

Halbjahresbericht  
**2020**





---

# Inhalt

01 <b>Vorwort</b>	<b>7</b>
02 <b>Portfolio der publity AG</b>	<b>11</b>
03 <b>publity am Kapitalmarkt</b>	<b>35</b>
04 <b>Finanzkalender</b>	<b>41</b>
05 <b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>43</b>
06 <b>Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben</b>	<b>53</b>
A Allgemeine Informationen	54
B Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	56
C Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis	56
D Erläuterungen zur Konzern-Bilanz	62
E Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung	76
F Konzern-Segmentberichterstattung	81
G Sonstige Angaben	84
07 <b>Standorte und Ansprechpartner</b>	<b>95</b>



Thomas Olek  
CEO

# 01 Vorwort

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

im ersten Halbjahr 2020 konnte publity trotz der Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie das dynamische Wachstum fortsetzen. Im ersten Halbjahr 2020 **erzielten wir einen Konzernüberschuss von 34,7 Mio. EUR (nach rund 21 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2019) und ein EBIT von 74,9 Mio. EUR (im Vorjahr 26,9 Mio. EUR) nach IFRS Rechnungslegung.** Auch das Eigenkapital von publity stieg seit Jahresultimo 2019 von 302,5 Mio. EUR auf 406,4 Mio. EUR zum Stichtag 30. Juni 2020.

Das Wachstum ist unserem erfolgreichen Geschäftsmodell geschuldet, das auf zwei Säulen basiert. Als Asset-Manager auf der einen und Immobilieninvestor auf der anderen Seite mit Fokus auf Gewerbeimmobilien sind wir in einem Marktumfeld unterwegs, das sich selbst in Krisenzeiten als äußerst robust erweist. So erzielen wir in der Funktion als Asset-Manager attraktive Fees und profitieren von den Wertsteigerungen bei der Veräußerung unserer Objekte. Ferner generieren wir durch unsere Bestandsimmobilien kontinuierliche Mieteinnahmen und profitieren natürlich von den Wertsteigerungen, die wir bei einem Verkauf realisieren. Dieser Zwei-Säulen-Ansatz sorgt nicht nur für unsere solide finanzielle Basis, sondern wir heben uns auch dadurch von vielen anderen Immobiliengesellschaften ab. Die mehr als

1.150 durchgeführten Transaktionen der vergangenen Jahre bestätigen unser Erfolgsmodell und verdeutlichen unser starkes Netzwerk.

Gleich zum Jahresauftakt konnten wir einen attraktiven Ankauf für unser Bestandsportfolio – das wir in unserer Konzerntochter PREOS Real Estate bündeln – umsetzen. Wir haben das Westend Carree mit einer Fläche von rund 30.500 m<sup>2</sup> und einem diversifizierten Mietermix aus nationalen sowie internationalen Mietern, darunter unter anderem das Max-Planck-Institut und die Investmentbank Natixis, erworben. Mit Zukäufen wie diesen haben wir in den vergangenen Monaten unser Bestandsportfolio deutlich ausweiten können. Im weiteren Jahresverlauf 2020 ist der Ausbau unseres Bestands im Konzern auf rund 2 Mrd. EUR geplant und bis 2024 soll unser Immobilienbestand einen Wert von rund 8 Mrd. EUR erreicht haben. Unser Fokus liegt dabei unverändert auf Büroimmobilien in Top-Metropolen.

Unseren Wachstumskurs gestärkt haben wir im ersten Halbjahr außerdem durch zahlreiche Transaktionen als Asset-Manager. Ziel ist es, unsere Assets unter Management fortlaufend zu steigern. Unsere derzeit gemanagten Bestände von etwas mehr als 5,5 Mrd. EUR wollen wir bis zum Jahr 2023 auf rund 10 Mrd. EUR erhöhen.

Durch die robuste Finanzlage im ersten Halbjahr sehen wir uns gut für die Zukunft gerüstet und sind davon überzeugt, dass unser Geschäftsmodell nachhaltig erfolgreich bleiben wird.

Digitalisierung bildet einen der Kerntreiber unseres Wachstums. Unsere hervorragende Datenbank, in der wir rund 9.500 Büroimmobilien in Deutschland erfasst haben – und damit den relevanten deutschen Markt – ist hier ebenso zu nennen, wie die geplante Tokenisierung von Aktien unserer Tochtergesellschaft PREOS. Mit diesem Innovationsgeist profiliert sich publyty als einer der relevanten Gestalter des deutschen Immobilienmarktes. Künftig wollen wir diese Expertise neben unseren deutschen Kernregionen Frankfurt und München **auch in anderen attraktiven europäischen Metropolen wie London und Paris einbringen.**

Die operative Expansion von publyty geht einher mit der stetigen Steigerung der Attraktivität von publyty am Kapitalmarkt. Der CEO unseres Unternehmens, Thomas Olek, hat in den vergangenen Quartalen kontinuierlich eine große Zahl von publyty-Aktien zu Marktpreisen erworben und damit sein Vertrauen in die weiteren, positiven Perspektiven von publyty untermauert. Im nächsten Schritt wurde nun der Streubesitz von publyty erhöht, indem Aktienpakete bei langfristig orientierten Investoren platziert wurden, welche die weitere Entwicklung unseres Unternehmens auch strategisch begleiten wollen. Den Vorstand weiten wir im Zuge unseres dynamischen Wachstums aus – Stephan Kunath rückt zum Beginn des 4. Quartals zum Finanzvorstand von publyty auf.

Wir möchten uns bei unseren Mitarbeitern für das unermüdliche Engagement gerade auch während der COVID-19-Pandemie bedanken und bei unseren Geschäftspartnern für die hervorragende Zusammenarbeit. Unseren Aktionären und Anleihegläubigern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen.

**Wir freuen uns auf eine gemeinsame, erfolgreiche Zukunft bei publyty.**



Mit herzlichen Grüßen

**Thomas Olek**  
CEO

**Frank Schneider**  
COO



## 02 Portfolio der **publity AG**

5,5 Mrd. EUR Assets under Management

Die publity AG verwaltet ein Immobilienvermögen 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.

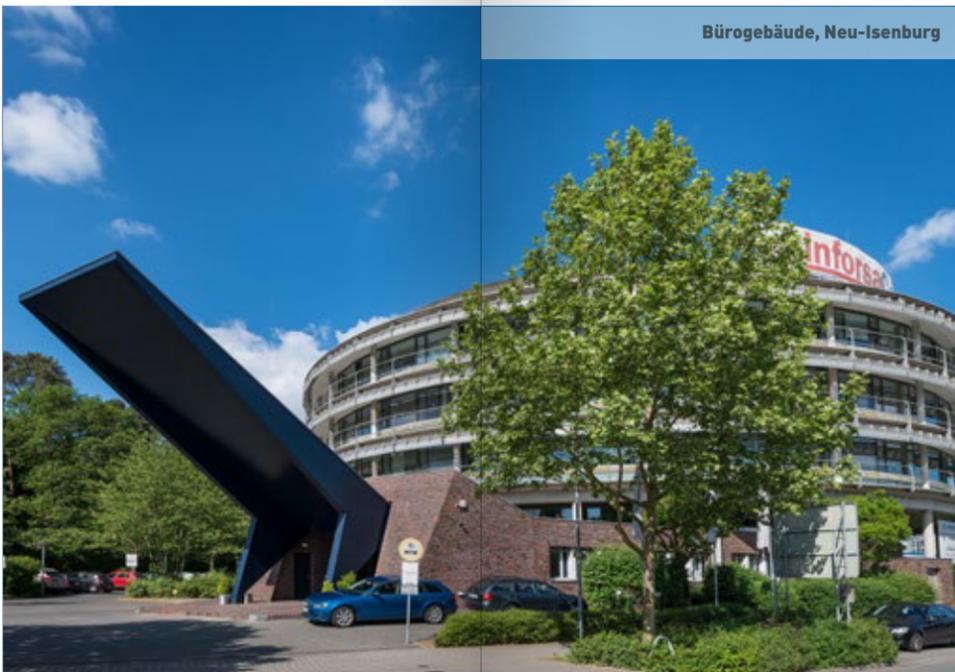
Wie erfolgreich publity als Asset-Manager ist, wird auch durch die signifikante Leerstandsreduzierung der betreuten Objekte untermauert.



