

publity AG, Frankfurt am Main

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen Abschlussprüfers
zu dem Jahresabschluss und Lagebericht
zum 31. Dezember 2020

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2020
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
Anlage 5	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die pubilty AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der pubilty AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der pubilty AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht 2020, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern

einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind,

um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde

liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Leipzig, den 18. Juni 2021

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüfer

Ksenia Haas-Parsina
Wirtschaftsprüfer

Anlage 1

publity AG, Frankfurt am Main
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
 Bilanz

AKTIVA	31.12.2020		31.12.2019		PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	14.876.456,00		14.874.487,00	
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	442.008,00		237,00		II. Kapitalrücklage	230.816.206,95		230.744.175,95	
2. Geleistete Anzahlungen	635.360,00	1.077.368,00	0,00	237,00	III. Gewinnvortrag	322.392.313,30		17.902.449,88	
II. Sachanlagen					IV. Jahresüberschuss	12.074.678,44	580.159.654,69	304.489.863,42	568.010.976,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		439.750,00		344.802,37	B. RÜCKSTELLUNGEN				
III. Finanzanlagen					Sonstige Rückstellungen		1.186.200,00		341.300,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	528.711.167,29		481.483.201,20		C. VERBINDLICHKEITEN				
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	101.463.751,45		113.036.623,08		1. Anleihen	53.669.000,00		45.696.000,00	
3. Beteiligungen	48.960,00		48.960,00		- davon konvertibel EUR 0,00 (Vj.: EUR 45.696.000,00)				
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.175.781,59		3.209.160,17		2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.240.017,78		1,90	
		632.399.660,33		597.777.944,45	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.554.042,27		470.276,16	
		633.916.778,33		598.122.983,82	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		6.777.145,95	
B. UMLAUFVERMÖGEN					5. Sonstige Verbindlichkeiten	11.775.272,68		572.037,15	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					- davon aus Steuern: EUR 60.359,87 (Vj.: EUR 136.010,45)		71.238.332,73		53.515.461,16
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.385.591,77		9.272.048,84		D. PASSIVE LATENTE STEUERN		4.833.879,99		4.833.879,99
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.321.021,72		11.521.929,12						
3. Sonstige Vermögensgegenstände	7.169.068,48		1.332.369,62						
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 213.319,00 (Vj.: EUR 213.319,00)		13.875.681,97		22.126.347,58					
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.288.158,15		5.389.156,73					
		23.163.840,12		27.515.504,31					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		337.448,96		1.063.129,27					
		657.418.067,41		626.701.617,40			657.418.067,41		626.701.617,40

Anlage 2

publity AG, Frankfurt am Main
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
Gewinn- und Verlustrechnung

	2020		2019
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		16.009.230,53	34.076.707,28
2. Sonstige betriebliche Erträge		34.427.751,56	304.777.439,55
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		3.056.929,23	3.068.620,00
4. Rohergebnis		47.380.052,86	335.785.526,83
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.689.407,65		1.309.311,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	206.123,47	1.895.531,12	158.053,30
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		144.740,67	87.384,75
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		39.466.138,81	27.444.476,88
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		682.362,66	1.062.728,15
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.927.828,90	732.111,86
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 8.927.828,90 (Vj.: EUR 732.111,86)			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		683.914,13	6.015.219,57
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 24.555,55 (Vj.: EUR 6.015.219,57)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.122.655,33	2.588.236,03
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
- davon Aufwand aus latenten Steuern EUR 0,00 (Vj.: EUR 4.833.879,99)		-73.547,33	7.512.846,73
13. Ergebnis nach Steuern		12.118.639,95	304.495.277,66
14. Sonstige Steuern		43.961,51	5.414,24
15. Jahresüberschuss		12.074.678,44	304.489.863,42

Anlage 3

publity AG, Frankfurt am Main
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
Anhang

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

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

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Bilanzaufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Forderungen oder Verbindlichkeiten in fremder Währung bestehen nicht.

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, welche für immaterielle Vermögensgegenstände drei Jahre und für Betriebs- und Geschäftsaus-

stattung zwischen drei und siebzehn Jahren beträgt. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 werden seit dem Geschäftsjahr 2018 im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

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

Umlaufvermögen

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

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Wandelschuldverschreibung 2015/2020 vollumfänglich abgewickelt und umgewandelt oder zurückgezahlt. Gleichzeitig wurde eine neue Schuldverschreibung 2020/2025 begeben. Gegenstand sind 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19. Juni 2025. Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Der nominale Zinssatz beträgt 5,5 % p.a. Verzinsungsbeginn ist der 19. Juni 2020.

Passive latente Steuern

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

III. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Finanzanlagen

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

Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 101.464 (Vj.: TEUR 113.037). Bei den Ausleihungen handelt es sich um Wandelschuldverschreibungen 2019/2024 der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG.

