass sich keine bestandsgefährdenden Auswirkungen auf den Konzern ergeben werden.

Frankfurt am Main, 24. April 2020

pubilty AG

Thomas Olek

Vorstandsvorsitzender

Frank Schneider

Vorstand



09 Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE PUBLITY AG, FRANKFURT AM MAIN

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der publity AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht 2019, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, 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 Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 der Konzern seine Unternehmertätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u. a. 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 29. April 2020

Warth & Klein Grant Thornton AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. ppa. Sebastian Koch

Wirtschaftsprüfer

gez. Kathleen Hennig

Wirtschaftsprüferin

10 Wichtige Hinweise

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um einen freiwilligen Geschäftsbericht, der den geprüften freiwilligen Konzernabschluss der publity AG zum 31. Dezember 2019 enthält. Der freiwillige Konzernabschluss enthält keinen Konzern-Lagebericht und die in diesem Geschäftsbericht enthaltenen Informationen stellen auch keinen Ersatz für einen Konzern-Lagebericht dar. Insbesondere enthält dieser Geschäftsbericht keinen Risiko-, Chancen- und/oder Prognosebericht.

Dieser Geschäftsbericht stellt kein Angebot dar. Insbesondere stellt er weder ein öffentliches Angebot zum Verkauf noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Erwerb, Kauf oder zur Zeichnung von Aktien oder sonstigen Wertpapieren dar.

Investoren wird empfohlen, eine Entscheidung, Aktien oder sonstige Wertpapiere der publity AG zu erwerben oder zu veräußern, nur unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen über die Gesellschaft nach Konsultation mit den eigenen Rechtsanwälten, Steuer- und/oder Finanzberatern zu treffen.

Dieser Geschäftsbericht kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten. In die Zukunft

gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen oder Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Angaben über die Absichten, Überzeugungen oder gegenwärtigen Erwartungen der Gesellschaft in Bezug auf ihre zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, ihre Pläne, ihre Liquidität, ihre Aussichten, ihr Wachstum, ihre Strategie und Profitabilität sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen jedoch Risiken und Ungewissheiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und auf Annahmen basieren, die ggf. in der Zukunft nicht eintreten werden. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die in diesem Geschäftsbericht enthaltenen in die Zukunft gerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen oder abzuändern, um Ereignisse oder Umstände zu reflektieren, die nach dem Datum dieses Geschäftsberichts eintreten, sofern darin nicht eine veröffentlichungspflichtige Insiderinformation liegt.

11 Finanzkalender

26. MAI 2020

Hauptversammlung der publity AG

SEPTEMBER 2020

Halbjahresbericht 2020

16.-18. NOVEMBER 2020

Teilnahme Deutsches Eigenkapitalforum

12 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

Landsteinerstraße 6
04103 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: Thomas Olek (Vorsitzender)

Frank Schneider

Aufsichtsrat: Hans-Jürgen Klumpp (Vorsitzender)

Prof. Dr. Holger Till (stellvertretender Vorsitzender)

Frank Vennemann

Herausgeber: publity AG, Frankfurt am Main

Layout: Prime Objects GmbH

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

publity