CITY TOWER, Offenbach



Bürogebäude, Neu-Isenburg



Bürogebäude, München



Bürogebäude, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Hamburg



Bürogebäude, Aschheim



ARTECOM, Ismaning



WAPPENHALLE, München

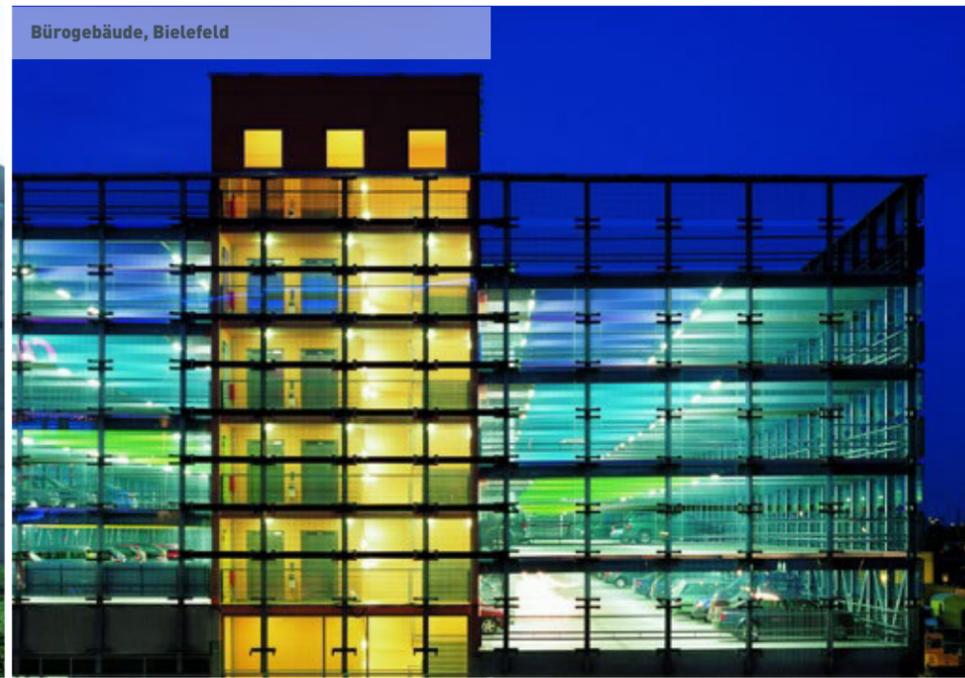




Bürogebäude, Darmstadt



MC 30, Frankfurt am Main



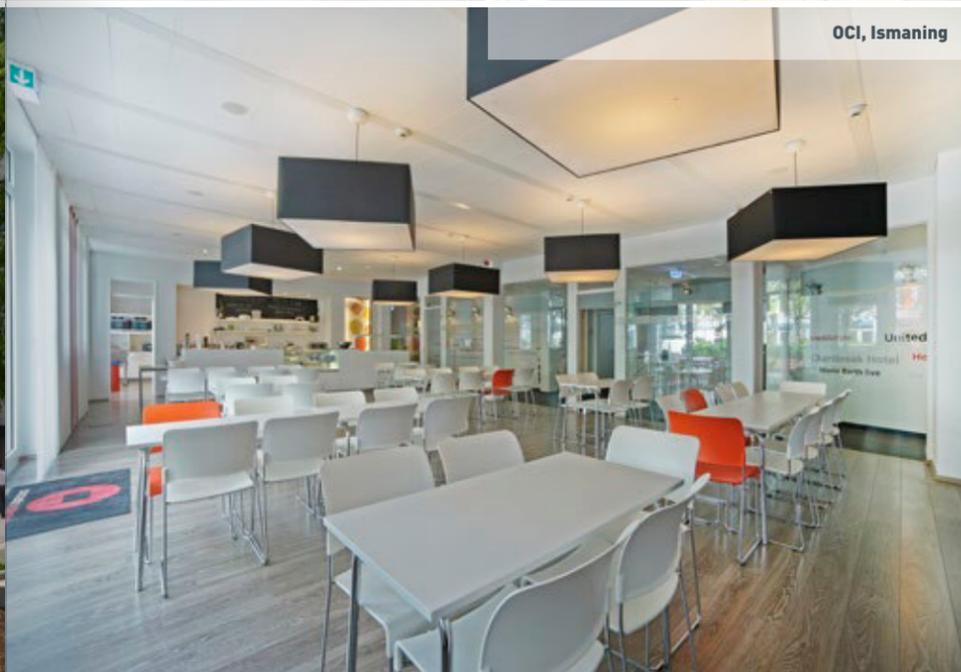
Bürogebäude, Bielefeld



QUATTRIUM, Ratingen



Bürogebäude, Oberhausen



OCI, Ismaning



Bürogebäude, Husum



Bürogebäude, Neu-Isenburg



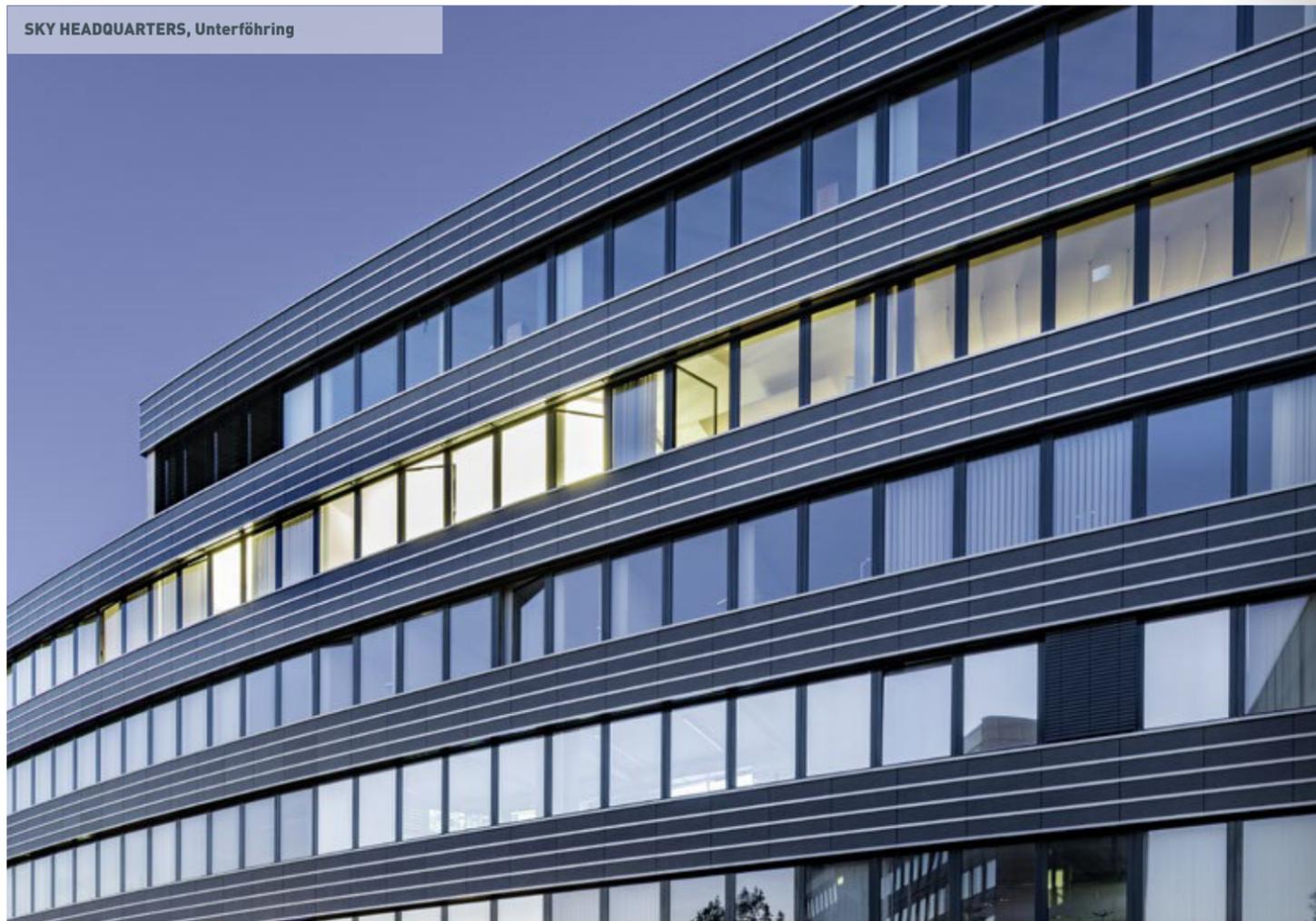
Bürogebäude, Unterschleißheim



Bürogebäude, Hamburg



SKY HEADQUARTERS, Unterföhring



CENTURION, Frankfurt am Main





PUBLITY CENTER, Leipzig



KARSTADT, Essen



Bürogebäude, Essen-Bredene



Bürogebäude, Wilhelmshaven



Bürogebäude, Leonberg



Bürogebäude, Frankfurt am Main



Bürogebäude, Holzwickede



Bürogebäude, Eschborn



Bürogebäude, Mainz



Bürogebäude, Sauerlach



Bürogebäude, Ismaning



Bürogebäude, Mülheim



Bürogebäude, Mülheim



Bürogebäude, Herrenberg

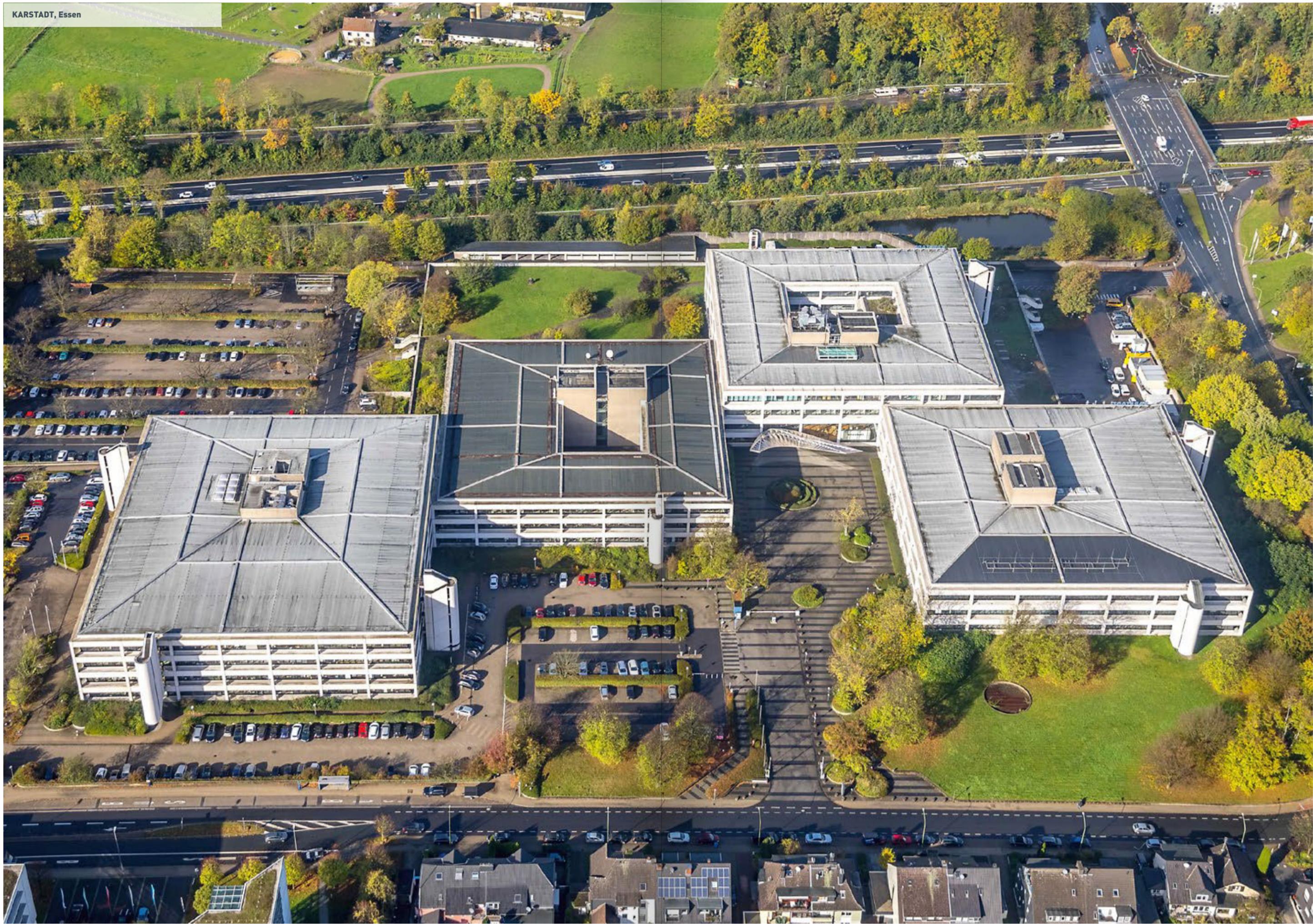


Bürogebäude, Taunusstein



Bürogebäude, Krefeld





ABC TOWER, Köln



Bürogebäude, Ismaning



Bürogebäude, Ratingen



HUMBOLDTHAUS, Aschheim



Bürogebäude, Bad Vilbel



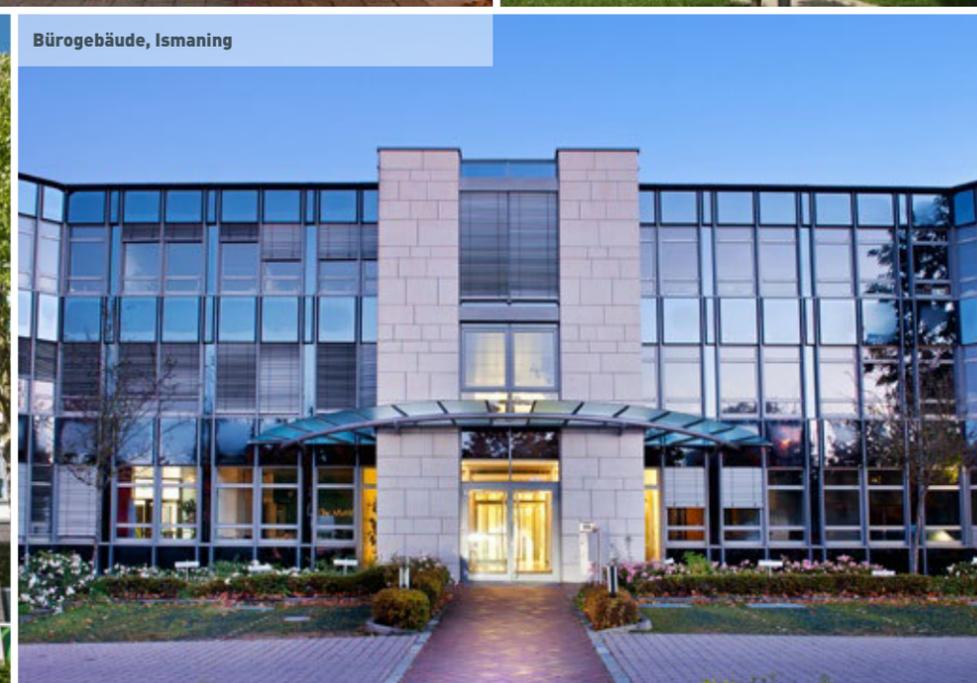
Bürogebäude, Kirchheim



K-LAN, Düsseldorf



Bürogebäude, Ismaning



Bürogebäude, Nieder-Olm



Bürogebäude, Offenbach



LG, Eschborn



WAPPENHALLE, München



Bürogebäude, Rossdorf



Bürogebäude, Ratingen



Bürogebäude, Sindelfingen





## 03 **publity** am Kapitalmarkt

Die globalen Aktienmärkte waren im ersten Halbjahr 2020 maßgeblich von der COVID-19-Pandemie beeinflusst. Nach den drastischen Kursverlusten des DAX von teilweise knapp 40% innerhalb weniger Wochen, erholten sich die Märkte ab dem 2. Quartal wieder spürbar, sodass der Leitindex zum Stichtag 30. Juni einen Schlusskurs von rund 12.300 Punkten erreichte. Insgesamt lag der Rückgang des DAX in den ersten sechs Monaten des Jahres bei etwas mehr als 7%. Der Nebenwerteindex MDAX verlor seit Jahresbeginn rund 9% bis zum Stichtag und erholte sich damit ähnlich rasch wie der DAX. Auch der SDAX nahm nach den herben Kurseinbrüchen wieder langsam Fahrt auf und schloss den Handel am 30. Juni 2020 mit 11.500 Punkten und somit mit einem Minus von knapp 9% seit Jahresultimo 2019.

### **publity-Aktie erholt sich schnell nach COVID-19-bedingtem Rückgang**

Die publity-Aktie entwickelte sich trotz der Pandemie in den ersten sechs Monaten des Jahres solide und notierte Ende Juni 2020 mit einem Schlusskurs von rund 35,2 EUR etwa 3% im Minus seit Jahresbeginn – also mit einem geringeren Kursverlust als die drei genannten Indizes im Vergleichszeitraum. Der Höchstkurs der Aktie im Berichtszeitraum von 36,7 EUR wurde am 23. Juni erreicht. Der niedrigste Schlusskurs wurde am 19. März, also in der