Sowohl die Beteiligung an der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG als auch die von dieser Gesellschaft ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen wurden zum 31. Dezember 2020 auf Indikatoren für eine dauerhafte Wertminderung getestet. Hierzu wurden der Aktienkurs bzw. der Kurs der Anleihe herangezogen. Zum Bilanzstichtag ergab sich kein Indikator für eine Wertminderung. Im Zeitpunkt der Aufstellung lagen der Aktienkurs und der Anleihekurs unter dem Buchwert. Dies wird auf die durch die Coronakrise verursachten Volatilitäten an den Kapitalmärkten zurückgeführt.

Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.176 (Vj.: TEUR 3.209).

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen aufgrund dauerhafter Wertminderungen waren im Geschäftsjahr 2020 nicht vorzunehmen.

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

Nr.	Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil in %	Gehalten über Nr.	Eigenkapital am 31.12.2020 EUR	Ergebnis 2020 EUR
1	publity AG	Frankfurt am Main				
2	publity Emissionshaus GmbH	Leipzig	100	1	356.162,06	34.160,57
3	publity Performance GmbH	Leipzig	100	1	655.348,62	682.362,66
4	publity Asset Management GmbH	Frankfurt am Main	100	1	23.910,39	-156,17
5	publity Property Holding GmbH	Frankfurt am Main	100	1	23.788,67	-278,84
6	PREOS Blockchain GmbH	Frankfurt am Main	100	1	6.464,56	-18.535,44
7	PREOS Global Office Real Estate & Technology AG	Frankfurt am Main	89,11	1	359.424.512,94	-4.440.090,91 **
8	publity Investor GmbH	Leipzig	94,9 5,1	7 1	13.997.326,24	-6.450.917,93 **
9	publity Real Estate GmbH	Leipzig	100	8	1.999.585,82	31.037.912,41
10	publity Real Estate 1 GmbH	Leipzig	94,9	8	-6.708.250,08	-5.625.604,05
11	publity Real Estate Holding GmbH	Leipzig	100	8	-564.132,38	-5.377.828,72 *
12	publity Real Estate 2 GmbH	Leipzig	100	11	8.589,33	-14.998,95
13	publity Real Estate 3 GmbH	Leipzig	100	11	-454.212,30	-3.849.435,98
14	publity Property 1 GmbH	Frankfurt am Main	100	8	24.191,00	-5.611.559,91 *
15	publity Real Estate 4 GmbH	Leipzig	100	14	19.729,18	-2.108.658,90 *
16	publity Westendcarrée GmbH	Leipzig	94,9	15	9.327.014,28	-83.570,20 **
17	publity Real Estate 5 GmbH	Leipzig	100	8	-6.333.197,93	-5.184.341,26
18	publity Property 2 GmbH	Frankfurt am Main	100	8	24.191,00	-5.244.334,06 *
19	publity Real Estate 6 GmbH	Leipzig	100	18	-18.714,65	-3.111.987,16 *
20	GSP Centurion GmbH	Mannheim	94,9	19	-1.259.900,44	912.323,40
21	publity Real Estate 7 GmbH	Leipzig	100	8	-30.931,57	-55.931,57
22	publity Real Estate 7.1 GmbH	Leipzig	100	8	-490.079,87	-515.079,87
23	publity Real Estate 8 GmbH	Leipzig	100	8	20.988,86	-4.011,14
24	publity Real Estate 8.1 GmbH	Leipzig	100	23	-110.522,81	-135.522,81
25	NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG	Leipzig	39,75	8	2.741.660,85	-345.178,72
26	GORE German Office Real Estate AG	Frankfurt am Main	62,7	7	14.443.534,29	-126.508,75
27	GORE Bad Homburg GmbH	Frankfurt am Main	100	26	-716.916,50	-242.057,79
28	GORE Duisburg GmbH	Frankfurt am Main	100	26	-1.288.590,78	-637.855,67
29	GORE Neuss GmbH	Frankfurt am Main	100	26	138.455,57	-155.919,14
30	GORE Neu-Isenburg GmbH	Frankfurt am Main	94	26	-6.209.349,68	-2.553.343,98
31	GORE Telgte GmbH	Frankfurt am Main	100	26	9.261,79	534.607,14
32	PREOS Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	10,1 89,1	7 26	-211.000,91	-236.000,91 *
33	PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	25.000,00	-3.587,40 *
34	PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	25.000,00	31.368,26 *
35	PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	25.000,00	178.803,26 *
36	Objekta Füttingsweg GmbH	Frankfurt am Main	94	35	885.580,58	307.613,16 *
37	PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	25.000,00	-234.142,05 *
38	PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	25.000,00	90.619,11 *
39	PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	25.000,00	-52.121,09 *
40	LVG Nieder-Olm GmbH	Frankfurt am Main	94	39	313.933,94	-17.720,33 *
41	PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	25.000,00	-433.906,23 *
42	PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	25.000,00	-108.454,80 *
43	PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	25.000,00	-168.447,48 *
44	PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	25.000,00	41.259,31 *
45	PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	20.839,23	-17.920,09 *
46	PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	21.018,72	-8.832,81 *
47	PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	20.868,72	-54.105,31 *
48	Projekta Lüdenschied 1 GmbH	Frankfurt am Main	94,9	47	21.290,64	-150.603,73
49	PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	20.868,72	-10.991,20 *
50	PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	21.018,72	-5.195,42 *
51	PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	-7.402,48	-26.118,50
52	PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	13.240,11	-5.743,95
53	PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	13.233,76	-5.750,30
54	PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	13.240,11	-5.593,95
55	PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	32	13.547,97	-5.286,09