Hochphase der Corona-Pandemie und des dadurch bedingten Lockdowns bei 27,9 EUR verzeichnet. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2020 durchschnittlich rund 11.243 Aktien der publity AG pro Tag an allen deutschen Börsen gehandelt, wovon ca. 77% auf das elektronische Handelssystem Xetra entfielen.

Analysten sehen bei der publity-Aktie erhebliches Kurspotenzial. Das auf Immobilienwerte spezialisierte Analystenhaus SRC Research hob das Kursziel der publity-Aktie von 42 EUR auf 50 EUR (Stand: Mai 2020) an und bestätigte gleichzeitig die Kaufempfehlung.

Auch im ersten Halbjahr 2020 hat publity-CEO Thomas Olek über die TO Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH zahlreiche Käufe von publity Aktien getätigt. Mitte Juni hat Olek über seine Beteiligungsgesellschaften zur Verbreiterung der Aktionärsbasis von publity-Aktienpakten an ein internationales Investorenkonsortium und einen Einzelinvestor veräußert. In zwei Transaktionen wechselten insgesamt rund 49% der publity Aktien die Besitzer. Die Käufer haben sich Lock-up-Vereinbarungen zwischen 12 und 24 Monaten für ihre Aktien unterworfen – auch Olek unterliegt einer Lock-up-Frist von 24 Monaten. Der Streubesitz der publity AG belief sich somit Ende Juni auf ca. 62% und die mittelbare Beteiligung von Thomas Olek an publity durch die TO Holding GmbH auf rund 38%.

**Kursentwicklung der Aktie publity AG (Börsenplatz Xetra)**

1. Halbjahr 2020 (Kurs in EUR)



**Angaben zur Aktie**

WKN/ISIN	697250/DE0006972508
Börsenkürzel	PBY
Gesamtzahl der Aktien	14.874.487,00 EUR
Höhe des Grundkapitals	14.874.487 EUR
Erstnotiz	2. April 2015
Hoch/Tief im 1. HJ 2020	36,7 EUR/27,9 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2020:	523,6 Mio. EUR
Marktsegment	Open Market/Scale
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf, Tradegate
Designated Sponsor	mwb fairtrade AG; Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

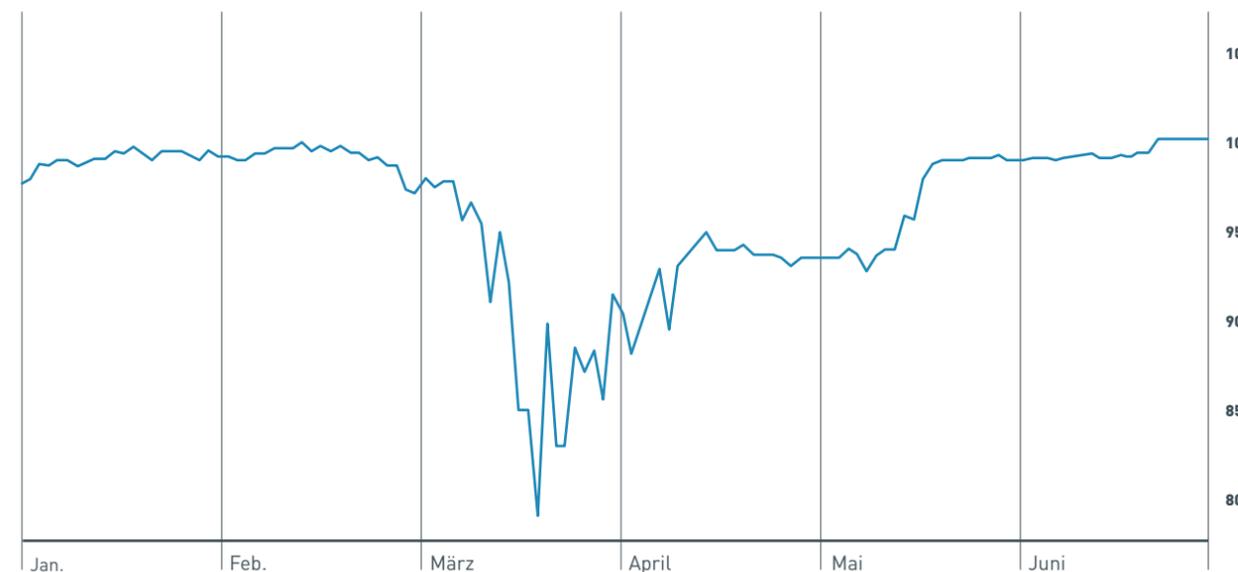
**Hauptversammlung 2020: alle Tagesordnungspunkte mit großer Mehrheit verabschiedet**

Die Aktionäre der publity AG haben auf der ordentlichen und erstmals virtuell stattfindenden Hauptversammlung am 26. Mai sämtliche Beschlussvorlagen mit großer Mehrheit der Stimmen angenommen. Unter anderem wurde

beschlossen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von rund 322,4 Mio. EUR vollständig auf neue Rechnung vorzutragen. Des Weiteren wurde der Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals von bis zu rund 7,4 Mio. EUR sowie eines neuen Bedingten Kapitals von bis zu rund 2,4 Mio. EUR zugestimmt.