* Ergebnis vor Ergebnisabführung

** Ergebnis aus dem Geschäftsjahr 2019

Umlaufvermögen

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

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 421 (Vj.: TEUR 10.409).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Steuerforderungen TEUR 4.791 (Vj.: TEUR 1.021) enthalten.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Innerhalb des Postens werden TEUR 380 Fremdgelder aus dem Servicing von Kreditportfolios ausgewiesen, welche in gleicher Höhe in den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert sind.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält in Höhe von TEUR 219 Zinsabgrenzungen aus dem aufgenommenen Darlehen der Kreissparkasse Groß-Gerau.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich auf EUR 14.876.456,00 (Vj.: EUR 14.874.487,00) und ist in 14.876.456 Stückaktien, die auf Namen lauten, aufgeteilt.

In 2020 haben Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 in Ausübung ihres Wandlungsrechts 74.000 Anleihestücke gewandelt. Bei einem Wandlungspreis von 37,58 EUR/Anleihe wurden 1.969 neue Stückaktien aus dem bedingten Kapital (2019/II) ausgegeben. Diese Kapitalerhöhung wurde am 10. Mai 2020 in das Handelsregister eingetragen. Das bedingte Kapital 2019/II beträgt nach Ausgabe von Bezugsaktien noch EUR 5.012.485,00.

Die Angaben gemäß § 152 Abs. 2 und Abs. 3 AktG betreffen die Entwicklung der Kapitalrücklage bzw. der Gewinnrücklagen.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2020 EUR 230.816.206,95 und wurde in 2020 durch die oben beschriebene Wandlung von 74.000 Anleihestücken zu einem Wandlungspreis von 37,58 EUR/Anleihe in Höhe von EUR 72.031,00 erhöht.

Der Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2020 beträgt EUR 322.392.313,30.

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

Die Hauptversammlung vom 26. Mai 2020 hat das genehmigte Kapital 2019/II aufgehoben und ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 7.438.228,00 (Genehmigtes Kapital 2020/I) durch Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals beschlossen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtskosten (TEUR 915) und Rückstellungen für Abschlusskosten (TEUR 100).

Verbindlichkeiten

Die in den Jahren 2015 und 2017 in Höhe von insgesamt TEUR 50.000 ausgegebene Wandelanleihe 2015/2020 wurde im Jahr 2020 vollständig zurückgezahlt oder umgewandelt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine neue Schuldverschreibung 2020/2025 begeben. Gegenstand sind 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19. Juni 2025. Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Der nominale Zinssatz beträgt 5,5 % p.a. Verzinsungsbeginn ist der 19. Juni 2020. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 19. Juni, erstmals am 19. Juni 2021, zahlbar. Zum Bilanzstichtag hielt die Gesellschaft einen eigenen Bestand von Schuldverschreibungen 2020/2025 in Höhe von 46.331 Stücken. Der Betrag wurde passivisch von der Anleihe abgesetzt. Die Verbindlichkeit aus Schuldverschreibungen gegenüber Dritten wurde zum 31. Dezember 2020 in Höhe von EUR 53.669.000,00 bilanziert.

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestanden im Vorjahr in Höhe von EUR 6.777.145,95 aus sonstigen Verbindlichkeiten.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 17 (Vj.: TEUR 38). In Höhe von TEUR 1.500 (Vj.: TEUR 7.000) wurden außerordentliche Aufwendungen aus einer Inanspruchnahme im Rahmen einer Garantie ausgewiesen.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 72 enthalten (Vj.: TEUR 0).

V. Sonstige Angaben

Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr

Herr Thomas Olek, Vorstandsvorsitzender Strategie (bis 31.12.2020)

Herr Frank Schneider, Vorstand Recht

Herr Stephan Kunath, Vorstand Finance (seit 1.10.2020) bestellt.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurden den Vorständen der publity AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 733 (Vj.: TEUR 613) gezahlt.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

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

Herr Prof. Dr. Holger Till, Universitätsprofessor
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Frank Vennemann, Rechtsanwalt

Bezüge an den Aufsichtsrat wurden für 2020 in Höhe von TEUR 114 (Vj.: TEUR 125) gezahlt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 bzw. Nr. 3a HGB beträgt TEUR 4.236 (Vj.: TEUR 6.636) und betrifft vier Pkw-Leasingverträge und zwei Büro-Mietverträge für deren Restlaufzeit.

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen einer Rechtsstreitigkeit haftet die Gesellschaft mit vier weiteren Beklagten als Gesamtschuldner (Gegenstandswert der Klage EUR 2,9 Mio.). Die Gesellschaft wird anwaltlich vertreten und sieht die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme als gering an.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 22 Angestellte (Vj.: 19) beschäftigt.