**Kursentwicklung der Wandelanleihe 2015 / 2020 publity AG (Börsenplatz Frankfurt)**

1. Halbjahr 2020 (Kurs in %)



**Angaben zur Wandelanleihe**

WKN/ISIN	A169GM/DE000A169GM5
Nennbetrag	je 1.000 EUR
Börsenlisting	seit 17. November 2015
Marktsegment	Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse
Börsenplätze	Frankfurt, Berlin, Stuttgart, Tradegate
Fälligkeit/Rückzahlungstag	17. November 2020
Zinssatz	3,5% auf Nennbetrag, Zinszahlung jährlich, nachträglich, jeweils am 17. November

**Entwicklung der Wandelanleihe 2015 / 2020**

Auch die publity-Wandelanleihe musste zwar bedingt durch die Corona-Pandemie im ersten Halbjahr des Jahres Kursverluste hinnehmen, konnte sich aber ebenso wie die Aktie bis Ende Juni erholen. Am Ende des Berichtszeitraums schloss die Wandelanleihe Ende Juni bei rund

100,2%, nachdem sie ein Jahr zuvor bei 96,85% notierte – damit wurde am Schlusskurs in der Berichtsperiode auch gleichzeitig das Jahreshoch erzielt. Das Halbjahrestief wurde während der COVID-Hochphase am 19. März 2020 mit 79,0% markiert.

**Angaben zur Unternehmensanleihe**

WKN/ISIN	A254RV/DE000A254RV3
Nennbetrag	je 1.000 EUR
Börsenlisting	seit 19. Juni 2020
Marktsegment	Freiverkehr/Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse
Börsenplätze	Frankfurt, Berlin, Stuttgart, Düsseldorf, Hannover, Hamburg, Tradegate
Fälligkeit/Rückzahlungstag	19. Juni 2025
Zinssatz	5,5% auf Nennbetrag, Zinszahlung jährlich

**Neue Unternehmensanleihe am Bondmarkt platziert**

Im Juni 2020 hat publity AG eine 5,50-%-Unternehmensanleihe 2020/2025 erfolgreich begeben. In einer ersten Tranche wurde die Emission mit einem Volumen von 50 Mio. EUR beendet, womit das Primärziel, die vorzeitige Refinanzierung der Wandelanleihe 2015/2020, erreicht wurde sowie Mittel für weiteres Wachstum

eingeworben wurden. Nach Ende des Berichtszeitraums wurde eine weitere Tranche erfolgreich platziert. Teilschuldverschreibungen im Nominalwert von 25 Mio. EUR wurden von der TO-Holding gezeichnet. Damit erhöht sich das ausstehende Volumen der Unternehmensanleihe auf nunmehr nominal 75 Mio. EUR (Stand: Ende August 2020). Insgesamt hat der publity-Bond ein Volumen von bis zu 100 Mio. EUR.



---

# 04 Finanzkalender

**28. SEPTEMBER 2020**

Halbjahresbericht 2020

**27. OKTOBER 2020**

Prior-Kapitalmarktkonferenz

Der publity AG ist eine aktive und transparente Kommunikation mit allen Kapitalmarktteilnehmern sehr wichtig. Informationen zum Unternehmen, zur Aktie, Wandelanleihe und Unternehmensanleihe stellt publity auf der Webseite unter **[www.publity.de](http://www.publity.de)** zur Verfügung. Die Gesellschaft informiert mittels Ad-hoc- und Pressemitteilungen sowie Halbjahres- und Geschäftsberichten über den Geschäftsverlauf.



# 05 **Konzernzwischen- abschluss**

für den Zeitraum vom  
1. Januar bis zum 30. Juni 2020

Konzern-Bilanz zum **30.06.2020** in EUR

	30.06.2020	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	80.735.278	80.735.433
Sachanlagen	3.419.155	3.735.998
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.036.747.630	612.101.000
Geleistete Anzahlungen	17.490	3.578.490
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	1.044.112	1.103.306
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	61.208.478	59.454.238
Latente Steueransprüche	322.039	403.579
	1.183.494.183	761.112.044
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.713.408	12.053.643
Ertragsteuerforderungen	440.958	1.525.427
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	122.532.883	32.334.326
Sonstige Vermögenswerte	4.557.518	4.456.575
Liquide Mittel	41.782.210	67.438.205
	178.026.977	117.808.177
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>1.361.521.161</b>	<b>878.920.221</b>

	30.06.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	14.876.456	14.874.487
Kapitalrücklage	219.487.927	173.748.877
Gewinnrücklagen	84.005.051	25.182.700
Bilanzgewinn	25.901.652	58.822.351
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	344.271.087	272.628.415
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	62.097.568	29.847.329
	406.368.655	302.475.744
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzschulden	449.776.232	299.915.515
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	140.473.952	69.264.674
Latente Steuerschulden	30.360.477	18.679.682
	620.610.662	387.859.872
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	400.000	400.000
Ertragsteuerschulden	749.932	49.051
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.096.239	6.125.485
Finanzschulden	293.176.954	126.789.111
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	34.679.638	50.961.335
Sonstige Verbindlichkeiten	439.081	4.259.623
	334.541.844	188.584.605
<b>Passiva gesamt</b>	<b>1.361.521.161</b>	<b>878.920.221</b>

## Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung für den Zeitraum **01.01.–30.06.2020** in EUR

	<b>01.01. – 30.06.2020</b>	<b>01.01. – 30.06.2019</b>
Umsatzerlöse	20.241.484	6.441.034
Umsatzkosten	-11.347.787	-3.907.622
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>8.893.697</b>	<b>2.533.413</b>
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	77.862.849	31.896.005
Sonstige betriebliche Erträge	1.317.721	199.932
Wertminderungen auf Forderungen	-2.091.891	195.496
Personalkosten	-1.405.910	-1.033.890
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.620.803	-6.802.394
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>74.955.664</b>	<b>26.988.561</b>
Finanzerträge	3.594.963	112.493
Finanzaufwendungen	-21.114.607	-2.974.268
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	-9.429.104	0
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-59.194	-244.431
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>47.947.722</b>	<b>23.882.354</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-13.245.688	-2.881.194
<b>Konzernergebnis</b>	<b>34.702.034</b>	<b>21.001.160</b>
Davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	25.901.652	20.439.622
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	8.800.382	561.538
	<b>01.01. – 30.06.2020</b>	<b>01.01. – 30.06.2019</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,74	2,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,68	1,92

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum **01.01.–30.06.2020** in EUR

	<b>01.01. – 30.06.2020</b>	<b>01.01. – 30.06.2019</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>34.702.034</b>	<b>21.001.160</b>
Sonstiges Ergebnis	0	0
<b>Konzern-Gesamtergebnis</b>	<b>34.702.034</b>	<b>21.001.160</b>
Davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	25.901.652	20.439.622
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	8.800.382	561.538

## Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum **01.01.–30.06.2020** in EUR

	<b>01.01.– 30.06.2020</b>	<b>01.01.– 30.06.2019</b>
Konzernergebnis	34.702.034	21.001.160
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	378.545	396.916
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	9.429.104	0
Bewertungseffekte iZm. dem Erwerb von Tochterunternehmen	1.154.671	1.161.101
Korrektur des Entkonsolidierungserfolgs aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	71.778	0
Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen	59.194	244.431
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(77.862.849)	(31.896.005)
Erträge/Aufwendungen iZm. dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	(80.337)	523.381
Finanzerträge	(3.277.199)	0
Finanzaufwendungen	10.278.104	1.969.359
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
[Zunahme]/Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.026.524	7.922.732
[Zunahme]/Abnahme von sonstige Vermögenswerten	(7.825.797)	(3.047.317)
[Abnahme]/Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3.932.674)	(1.549.615)
[Abnahme]/Zunahme übriger Verbindlichkeiten	(5.489.537)	(1.498.846)
[Abnahme]/Zunahme von Ertragsteuerforderungen und -schulden	1.665.346	(1.434.420)
[Abnahme]/Zunahme von latenten Steuern	11.762.335	779.359
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	(54.719)	(93.447)
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>(26.150.148)</b>	<b>5.521.210</b>
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehensforderungen und Ausleihungen	0	4.654.466
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(46.694)	(67.414)
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	40.000	0
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	(88.591.009)

→

	<b>01.01.– 30.06.2020</b>	<b>01.01.– 30.06.2019</b>
Investitionen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(25.877.069)	0
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Netto-Zahlungsmittel	(114.594.278)	(33.981.911)
Verkauf von Tochterunternehmen abzüglich veräußerten Netto-Zahlungsmittel	(80.628)	0
Auszahlung für den Erwerb von Anteilen nicht beherrschender gesellschafter	(6.552.206)	0
Einzahlung aus der Veräußerung von Anteilen nicht beherrschender gesellschafter	18.534.858	0
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(128.576.017)</b>	<b>(117.985.869)</b>
Einzahlungen aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	6.540.017	0
Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	(1.123.613)	(9.971.784)
Einzahlungen aus der Begebung von Schuldverschreibungen	2.846.185	0
Aufnahme von Finanzschulden	146.809.495	118.710.009
Rückzahlung von Finanzschulden	(25.452.382)	(353.438)
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzierungsleasing	(549.533)	(282.207)
Dividendenzahlungen	0	(6.526.360)
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>129.070.169</b>	<b>101.576.221</b>
Veränderung der liquiden Mittel	(25.655.996)	(21.930.858)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	67.438.205	27.952.918
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>41.782.210</b>	<b>6.022.061</b>
<b>Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind</b>		
Erhaltene Zinsen	300	2
Gezahlte Zinsen	10.646.931	606.098
Gezahlte Ertragsteuern	1.897.873	3.764.691
Erhaltene Ertragsteuern	944.873	0