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Gesellschaft folgender Beteiligungsbesitz von Aktien zum 31. Dezember 2020 mitgeteilt:

TO-Holding GmbH, Frankfurt am Main	38,0 %
PBL Capital GmbH, Irschenberg	41,2 %

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag haben sich nicht ergeben.

Vorschlag zur Gewinnverwendung des Bilanzgewinns 2020

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 334.466.991,74 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

	EUR	EUR i. Vj.:
Bilanzgewinn des Vorjahres	322.392.313,30	32.649.324,88
Ausschüttung	<u>0,00</u>	<u>14.746.875,00</u>
Gewinnvortrag zum Bilanzstichtag	322.392.313,30	17.902.449,88
Jahresüberschuss	<u>12.074.678,44</u>	<u>304.489.863,42</u>
Bilanzgewinn	<u>334.466.991,74</u> =====	<u>322.392.313,30</u> =====

Frankfurt am Main, den 18. Juni 2021

publity AG
Frank Schneider
Vorstandsvorsitzender

publity AG
Stephan Kunath
Vorstand

publity AG, Frankfurt am Main
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
Anlagenspiegel

	Entwicklung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Entwicklung der Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Anfangs-stand 1.1.2020	Zugang	Abgang	End-stand 31.12.2020	Anfangs-stand 1.1.2020	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Veränderungen iZm Abgängen	End- stand 31.12.2020	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	42.927,95	468.009,07	42.927,95	468.009,07	42.690,95	26.234,07	42.923,95	26.001,07	442.008,00	237,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	635.360,00	0,00	635.360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	635.360,00	0,00
	42.927,95	1.103.369,07	42.927,95	1.103.369,07	42.690,95	26.234,07	42.923,95	26.001,07	1.077.368,00	237,00
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.253.084,54	191.523,30	772.053,70	672.554,14	908.282,17	118.506,60	793.984,63	232.804,14	439.750,00	344.802,37
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	481.483.201,20	83.846.332,60	36.618.366,51	528.711.167,29	0,00	0,00	0,00	0,00	528.711.167,29	481.483.201,20
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	113.036.623,08	111.243.613,24	122.816.484,87	101.463.751,45	0,00	0,00	0,00	0,00	101.463.751,45	113.036.623,08
3. Beteiligungen	48.960,00	0,00	0,00	48.960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.960,00	48.960,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.209.160,17	0,00	1.033.378,58	2.175.781,59	0,00	0,00	0,00	0,00	2.175.781,59	3.209.160,17
	597.777.944,45	195.089.945,84	160.468.229,96	632.399.660,33	0,00	0,00	0,00	0,00	632.399.660,33	597.777.944,45
	599.073.956,94	196.384.838,21	161.283.211,61	634.175.583,54	950.973,12	144.740,67	836.908,58	258.805,21	633.916.778,33	598.122.983,82

Anlage 4

publity AG, Frankfurt am Main

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell und Überblick

Die publity AG, Frankfurt am Main, ist im Schwerpunkt ein auf Büroimmobilien in Deutschland spezialisierter Immobilien Assetmanager. Das Unternehmen deckt eine breite Wertschöpfungskette vom Ankauf über die Entwicklung bis zur Veräußerung der Immobilien ab. Das Spektrum des Produktportfolios reicht von sachwertgestützten Finanzanlagen bis hin zu AIFM-konformen geschlossenen Immobilienfonds.

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

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

Über ihre Tochtergesellschaft, PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main, und deren Tochtergesellschaften hat die Gesellschaft Ende 2018 begonnen, Immobilien im eigenen Bestand zu erwerben. Dieser Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts gewann in 2019 zunehmend an Bedeutung und wird seitdem weiter ausgebaut.

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

2. Steuerungssystem

Die Steuerung erfolgt über den regelmäßigen Abgleich der unterjährigen Leistungs- und Kostenentwicklung mit den Planwerten. Die Abweichungen sind somit transparent. Es finden regelmäßig Auswertungen der Unternehmenszahlen statt. Dabei sind beginnend mit dem Berichtsjahr der Umsatz und das Ergebnis nach Steuern die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren. Im Vorjahr wurde das EBIT als Steuerungsgröße herangezogen. Dies wurde aufgrund der besseren Vergleichbarkeit mit Marktteilnehmern entsprechend angepasst.

3. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen in Forschung oder Entwicklung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der deutsche Büroimmobilienmarkt wurde im Jahr 2020 maßgeblich von der COVID-19-Pandemie beeinflusst. Insbesondere der Büovermietungsmarkt verzeichnete im Gesamtjahr einen Rückgang des Flächenumsatzes von rund 35 % im Vergleich zum Vorjahr. Am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zeigte sich hingegen ein etwas erfreulicheres Bild: In Summe wechselten im Berichtszeitraum deutsche Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 59,2 Mrd. den Eigentümer. Während das erste Halbjahr 2020 noch stark von den Folgen des Lockdowns beeinflusst wurde, konnte der Markt insbesondere im vierten Quartal 2020 deutlich an Dynamik gewinnen. Rund 31 % bzw. EUR 18,2 Mrd. an Investitionsvolumen fielen dabei auf das 4. Quartal. Unter den Assetklassen erreichten Büroimmobilien in den letzten drei Monaten des Jahres einen Marktanteil von 46 %. Daran wird nach Einschätzung der Experten von Colliers International deutlich, dass zunehmende Homeoffice-Tätigkeiten und flexibles Arbeiten sowie die konjunkturellen Auswirkungen der Pandemie auf die Vermietungsmärkte grundsätzlich nicht die Daseinsberechtigung der Büroimmobilie in Frage stellen.

(Quelle: https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers_Research_Marktbericht_B%C3%BCrovermietung.pdf)

Von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren die Büromärkte in allen deutschen Top-7-Städten betroffen. Insbesondere der Frankfurter Büromarkt wies im dritten Quartal 2020 auf den ersten Blick eine äußerst ambivalente Entwicklung auf. So war einerseits die Leerstandsrate mit 6,7 % mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt der Top-7-Städte. Auf der anderen Seite stiegen die Spitzenmieten in Frankfurt am Main um 6,7 % auf nunmehr 48 Euro pro Quadratmeter. Experten von Savills begründen den Anstieg der Spitzenmieten damit, dass die qualitativen Ansprüche für die Arbeitsplätze- und -fläche der Zukunft tendenziell steigen.

Dies sorgt dafür, dass für Spitzenobjekte sogar höhere Mieten akzeptiert und gezahlt werden. Daran wird deutlich, dass Core-Immobilien in Top-Lagen Deutschlands auch in Pandemie-Zeiten nachgefragt werden.

(Quelle: <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/306090/buovermietungs--und-gewerbeinvestmentmarkt-in-frankfurt-q3-2020>)

Die pubilty AG teilt diese Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts für Büroimmobilien und gewerbliche Immobilien. Ferner verfügen internationale institutionelle Investoren nach Wahrnehmung der pubilty AG weiterhin über eine große Liquidität und sehen den deutschen Immobilienmarkt nach wie vor als attraktiv für Investitionen an. Abzuwarten bleibt jedoch weiterhin die weltweite Entwicklung der Corona-Pandemie und damit die mögliche Zurückhaltung verschiedener institutioneller Investoren.

2. Lage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2020 stand ganz im Zeichen der Corona-Pandemie und stellte die Gesellschaft vor zahlreiche Herausforderungen. Dennoch können wir auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken.

Mit der ersten Tokenisierung von Aktien eines börsennotierten Unternehmens unterstreicht pubilty seine Innovation mit dem PREOS-Token, dessen Aktien auf der Ethereum-Blockchain digital verbrieft werden. Die pubilty AG beabsichtigt damit, Real Estate digital und orts- sowie infrastrukturunabhängig für jedermann investierbar zu machen.

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2020 (TEUR 12.075) liegt wie erwartet deutlich unter dem Jahresüberschuss 2019 (TEUR 304.490). Dieser war signifikant durch die Einbringung der damaligen Tochtergesellschaft pubilty Investor GmbH beeinflusst. Um alle Sondereffekte bereinigt betrug der Jahresüberschuss im Vorjahr rd. TEUR 5.000.

a) Ertragslage

Im Vergleich zum Vorjahr sank der handelsrechtliche Umsatz deutlich um TEUR 18.067 auf TEUR 16.009 und blieb damit unter dem prognostizierten Vorjahresniveau. Der Umsatzrückgang 2020 ist auf geringere variable Einnahmen aus dem Assetmanagement-Geschäft aufgrund der erschwerten Marktbedingungen in der Corona-Pandemie zurückzuführen.

Die Erlöse aus Assetmanagement betragen im Jahr 2020 TEUR 14.801 (Vj.: TEUR 33.169) und resultieren aus Immobilien im Konzern sowie Verträgen mit institutionellen Investoren. Bei den erworbenen Immobilien handelt es sich um Büroimmobilien in Deutschland, für die die pubilty AG als Asset- und Investmentmanager beauftragt ist. Die Erlöse werden generiert aus

der Finder Fee beim Ankauf, aus dem laufenden Management sowie aus einer Erfolgsbeteiligung bei einer Weiterveräußerung. Zudem fließen im Rahmen der Objektverwaltung für Fondsstrukturen TEUR 509 (Vj.: TEUR 493) zu.