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

<b>01.01.–30.06.2020</b> In EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht be- herrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 1. Januar 2020</b>	<b>14.874.487</b>	<b>173.748.877</b>	<b>84.005.051</b>	<b>0</b>	<b>272.628.415</b>	<b>29.847.329</b>	<b>302.475.744</b>
Periodenergebnis	0	0	0	25.901.652	25.901.652	8.800.382	34.702.034
Gesamtergebnis	14.874.487	173.748.877	84.005.051	25.901.652	298.530.067	38.647.711	337.177.778
Effekte aus der Wandlung von Wandelschuld- verschreibung	1.969	72.431	0	0	74.400	0	74.400
Effekte aus dem Umtausch von Wandelschuld- verschreibung	0	-80.337	0	0	-80.337	0	-80.337
Erwerb von Toch- terunternehmen	0	0	0	0	0	7.217.264	7.217.264
Verkauf von Toch- terunternehmen	0	0	0	0	0	-3.103	-3.103
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	-1.119.874	0	0	-1.119.874	-5.432.332	-6.552.206
Mehrheits- wahrende Veräuße- rung von Anteilen	0	46.866.831	0	0	46.866.831	21.668.028	68.534.858
<b>Stand am 30. Juni 2020</b>	<b>14.876.456</b>	<b>219.487.927</b>	<b>84.005.051</b>	<b>25.901.652</b>	<b>344.271.087</b>	<b>62.097.568</b>	<b>406.368.655</b>

<b>01.01.–30.06.2019</b> In EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht be- herrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 1. Januar 2019</b>	<b>9.831.250</b>	<b>70.036.275</b>	<b>39.929.576</b>	<b>0</b>	<b>119.797.100</b>	<b>0</b>	<b>119.797.100</b>
Periodenergebnis	0	0	0	20.439.622	20.439.622	561.538	21.001.160
Gesamtergebnis	9.831.250	70.036.275	39.929.576	20.439.622	140.236.722	561.538	140.798.260
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0
Effekte aus dem Rückkauf von Wandelschuld- verschreibungen	0	-37.282	0	0	-37.282	0	-37.282
Erwerb von Toch- terunternehmen	0	0	0	0	0	1.841.961	1.841.961
Dividenden- ausschüttungen	426.818	7.793.697	-14.746.875	0	-6.526.360	0	-6.526.360
<b>Stand am 30. Juni 2019</b>	<b>10.258.068</b>	<b>77.792.690</b>	<b>25.182.701</b>	<b>20.439.622</b>	<b>133.673.080</b>	<b>2.403.499</b>	<b>136.076.579</b>



## 06 **Ausgewählte erläuternde Konzernanhang- angaben**

gemäß IFRS für den Zeitraum vom  
1. Januar bis zum 30. Juni 2020

## 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 verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2020 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 gruppen-eigenen Immobiliengeschäfts beabsichtigt der Konzern, die laufenden Erträge aus den von ihm erbrachten Dienstleistungen mit den Renditen aus einer Optimierung und einem möglichen anschließenden Abverkauf von Immobilien zu verbinden. Der Geschäftsbereich des gruppen-eigenen 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 22. September 2020 durch den Vorstand freigegeben.

### 2 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS-ERSTELLUNG

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020 und wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Alle für das Geschäftsjahr 2020 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss stellt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 eine Aktualisierung des letzten regulären Konzernabschlusses dar und enthält dementsprechend nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf aktuelle Entwicklungen und Ereignisse und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der pubilty AG zum 30. Juni 2020 ist daher stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2019 aufgestellten Konzernabschluss zu lesen.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der pubilty AG ist der Euro (EUR). Soweit es nicht anders vermerkt wurde, werden alle Beträge in EUR angegeben.

Die dargestellten Zahlen sind jeweils auf volle Euro (EUR) gerundet. Aufgrund vorgenommener kaufmännischer Rundungen von Einzelbeträgen kann es dazu kommen, dass die angegebenen Summen in den in diesem Dokument enthaltenen Tabellen zum Teil nicht mit dem Ergebnis der Addition bzw. Subtraktion der angegebenen Beträge der Einzelposten übereinstimmen.

## B Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019. Die erstmalig ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwendenden Änderungen an IAS 39, an IFRS 7 und IFRS 9, IAS 1, IAS 8 sowie IFRS 3 haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der pubilty.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 ergaben sich zudem keine materiellen Schätzungsänderungen.

## C Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

### 1 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich keine Änderungen im Bereich der Konsolidierungsgrundsätze.

### 2 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 48 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

Anzahl	30.06.2020	31.12.2019
<b>Stand 01.01.</b>	<b>43</b>	<b>5</b>
Zugänge	6	40
Abgänge	1	2
<b>Stand 30.06. bzw. 31.12.</b>	<b>48</b>	<b>43</b>

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

Nr.	Voll konsolidierte Unternehmen Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
1.	publity AG	Frankfurt/Main			Holding, Asset-Management
2.	PREOS Real Estate AG	Leipzig	86,5	1	Bestandshaltung
3.	PREOS Immobilien GmbH	Leipzig	86,5	2	Bestandshaltung
4.	PREOS 1. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Bestandshaltung
5.	PREOS 2. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Bestandshaltung
6.	PREOS 3. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Zwischenholding
7.	Objekta Füttingsweg GmbH	Monheim/Rhein	81,3	6	Bestandshaltung
8.	PREOS 4. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Bestandshaltung
9.	PREOS 5. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Bestandshaltung
10.	PREOS 6. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Zwischenholding
11.	LVG Niederolm GmbH	Tholey	81,3	10	Bestandshaltung
12.	PREOS 7. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Bestandshaltung
13.	PREOS 8. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Bestandshaltung
14.	PREOS 9. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Bestandshaltung
15.	PREOS 10. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Bestandshaltung
16.	PREOS 11. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Bestandshaltung
17.	PREOS 12. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	vorges. für Bestandsaufbau
18.	PREOS 13. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	Zwischenholding
19.	Projekta Lüdenscheid 1 GmbH	Monheim/Rhein	82,1	18	Bestandshaltung
20.	PREOS 14. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	vorges. für Bestandsaufbau
21.	PREOS 15. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	vorges. für Bestandsaufbau
22.	PREOS 16. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	vorges. für Bestandsaufbau
23.	PREOS 17. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	vorges. für Bestandsaufbau
24.	PREOS 18. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	vorges. für Bestandsaufbau
25.	PREOS 19. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	vorges. für Bestandsaufbau
26.	PREOS 20. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	86,5	3	vorges. für Bestandsaufbau
27.	publity Investor GmbH	Leipzig	87,2	1/2	Bestandshaltung
28.	publity Real Estate GmbH	Leipzig	87,2	27	Zwischenholding
29.	publity Theodor-Althoff-Str. 2 GmbH	Leipzig	87,2	28	Bestandshaltung
30.	publity Real Estate Holding GmbH	Leipzig	87,2	27	Zwischenholding
31.	publity Real Estate 1 GmbH	Leipzig	87,2	27	Bestandshaltung
32.	publity Real Estate 2 GmbH	Leipzig	82,7	30	Bestandshaltung
33.	publity Real Estate 3 GmbH	Leipzig	87,2	30	Bestandshaltung
34.	publity Real Estate 4 GmbH	Leipzig	87,2	27	Zwischenholding
35.	publity Real Estate 5 GmbH	Leipzig	87,2	27	Bestandshaltung
36.	publity Real Estate 6 GmbH	Leipzig	87,2	27	Zwischenholding
37.	publity Property Holding GmbH	Frankfurt/Main	100	1	Holding
38.	publity Property 1 GmbH	Frankfurt/Main	87,2	27	Zwischenholding
39.	publity Property 2 GmbH	Frankfurt/Main	87,2	27	Zwischenholding
40.	publity Asset Management GmbH	Frankfurt/Main	100	1	vorges. für Asset-Management
41.	publity Emissionshaus GmbH	Leipzig	100	1	Bestandshaltung
42.	publity Performance GmbH	Leipzig	100	1	Bestandshaltung
43.	GGC Westendcarree Sàrl	Luxemburg	82,7	34	Bestandshaltung
44.	GSP Centurion GmbH	Mannheim	82,7	36	Bestandshaltung
45.	publity Real Estate 7 GmbH	Leipzig	87,2	27	Zwischenholding
46.	publity Real Estate 7.1 GmbH	Leipzig	87,2	45	vorges. für Bestandsaufbau
47.	publity Real Estate 8 GmbH	Leipzig	87,2	27	Zwischenholding
48.	publity Real Estate 8.1 GmbH	Leipzig	87,2	47	vorges. für Bestandsaufbau

### 3 ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGS- KREISES IN DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

#### 3.1. Unternehmensgründungen in der Zwischenberichtsperiode

In der Zwischenberichtsperiode wurden erstmals die publity Real Estate 7 GmbH, die publity Real Estate 7.1 GmbH, die publity Real Estate 8 GmbH und die publity Real Estate 8.1 GmbH in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Alle zuvor genannten Gesellschaften haben ihren Sitz in Leipzig.

#### 3.2. Unternehmenserwerbe in der Zwischen- berichtsperiode

##### Unternehmenserwerb GGC Westendcarree Sàrl

Mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 9. Januar 2020 hat die publity Real Estate 4 GmbH 94,9% der Geschäftsanteile an der GGC Westendcarree Sàrl zu einem vorläufigen Kaufpreis von 85.192 TEUR erworben. Die GGC Westendcarree Sàrl hat ihren Sitz in Luxemburg. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an anderen Gesellschaften in Form von Personen- oder Kapitalgesellschaften, die Verwaltung dieser Beteiligungen sowie der Erwerb, die Entwicklung und die Verwaltung von Immobilien, insbesondere des Grundbesitzes im Grüneburgweg in Frankfurt am Main.

Der Erwerb der GGC Westendcarree Sàrl 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 wurde die GGC Westendcarree Sàrl in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 6. Februar 2020.