Aus der Vermietung und Verpachtung erzielte die publity AG TEUR 646 (Vj.: TEUR 176), welche innerhalb der Umsatzerlöse ausgewiesen werden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 33.503 (Vj.: TEUR 304.496) enthalten, denen innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen TEUR 18.266 Kosten gegenüberstehen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus Verkaufsprovisionen (TEUR 2.050) und bezogenen Assetmanagementleistungen (TEUR 947) zusammen, und sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Die Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten betrug 22 (Vj.: 19). Die Personalkosten stiegen u.a. durch geänderte Gehaltsstrukturen und eine Erweiterung im Vorstand um insgesamt TEUR 428 auf TEUR 1.896.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um TEUR 12.022 auf TEUR 39.466. Wesentlichen Anteil an den sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben neben den o.g. Kosten für die Veräußerung von Gegenständen des Finanzanlagevermögens die Kosten für die Anleiheemission, die TOKEN-Emission und Rechtskosten (TEUR 5.662), Aufwendungen für Forderungsverluste und Einstellung in Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 2.606), Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (TEUR 5.960) sowie Garantieleistungen (TEUR 1.500).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 950 auf TEUR 6.171 erhöht. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zinserträge aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 8.952 (Vj.: TEUR 6.747) für kurz- und mittelfristige Ausleihungen vereinnahmt.

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2020 (TEUR 12.075) liegt wie erwartet deutlich unter dem Jahresüberschuss 2019 (TEUR 304.490).

b) Finanzlage

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

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 88,2 % (Vj.: 90,6 %). Zwar erhöhte sich das Eigenkapital aus der Wandlung von Schuldverschreibungen 2015/2020 (TEUR 76) sowie dem Jahresüberschuss 2020 (TEUR 12.075), jedoch stieg die Bilanzsumme um TEUR 30.717, so dass die Eigenkapitalquote insgesamt sank.

In 2020 haben Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 in Ausübung ihres Wandlungsrechts 74.000 Anleihestücke gewandelt. Bei einem Wandlungspreis von 37,58 EUR/Anleihe wurden 1.969 neue Stückaktien aus dem bedingten Kapital (2019/II) ausgegeben. Der restliche Betrag (TEUR 72) wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine neue Schuldverschreibung 2020/2025 begeben. Gegenstand sind 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19. Juni 2025. Zum Bilanzstichtag hielt die Gesellschaft einen eigenen Bestand von Schuldverschreibungen 2020/2025 in Höhe von 46.331 Stücken. Der Betrag wurde passivisch von der Anleihe abgesetzt. Die Verbindlichkeit aus Schuldverschreibungen gegenüber Dritten wurde zum 31. Dezember 2020 in Höhe von TEUR 53.669 bilanziert. Mit einem Anteil in Höhe von 8,2 % an der Bilanzsumme stellt die Anleihe 2020/2025 die größte Position der Verbindlichkeiten dar. Darüber hinaus besteht ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 9.750 sowie ein Darlehen von einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 4.240 (fällig in Oktober 2022). Zum 31. Dezember 2020 standen der pubilty AG liquide Mittel in Höhe von TEUR 8.908 zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Innerhalb der liquiden Mittel werden zudem TEUR 380 Fremdgelder aus dem Servicing von Kreditportfolios ausgewiesen, welche in gleicher Höhe in den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert sind.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 4.236 (Vj.: TEUR 6.636) und betreffen im Wesentlichen Mietverpflichtungen bezüglich der betrieblich genutzten Immobilien.

c) Vermögenslage

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

Wesentlichen Anteil am Bilanzvermögen haben die Finanzanlagen mit 96,2 % (Vj.: 95,4 %). Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, da diese als Holding und Assetmanager der Immobilien Anteile an den entsprechenden Objektgesellschaften indirekt über Tochtergesellschaften hält. Mit drei Begebungsverträgen in Gesamthöhe von EUR 110 Mio. hat die pubilty AG weitere Anteile an der PREOS Anleihe 2019/2024 gezeichnet. Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG hielt ihrerseits Anteile an der pubilty Anleihe 2020/2025. Zum Jahresende verrechneten die beiden Gesellschaften ihre Anleihen unter Berücksichtigung des aktuellen Kurswertes. Des Weiteren hat die pubilty AG ein Verrechnungskonto mit der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG gebildet, über das die pubilty AG durch die Hingabe der Anteile an der PREOS Anleihe 2019/2024 in Höhe von TEUR 61.538 zum Nominalwert verrechnet hat.

Damit hält die publicity AG zum 31. Dezember 2020 96.760 Anleihen an der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG im Bestand. Diese Anleihe dient ebenfalls dem Aufbau des gruppenweiten Immobilienportfolios.

III. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

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

Branchenspezifische Risiken

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

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

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

Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser Faktoren oder negative Wechselwirkungen aus Veränderungen dieser Faktoren könnten den deutschen Immobilienmarkt sowie die Teilmärkte, in denen die pubilty Unternehmensgruppe vornehmlich tätig ist, nachhaltig negativ beeinflussen. Ferner könnten aber Investoren zukünftig auch andere Assetklassen als attraktiver empfinden oder andere Standorte als den deutschen Immobilienmarkt vorziehen. Dies hätte beispielsweise ein Absinken der Transaktionsvolumina und demzufolge ein Absinken der Immobilienpreise zur Folge, sodass Immobilien gegebenenfalls nur unter ihrem Ankaufspreis veräußert werden können. Gleiches gilt auch für andere vorstehend aufgeführte Faktoren. Es ist ferner nicht ausgeschlossen, dass es auch auf dem deutschen Immobilienmarkt – sei es aufgrund von zyklischen Schwankungen des Immobilienmarkts oder negativen Einflüssen der Weltmärkte – zu nachhaltig negativen Veränderungen kommt. Sowohl die Möglichkeit, Immobilien günstig zu erwerben und den Wert einer Immobilie durch aktives Assetmanagement steigern zu können als auch die Möglichkeit, Immobilien nach erfolgter Wertsteigerung gewinnbringend zu veräußern, könnten in einem solchen Fall hinter den Erwartungen der pubilty AG zurückbleiben oder ganz entfallen, was schließlich zu einer dauerhaft unzureichenden Ertragslage führen und die pubilty AG zur Anpassung ihres Geschäftsmodells zwingen könnte.

Insbesondere wird auch die derzeitige Corona-Pandemie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und ggf. möglicherweise letztlich auch den deutschen Immobilienmarkt erheblich beeinträchtigen.

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

Die pubilty AG ist von der Entwicklung an den Finanz- und Kapitalmärkten und dem Vertrauen von Anlegern in die Finanz- und Kapitalmärkte abhängig. Die Unsicherheit über den Umfang und die langfristigen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise können weiter zu einer sinkenden Nachfrage nach Finanzprodukten wie den Alternativen Investmentfonds ("AIF") der pubilty AG führen. Die Gesellschaft hat sich deshalb entschlossen bis auf Weiteres keine Immobilienfonds im Retailgeschäft aufzulegen. Dies wird mittelfristig zu einer Verringerung der Einnahmen aus dem Fondsgeschäft bei der pubilty Finanzgruppe führen.

Ertragsorientierte Risiken

Der Wettbewerbsdruck und mögliche Marktanpassungen könnten dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und es für die pubilty AG als Assetmanager schwierig bis unmöglich wird, Immobilien zu einem akzeptablen Marktpreis für ihre Kunden zu erwerben. In gleicher Weise können fallende Immobilienpreise nachteilige Auswirkungen für die pubilty AG haben, da sie ihre Assetmanagementgebühren anhand der zuvor zugrunde gelegten Bewertungsansätze berechnet.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Gesellschaft schätzt die Liquiditätslage als gesichert ein. Währungsrisiken bestehen nicht. Zum 31. Dezember 2020 standen der pubilty AG liquide Mittel in Höhe von TEUR 8.908 zur Deckung ihres operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Die Vermögensgegenstände sind fristenkongruent finanziert, u.a. durch die Anleihe 2020/2025.

Risiken aus dem Assetmanagement

Die pubilty AG erbringt im Wesentlichen Managementleistungen für Immobilien und Non-Performing Loans (NPL). Ziel all dieser Leistungen ist es, eine Wertsteigerung der jeweiligen Assets zu erreichen und hieraus einen Mehrwert für den Investor zu erzielen. Im Rahmen dieser Managementtätigkeiten kann die pubilty AG auf ein breites Spektrum von erfahrenen Experten zurückgreifen. Zudem garantiert die pubilty AG dem Investor keinen Erfolg (Wertsteigerung der Assets), sondern schuldet lediglich ihr Bemühen. Das Wertsteigerungsrisiko liegt daher beim Investor und betrifft die pubilty AG in nur sehr geringem Maße. Zudem wird ein Risikomanagement durch die Auslagerung und Versicherung verschiedener kritischer Erfolgsfaktoren vorgenommen. Im Rahmen des Immobilien Assetmanagements erzielt die pubilty AG Umsätze aus Vertragsbeziehungen, unter anderem durch externe Kunden. Die entsprechenden Assetmanagement Verträge sehen Vergütungen in Form sogenannter Finders Fees (also Vergütungen für die erfolgreiche Identifizierung und Vermittlung von Immobilien an ihre Auftraggeber), laufender Assetmanagement fees (für die Verwaltung der Immobilien) und sogenannter exit fees (also die Partizipation am Veräußerungserlös im Falle des Abverkaufs von Immobilien) vor. Ein Wegfall der Vertragsbeziehungen zu einem oder mehreren Kunden könnte einen erheblichen Umsatzrückgang zur Folge haben.

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

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass Kunden bzw. Auftraggeber ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der publity AG (insbesondere im Hinblick auf die vorstehend genannten Vergütungen) nicht pflichtgemäß erfüllen. Sollten Kunden bzw. Auftraggeber mit ihren Zahlungen in Rückstand geraten oder sogar gänzlich ausfallen, hätte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Ertragslage der publity AG.

Daneben besteht das Risiko, dass die publity AG ihren Auftraggebern aus den Assetmanagement-Verträgen haftet. Beispielsweise könnte sie wegen Schlechtleistung oder anderer Vertragsverletzungen auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch genommen werden.