Die für den Erwerb von 94,9% der Geschäftsanteile an der GGC Westendcarree Sàrl übertragene Gegenleistung betrug 85.226 TEUR. Diese beinhaltet neben dem Kaufpreis auch die Anschaffungsnebenkosten. 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 erfolgswirksam als „Day-One-Gain/Day-One-Loss“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der GGC Westendcarree Sàrl stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	195.850 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	1.955 TEUR
Zahlungsmittel	1.712 TEUR
<b>Übernommenes Vermögen</b>	<b>199.517 TEUR</b>
Finanzschulden	81.200 TEUR
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	24.350 TEUR
Kurzfristige Schulden	4.163 TEUR
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>109.713 TEUR</b>
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>89.804 TEUR</b>
Nicht beherrschende Anteile	4.578 TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>85.226 TEUR</b>

Die Erstkonsolidierung der GGC Westendcarree Sàrl zum 6. Februar 2020 basiert auf den aktuellen Kenntnissen zum Erwerbsstichtag und zum Stichtag des vorliegenden Konzern-Zwischenabschlusses. Aufgrund bestehender Unsicherheiten und insbesondere aufgrund der zum Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen mit den Verkäufern sind die Anschaffungskosten sowie die Aufteilung der Anschaffungskosten auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden vorläufig. Die Abschlussinformationen der GGC Westendcarree Sàrl zum Erwerbsstichtag könnten sich noch ändern, da diverse Posten aktuell noch nicht final bestätigt wurden. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen somit zum Erstkonsolidierungszeitpunkt vorläufige beizulegende Zeitwerte auf.

##### Unternehmenserwerb GSP Centurion GmbH

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 18. Dezember 2019 hat die publity Real Estate 6 GmbH 94,9% der Geschäftsanteile an der GSP Centurion GmbH zu einem Kaufpreis von 49.106 TEUR erworben. Die GSP Centurion GmbH hat ihren Sitz in Mannheim. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie das Veräußern von Immobilien.

Der Erwerb der GSP Centurion 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 publity wurde die GSP Centurion GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 22. April 2020.

Die für den Erwerb von 94,9% der Geschäftsanteile an der GSP Centurion GmbH übertragene Gegenleistung betrug 49.170 TEUR. Diese beinhaltet neben dem Kaufpreis auch die Anschaffungsnebenkosten. 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 erfolgswirksam als „Day-One-Gain/Day-One-Loss“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der GSP Centurion GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Langfristige Vermögenswerte	125.111 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	945 TEUR
Zahlungsmittel	564 TEUR
<b>Übernommenes Vermögen</b>	<b>126.620 TEUR</b>
Langfristige Schulden	74.249 TEUR
Kurzfristige Schulden	562 TEUR
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>74.811 TEUR</b>
<b>Nettovermögen (100%)</b>	<b>51.809 TEUR</b>
Nicht beherrschende Anteile	2.639 TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>49.170 TEUR</b>

### 3.3. Unternehmensveräußerungen in der Zwischenberichtsperiode

#### Unternehmensveräußerung Großmarkt Leipzig GmbH

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 21. Januar 2020 hat die publity Investor GmbH ihre gesamten Anteile in Höhe von 100 % an der Großmarkt Leipzig GmbH, Leipzig, zu einem Veräußerungspreis in Höhe von 25 TEUR veräußert. Die Veräußerung der Anteile erfolgte am 21. Januar 2020.

Die Gesellschaft wurde im Konzernabschluss der publity 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	Großmarkt Leipzig GmbH
Kurzfristige Vermögensgegenstände	199
Davon liquide Mittel	106
Kurzfristige Schulden	124

Im Zuge der Entkonsolidierungen dieser Gesellschaft haben sich die im Konzernabschluss der publity ausgewiesenen Minderheiten am Eigenkapital um 3 TEUR reduziert. Das Ergebnis aus der Entkonsolidierung, welches in der Konzerngesamtergebnisrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird, beläuft sich auf -47 TEUR.

### 3.4. Mehrheitswahrende Anteilsaufstockungen

Die publity AG hat in der Zwischenberichtsperiode weitere 0,8 % der Anteile an der PREOS Real Estate AG am Markt erworben. Diese Anteilszukäufe wurden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 als Transaktion zwischen Eigentümern behandelt. Die Anschaffungskosten für den Erwerb dieser Anteile betragen 6.552 TEUR. Die Anschaffungskosten wurden mit dem darauf entfallenden Anteil der nicht beherrschenden Anteilseigner in Höhe von insgesamt 5.432 TEUR verrechnet. Die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert der hingebenen Leistung (6.552 TEUR) und den Anteilen der nicht beherrschenden Anteilseigner (5.432 TEUR) wurde direkt im Konzerneigenkapital erfasst und mit der Konzernkapitalrücklage verrechnet und hat die Konzernkapitalrücklage entsprechend vermindert (siehe hierzu Eigenkapitalveränderungsrechnung).

### 3.5. Mehrheitswahrende Anteilsabstockungen

Die publity AG hat in der Zwischenberichtsperiode 7,69 % der Anteile an der PREOS Real Estate AG am Markt veräußert. Diese Anteilsverkäufe wurden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 als Transaktion zwischen Eigentümern behandelt. Der Verkaufspreis, der im Zuge der Veräußerungen dieser Anteile erzielt wurde, betrug 68.535 TEUR. Der Verkaufspreis wurde mit dem darauf entfallenden Anteil der nicht beherrschenden Anteilseigner in Höhe von insgesamt 21.668 TEUR verrechnet. Die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (68.535 TEUR) und den Anteilen der nicht beherrschenden Anteilseigner (21.668 TEUR) wurde direkt im Konzern-eigenkapital erfasst und hat die Konzernkapitalrücklage entsprechend erhöht (siehe hierzu Eigenkapitalveränderungsrechnung).



## D Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

### 1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

#### 1.1. Geschäfts- oder Firmenwert

Der im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses und aus der Erstkonsolidierung der PREOS Real Estate AG zum 31. August 2019 entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 80.735 TEUR wurde zum Zeitpunkt des Erwerbs der zahlungsmittelgenerierenden Einheit respektive dem Segment „Bestandshaltung“ zugeordnet, da diese vorwiegend von dem geplanten weiteren Ausbau des Immobilienportfolios profitieren wird. Der Zusammenschluss ermöglicht dem Segment Bestandshaltung einen Zugang zu der extensiven Immobilien-Pipeline, dem ausgeprägten Netzwerk der publity AG im Bereich der hochpreisigen Gewerbeimmobilien (40 Mio. EUR bis 300 Mio. EUR) sowie zu Finanzmitteln zur Finanzierung des geplanten Wachstums zu erlangen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird regelmäßig – mindestens einmal jährlich – einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Der planmäßige Werthaltigkeitstest findet daher plangemäß im zweiten Halbjahr 2020 statt. Eine Überprüfung findet ebenfalls statt, wenn Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte. Vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie und den daraus resultierenden Unsicherheiten im Hinblick auf die generellen wirtschaftlichen Auswirkungen wurde zum Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses ein freiwilliger Werthaltigkeitstest durchgeführt.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „Bestandshaltung“ (CGU „Bestandshaltung“) wurde zum 30. Juni 2020 auf Basis der Berechnung eines Nutzungswerts unter Verwendung von Cashflow Prognosen ermittelt, die auf den vom Management für einen Zeitraum von zehn Jahren genehmigten Finanzplänen basieren. Die Planungen des Managements basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit sowie auf bestmöglichen Schätzungen über die künftige Entwicklung. Da das Management davon überzeugt ist, dass die Planungen über einen Zeitraum von zehn Jahren – u.a. aufgrund von langfristigen Vertragsbindungen – verlässlich sind, wird die Verlängerung der Detailplanungsphase über die grundsätzlich nach IAS 36 vorgeschriebenen fünf Jahre als gerechtfertigt erachtet. Der für die Cashflow-Prognosen verwendete Abzinsungssatz (WACC) beträgt 4,18%. Für nach dem Zeitraum von zehn Jahren angesetzte Cashflows wurde eine fiktive Veräußerung der sich im Bestand befindlichen Immobilien fingiert. Da somit keine Werte für eine ewige Rente über die 10jährige Detailplanungsphase hinaus in den Nutzungswert mit einbezogen wurden, wurde auch keine Wachstumsrate ermittelt und angewendet. Der auf diese Weise ermittelte Nutzungswert wurde anschließend dem Buchwert der CGU gegenübergestellt, um einen eventuellen Wertminderungsbedarf zu identifizieren.

Infolge dieser Analyse hat das Management einen ausreichenden Spielraum („Headroom“) zwischen dem Nutzungswert und dem Buchwert der CGU identifiziert und sieht keine Wertminderung für diese CGU und infolgedessen für den Geschäfts- oder Firmenwert.

Die wesentlichen Grundannahmen für die Berechnung des Nutzungswerts sowie die Sensitivitätsanalysen zu den getroffenen Annahmen werden nachfolgend dargestellt:

Prognose der Cashflows aus der Vermietung sowie aus der Liquidation: Die CGU „Bestandshaltung“ fokussiert sich auf Immobilienobjekte in bevorzugten Lagen Deutschlands, insbesondere in Metropolregionen. Dementsprechend wurden Cashflows für die bereits im Besitz befindlichen Objekte sowie für die geplanten Ankäufe von Immobilien prognostiziert. Die Planung basiert auf bereits kontrahierten Mietverträgen, Erfahrungen aus den Vorjahren, den erwarteten Entwicklungen des Immobilienmarktes in Deutschland sowie den Investitionsplänen für die CGU. Die geplanten Cashflows aus der Vermietung könnten sich aufgrund von Mietminderungen, Mietausfällen oder steigendem Leerstand reduzieren. Auch eine Reduktion des Immobilienbestands oder ein geringerer Ausbau des Immobilienbestands könnten zu einer Minderung der geplanten Cashflows führen. Zudem könnten die geplan-

ten Liquidationserlöse nicht in der geschätzten Höhe realisiert werden. Wenn sich die Netto-Cashflows der CGU „Bestandshaltung“ um 74% verringern, entspräche der Nutzungswert dem Buchwert der CGU.