Risiken im Zusammenhang mit Investment in Immobiliengesellschaften

Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Die publity hält im Finanzanlagevermögen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 528.711. Die Wertentwicklung der Tochterunternehmen hängt im Wesentlichen von der Entwicklung der Immobilien in diesen Gesellschaften ab und beeinflusst den Wert der Beteiligung. Sollten sich Immobilien-Investments nachträglich als unrentabel darstellen oder anderweitige Komplikationen auftreten, beispielsweise negative Veränderungen in der Finanzierungssituation oder der Mieterlage, ein Wertverfall der Immobilien oder höhere als geplante Kosten im Zusammenhang mit den Immobilien, könnte dies nicht nur negative Auswirkungen auf das einzelne Investment, sondern darüber hinaus auch auf die Umsätze und die Ertragslage der gesamten publity Unternehmensgruppe haben, da auch Assetmanagementvergütungen, die der publity AG gegenüber ihren Tochter- und Enkelgesellschaften zustehen, nicht geleistet werden könnten.

Ebenso könnten sich daraus negative Wirkungen auf die Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung 2019/2024 ergeben, welche die Gesellschaft in den Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 101.464 ausweist.

Rechtliche und regulatorische Risiken

Politische und gesetzliche Aspekte haben einen materiellen Einfluss auf die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes und auf den Kapitalmarkt. Durch die Notierung der Gesellschaft im Freiverkehr der Börse Frankfurt am Main sind die Regularien zu beachten. Im Fall der

Nichtbeachtung könnte das Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Entwicklungen auf den Gewerbeimmobilienmarkt wirken über die Konzernstruktur mittelbar auf uns. So können Änderungen im Baurecht oder in der generellen steuerlichen Behandlung von Immobilienbesitz bzw. Immobilienveräußerungen einen erheblichen Einfluss auf die Ertragslage der pubilty AG haben.

2. Chancenbericht

Im Geschäftsjahr 2020 lag der Fokus der Gesellschaft auf der Stabilisierung des Assetmanagements, dem Ausbau der Digitalisierung sowie der Verbesserung der Liquiditätslage. Im Geschäftsjahr 2021 erwartet die pubilty AG auf Grundlage der weiterhin bestehenden Einschränkungen durch die Corona-Pandemie einen nahezu gleichbleibenden Geschäftsverlauf.

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

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

3. Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung liegen in erster Linie in der Veränderung des derzeit wirtschaftlich volatilen Konjunkturfeldes. Hierzu zählen auch die weltweite Verbreitung und damit verbundenen Einschränkungen der Corona-Pandemie, dessen Bekämpfung weitreichende wirtschaftliche Maßnahmen nach sich zieht. Hierdurch könnte es auch zu einer deutlichen Abkühlung der Konjunktur und damit einhergehend einem deutlichen Nachfragerückgang für Büroimmobilien kommen. Zudem sind Mietausfälle auf Grund von Zahlungsschwierigkeiten von Mietern in gruppeneigenen Immobilien möglich. Insgesamt könnte dies in den folgenden Jahren zu deutlichen Abwertungen des Finanzanlagevermögens führen. Eine Gefährdung des Geschäftsmodells sieht der Vorstand zurzeit jedoch nicht.

IV. Prognosebericht

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

Die publity AG plant weiterhin ihren Investitionsschwerpunkt im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, zu setzen. Nach Einschätzung der publity AG werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien interessante Wertschöpfungspotentiale ergeben. Die publity AG ist der Auffassung, dass sie hier ihr Know-how und ihre langjährige Erfahrung im Immobilien Assetmanagement, ihren Zugang zu den Immobilien sowie zu potentiellen Erwerbern von Immobilien auch zukünftig in der Weise einsetzen kann, dass attraktive Renditen erwirtschaftet werden können. Die Nachfrage von Investoren – insbesondere aus dem Ausland – nach deutschen Gewerbeimmobilien ist nach Einschätzung der publity AG auch in absehbarer Zukunft ungebrochen. Die Umsetzung wird jedoch durch die organisatorischen Einschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie erschwert. Dies hat sich bereits im Geschäftsjahr 2020 durch einen Umsatzrückgang der variablen Einnahmen aus dem Assetmanagement-Geschäft bemerkbar gemacht.

Auf Grundlage der weiterhin bestehenden Einschränkungen und erschwerten Marktbedingungen in 2021 beurteilt der Vorstand die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens als vergleichbar zu 2020.

Der Vorstand geht für das Geschäftsjahr 2021 davon aus, dass der Umsatz leicht unter dem Vorjahresniveau liegt und erwartet einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von EUR 9 bis 12 Mio. Zudem geht der Vorstand davon aus, dass das Unternehmen auch zukünftig immer in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachzukommen.

V. Erklärung des Vorstands gemäß § 312 Abs. 3 AktG

Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen 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.

Berichtspflichtige Maßnahmen lagen im Geschäftsjahr 2020 nicht vor.

Frankfurt am Main, den 18. Juni 2021

publity AG
Frank Schneider
Vorstandsvorsitzender

publity AG
Stephan Kunath
Vorstand

Anlage 5

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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