Abzinsungssatz: Der Abzinsungssatz stellt die aktuelle Markteinschätzung hinsichtlich der der CGU zugeordneten, spezifischen Risiken dar. Der Abzinsungssatz basiert auf den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten („WACC“) der CGU „Bestandshaltung“. Die durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten berücksichtigen sowohl das Eigen- als auch das Fremdkapital. Die Fremdkapitalkosten basieren auf den durchschnittlichen, branchentypischen Finanzierungskosten. Die Eigenkapitalkosten werden aus der erwarteten Kapitalrendite der Eigenkapitalgeber abgeleitet. Das segment-spezifische Risiko wurde durch die Anwendung individueller Betafaktoren einbezogen. Die Betafaktoren wurden auf der Basis von öffentlich zugänglichen Marktdaten vergleichbarer Unternehmen ermittelt. Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes („WACC“) nach Steuern auf 16,70% würde für die CGU „Bestandshaltung“ dazu führen, dass sich Nutzungswert und Buchwert entsprächen.

## 2 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

In EUR	30.06.2020	31.12.2019
<b>Buchwerte zum 01.01.</b>	<b>612.101.000</b>	<b>17.000.000</b>
Zukäufe (+)	25.877.069	340.648.326
Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises (+)	307.888.262	243.492.027
Zugänge zu Nutzungsrechten (+)	13.018.000	36.131.000
Zeitwert-Erhöhungen (+)	77.934.669	123.229.647
Zeitwert-Minderungen (-)	-71.370	-1.000.000
Abgänge (-)	0	-163.000.000
Umgliederung (-)	0	15.600.000
<b>Buchwerte zum 30.06.2020 bzw. zum 31.12.2019</b>	<b>1.036.747.630</b>	<b>612.101.000</b>

Die Zukäufe in Höhe von 25.877 TEUR beinhalten Zugänge aus Baumaßnahmen an der Immobilie „Theodor-Althoff-Straße 2“, welche bereits im Geschäftsjahr 2019 erworben wurde.

Die Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises betreffen den Erwerb der Immobilie „Westendcarree“ in Frankfurt am Main, welche im Zuge des Erwerbs von 94,9% der Geschäftsanteile an der GGC Westendcarree Sàrl, Luxemburg, zugegangen ist, sowie den Erwerb der Immobilie „Centurion“ in Frankfurt am Main, welche im Zuge des Erwerbs von 94,9% der Geschäftsanteile an der GSP Centurion GmbH, Mannheim, zugegangen ist.

Die Zugänge von Nutzungsrechten betreffen das Erbbaurecht, welches im Zuge des Erwerbs der Immobilie „Centurion“ in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 16 bilanziert wurde. Der Ertrag aus Zeitwerterhöhungen in Höhe von 77.935 TEUR betrifft die Immobilien, die zum

Bilanzstichtag im Bestand des Konzerns sind, und wird in der Konzerngesamtergebnisrechnung in einer separaten Zeile ausgewiesen.

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergaben sich im Vergleich zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erfolgten Angaben keine wesentlichen Änderungen.

Die Bewertung für das Objekt „Westendcarree“ erfolgte mittels der Discounted Cashflow-Methode. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV wurden die Zahlungsströme für den 10-jährigen Detailbetrachtungszeitraum explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt. Da die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt und gleichzeitig die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wurde nach dem Detailbetrachtungszeitraum

der stabilisierte Nettoeinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert. Die Einnahmenüberschüsse des 10-Jahres-Zeitraums und der sich nach dessen Ablauf ergebende Kapitalwert wurden auf den Bewertungsstichtag abgezinst und um die geschätzten Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers vermindert.

Wesentliche Bewertungsparameter sind die zum Bewertungsstichtag vereinbarten Mieten, die erzielbaren Marktmieten, die Bewirtschaftungskosten sowie die Diskontierungs- und

Kapitalisierungszinssätze. Diese Parameter werden je nach Lage und Eigenart des jeweiligen Grundstückes gesondert ermittelt. Das Objekt „Centurion“ in Frankfurt am Main wurde als Erbbaurechtsobjekt nach dem in der anerkannten Fachliteratur und der Wertermittlungspraxis etablierten „Münchener Verfahren“ bewertet. Die Bewertungssystematik gleicht der Bewertung des Erbbaurechtsobjektes in Unterföhring (Immobilie „Sky“). Es wird auf die Ausführungen in Abschnitt D.3 im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verwiesen.

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	30.06.20	1.036.747.630			1.036.747.630
gehaltene Immobilien	31.12.19	612.101.000			612.101.000

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 30. Juni 2020 bestehen vertragliche Verpflichtungen zum Ausbau der im Bestand befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 15.700 TEUR.

## 3 GELEISTETE ANZAHLUNGEN

Die Buchwerte der geleisteten Anzahlungen, welche sich hauptsächlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beziehen, betragen zum 30. Juni 2020 17 TEUR (31. Dezember 2019: TEUR 3.578). Die geleisteten Anzahlungen betreffen Anzahlungen der PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH. Der Rückgang der geleisteten Anzahlungen in Höhe von 3.561 TEUR ergibt sich aus den zwischenzeitlich durchgeführten Erwerben der Immobilien „Westendcarree“ in Frankfurt am Main und „Centurion“ in Frankfurt am Main, für die Anzahlungen per 31. Dezember 2019 bestanden.

#### 4 LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Buchwerte der langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

In EUR	30.06.2020	31.12.2019
Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität	<b>48.079.354</b>	<b>54.953.947</b>
Forderungen gegen nicht beherrschende Anteilseigner	8.367.055	893.511
Ausleihungen	3.209.160	3.209.160
Rückkaufrecht Anleihe 2020/2025	1.503.949	0
Beteiligungen	48.960	48.960
Leasingforderungen	0	348.661
<b>Gesamt</b>	<b>61.208.478</b>	<b>59.454.238</b>

Der Anstieg gegenüber dem 31. Dezember 2019 in Höhe von 1.754 TEUR resultiert aus im ersten Halbjahr 2020 ausgereichten Ausleihungen an Minderheitsgesellschafter in Höhe von 7.453 TEUR, sowie der Verzinsung der bereits ausgereichten Darlehen in Höhe von 21 TEUR. Darüber hinaus beinhaltet die im ersten Halbjahr 2020 ausgegebene Anleihe 2020/2025 ein Rückkaufsrecht der Emittentin im Wert von 1.504 TEUR, gegenläufig wirkte sich die Wertberichtigung auf die Kreditforderungen mit be-

einträchtigter Bonität in Höhe von 9.429 TEUR aus, welcher Zinserträge in Höhe von 2.555 TEUR entgegenstehen. Zum 30. Juni 2020 bestehen Forderungen aus Leasingverhältnissen ausschließlich im kurzfristigen Bereich.

Hinsichtlich der Bilanzierung, der Klassifizierung und der Bewertung der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ergaben sich im Vergleich zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erfolgten Angaben keine wesentlichen Änderungen.

#### 5 KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Buchwerte der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

In EUR	30.06.2020	31.12.2019
Forderungen Platzierungen Anleihe und Aktienverkäufe	<b>79.311.279</b>	<b>0</b>
Forderungen gegen Gesellschafter	36.160.964	30.383.333
Guthaben auf Treuhandkonten	3.600.000	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.010.499	892.124
Forderungen gegen Altgesellschafter	251.243	398.267
Leasingforderungen	247.099	0
Kautionen	241.099	405.284
Debitorische Kreditoren	172.718	139.661
Auslagen	78.082	78.084
Sonstige	459.995	37.574
<b>Gesamt</b>	<b>122.532.883</b>	<b>32.334.326</b>

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 90.199 TEUR resultiert zu einem überwiegenden Teil aus den Forderungen aus der Platzierung der Anleihe 2020/2025 (29.311 TEUR), Aktienverkäufen im Zusammenhang mit Anteilen an der PREOS Real Estate AG (50.000 TEUR), sowie den Guthaben auf Treuhandkonten. Darüber hinaus stiegen die Forderungen gegenüber Gesellschaftern, welche Ausleihun-

gen an die TO-Holding GmbH (Gesellschafter der publity AG) beinhalten, aufgrund einer weiteren Ausleihung in Höhe von 5.000 TEUR und der kapitalisierten Zinsen um insgesamt 5.778 TEUR an. Zur Besicherung dieser Ausleihungen hat der Hauptaktionär der publity AG, die TO-Holding GmbH Aktien im Wert von 120 Mio. EUR verpfändet.

## 6 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beläuft sich zum 30. Juni 2020 auf 14.876 TEUR (31. Dezember 2019: 14.874 TEUR) und ist in 14.876.456 Stückaktien, die auf den Namen lauten, aufgeteilt.

Im ersten Halbjahr 2020 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um 1.969 EUR auf 14.876.456,00 EUR durch Ausgabe von Stück 1.969 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien aus bedingtem Kapital erhöht, um Inhabern der Wandelanleihe 2015/2020, die ihr Wandlungsrecht ausgeübt haben, Aktien der Gesellschaft zu gewähren.

Das durch Ausübung des Wandlungsrechts erhaltene Agio in Höhe von 72.431 EUR wurde in die Kapitalrücklage des Konzerns eingestellt.

Im Rahmen des Umtauschs der Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 in die Unternehmensanleihe 2020/2025 reduzierte sich die Kapitalrücklage um ein Betrag in Höhe von 80.337 EUR (s. hierzu die Angaben in Abschnitt D.9.2. sowie D.10.1.).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2020 wurde der Bilanzgewinn der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 auf neue Rechnung vorgetragen, eine Dividendenausüttung wurde nicht beschlossen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2020 wurde das Genehmigte Kapital

2019/II) aufgehoben. Die gleiche Hauptversammlung hat den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 25. Mai 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 7.438.228,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2020/I). Eine entsprechende Änderung von § 3 Abs. 3 der Satzung (Genehmigtes Kapital) wurde durch die Hauptversammlung beschlossen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2020 wurde das bedingte Kapital 2019/III aufgehoben und die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals sowie die Änderung des § 3 Abs. 6 der Satzung (Bedingtes Kapital) beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2020 um bis zu 2.425.743,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/I).

Die Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner beziehen sich auf die Kapital- und Ergebnisanteile Dritter an den vollkonsolidierten Kapitalgesellschaften, bei denen die publity AG bzw. ihre Tochtergesellschaften nicht zu 100% beteiligt sind.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in der Berichtsperiode ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

## 7 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unverändert grundsätzlich unter Verwendung der lokalen Steuersätze von rund 31,93% (31. Dezember 2019: 31,93%). 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 30. Juni 2020 hingegen ein Steuersatz von 15,83% (31. Dezember 2019: 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 gewerbsteuerliche Kürzung“), wird in diesen Fällen ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich des Solidaritätszuschlags zugrunde gelegt.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 30. Juni 2020 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

In EUR	30.06.2020	31.12.2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.258.799	1.747.646
Geleistete Anzahlungen	0	1.511.153
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.327.921	924.926
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	104.766	95.926
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	402.369	98.670
Finanzschulden	53.720	83.640
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.395.027	7.438.595
Finanzierungskosten	11.533	11.533
Steuerliche Verlustvorträge	260.596	196.956
<b>Latente Steueransprüche vor Saldierung</b>	<b>13.814.728</b>	<b>12.108.516</b>
Saldierung	-13.492.689	-11.704.937
<b>Latente Steueransprüche nach Saldierung</b>	<b>322.039</b>	<b>403.579</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-40.748.369	-27.766.454
Sachanlagen	-862.253	-950.848
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-480.136	-148.999
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	-78.856	0
Finanzschulden	-1.326.097	-633.582
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-306.057	-884.737
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-51.399	0
<b>Latente Steuerschulden vor Saldierung</b>	<b>-43.853.167</b>	<b>-30.384.620</b>
Saldierung	13.492.689	11.704.937
<b>Latente Steuerschulden nach Saldierung</b>	<b>-30.360.477</b>	<b>-18.679.682</b>

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Zwischenberichtsperiode sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

In EUR	01.01.2020	Gewinn- und Verlustrechnung	30.06.2020
Sachanlagen	0	-862.253	-862.253
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-26.018.808	-11.470.762	-37.489.570
Geleistete Anzahlungen	1.511.153	-1.511.153	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-174.921	2.022.706	1.847.785
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	95.398	9.368	104.766
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	98.670	303.699	402.369
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	-78.856	-78.856
Finanzschulden	-549.942	-722.435	-1.272.377
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	6.553.858	535.111	7.088.969
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	0	-51.399	-51.399
Finanzierungskosten	11.533	0	11.533
Steuerliche Verlustvorträge	196.956	63.640	260.596
<b>Gesamt</b>	<b>-18.276.103</b>	<b>-11.762.336</b>	<b>-30.038.439</b>

In EUR	01.01.2019	Gewinn- und Verlustrechnung	30.06.2019
Sachanlagen	-2.385.930	103.180	-2.282.750
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.638.555	-2.627.604	-5.266.160
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-774.500	419.132	-355.368
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.545	38.681	41.226
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	277.133	-62.412	214.721
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	2.953.187	166.444	3.119.631
Rückstellungen	-44.695	44.695	0
Steuerliche Verlustvorträge	776.880	1.138.525	1.915.405
<b>Gesamt</b>	<b>-1.833.936</b>	<b>-779.359</b>	<b>-2.613.295</b>

## 8 FINANZSCHULDEN

Finanzschulden werden bei ihrer erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von direkt zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt. Der beizulegende Zeitwert im Zugangszeitpunkt entspricht dabei dem Barwert der zukünftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. In der Folgebewertung werden die Finanzschulden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Be-

rücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet. Änderungen der Konditionen hinsichtlich Höhe und/oder Zeitpunkt von Zins- und Tilgungszahlungen führen zu einer Anpassung des Buchwerts der Verbindlichkeit, so dass dieser die tatsächlichen und geänderten Zahlungsmittelflüsse wiedergibt. Differenzen zu dem bislang angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden erfolgswirksam erfasst.

Die kurz- und langfristigen Finanzschulden setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in EUR	30.06.2020	31.12.2019
langfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	118.677.570	277.514.915
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	331.098.662	22.400.600
<b>langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>449.776.232</b>	<b>299.915.515</b>
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	186.290.853	0
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	106.886.101	126.789.111
<b>kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>	<b>293.176.954</b>	<b>126.789.111</b>

Die Veränderung der Finanzschulden ergibt sich im Einzelnen aus nachfolgenden Effekten:

In EUR	2020	2019
<b>Buchwerte zum 01.01.</b>	<b>426.704.625</b>	<b>0</b>
Aufnahme von Finanzschulden	192.341.795	355.495.744
Tilgung von Finanzschulden	-25.452.380	-732.272
Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises	142.499.864	170.882.095
Abgänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises	0	-98.222.806
Bewertungseffekte iZm. der Effektivzinsmethode	1.915.377	-1.476.469
Kapitalisierte Zinsaufwendungen	4.943.905	758.333
<b>Buchwerte zum 30.06.2020 bzw. zum 31.12.2019</b>	<b>742.953.186</b>	<b>426.704.625</b>

Die Tilgungen von Finanzschulden stammen im Wesentlichen aus der Teilrückzahlung in Höhe von 25.200 TEUR des Mezzanine Darlehens der publity Real Estate 5 GmbH. Die Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises betreffen die im Rahmen des Erwerbs der Geschäfts-

anteile an der GSP Centurion GmbH und GGC Westendcarree Sàrl erworbenen Darlehensverbindlichkeiten.

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

## 9 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN (LANGFRISTIG)

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

In EUR	30.06.2020	31.12.2019
Wandelschuldverschreibung 2019/2024	37.703.044	30.638.185
Anleihe 2020/2025	51.399.681	0
Leasingverbindlichkeiten	51.275.603	38.531.905
Verbindlichkeit ggü. nicht beherrschenden Anteilseignern	95.624	94.583
<b>Gesamt</b>	<b>140.473.952</b>	<b>69.264.674</b>

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten die von der PREOS Real Estate AG ausgegebene Wandelschuldverschreibung 2019/2024, die Unternehmensanleihe 2020/2025 der pubilty AG, Leasingverbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten für Ausgleichszahlungen im Rahmen eines Ergebnisabführungsvertrages gegenüber Minderheitsgesellschaftern.

Die Leasingverbindlichkeiten stehen im Zusammenhang mit dem Leasing des Erbbaurechts an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring in Höhe von 35.876 TEUR (31. Dezember 2019: 35.928 TEUR) sowie mit dem Leasing des Erbbaurechts an dem Grundstück „Theodor-Heuss-Allee 112“ in Frankfurt am Main in Höhe von 12.938 TEUR (31. Dezember 2019: 0 TEUR). Darüber hinaus ist die Leasingverbindlichkeit für die gemieteten Büroräume im Opernturm in Frankfurt am Main in Höhe von 2.462 TEUR (31. Dezember 2019: 2.604 TEUR) enthalten.

### 9.1. Wandelschuldverschreibung 2019/2024 der PREOS AG

Zum 30. Juni 2020 sind unverändert Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag in Höhe von insgesamt 139.616 TEUR platziert. Davon wurden per 30. Juni 2020 jedoch nur 37.521 TEUR an Dritte ausgegeben (31. Dezember 2019: 31.798 TEUR). Der Wert der Fremdkapitalkomponente beläuft sich zum 30. Juni 2020 dementsprechend auf 37.703 TEUR (31. Dezember 2019: 30.638 TEUR). Der Anstieg des Wertes der Wandelschuldverschreibung im Vergleich zum 31. Dezember 2019 ist darauf zurückzuführen, dass die pubilty einen Teil, der von ihr gehaltenen Wandelschuldverschreibungen an Dritte verkauft hat. Außerdem führten die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit der Effektivzinsmethode zu einer Erhöhung des Wertes.

### 9.2. Unternehmensanleihe 2020/2025 der pubilty AG

Die pubilty hat am 19. Juni 2020 die erste Tranche einer 5,50%-Unternehmensanleihe 2020/2025 (ISIN DE000A254RV3) mit einem Volumen von 50,0 Mio. EUR platziert. Dabei wurden Schuldverschreibungen mit einem Nominalwert von rund 32.901 TEUR von nationalen und internationalen Investoren zum Ausgabepreis von 1 TEUR je Schuldverschreibung gezeichnet. Zudem wurden im Rahmen des Umtauschangebots Schuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 im Nominalwert von 17.099 TEUR in Schuldverschreibungen der neuen Unternehmensanleihe mit entsprechendem Nominalwert getauscht. Die Finanzmittel dienen der vorzeitigen Refinanzierung der Wandelanleihe 2015/2020, welche im laufenden Geschäftsjahr zurückzuzahlen ist, sowie um Mittel für weiteres Wachstum zu erhalten. Die Schuldverschreibungen werden am 19. Juni 2025 zu 100% ihres Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden sind.

Die Emittentin ist berechtigt, sämtliche Schuldverschreibungen, insgesamt oder teilweise (also in Höhe des vollen Nennbetrages oder eines Teilnennbetrages je Schuldverschreibung), durch Mitteilung an die Anleihegläubiger gemäß § 11 unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen mit Wirkung zu einem von der Emittentin in eigenem Ermessen festzulegenden Kündigungstermin frühestens jedoch zum 19. Juni 2023 (24:00 Uhr), zu kündigen. Im Falle einer solchen Kündigung hat die Emittentin die Schuldverschreibung bzw. den gekündigten Teilbetrag der Schuldverschreibung zum Wahl-Rückzahlungsbetrag zuzüglich bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener Zinsen

zurückzuzahlen. Der Wahl-Rückzahlungsbetrag entspricht im Zeitraum vom 19. Juni 2023 bis 18. Juni 2024 102% des gekündigten Nennbetrages bzw. Teilnennbetrages und im Zeitraum vom 19. Juni 2024 bis zum 18. Juni 2025 101% des gekündigten Nennbetrages bzw. Teilnennbetrages. Für das bestehende Rückkaufrecht seitens der pubilty AG 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. Insbesondere vor dem Hintergrund des Ausübungspreises in den Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2020/2025 geht die Gesellschaft von einer Trennungspflicht des in eine finanzielle Verbindlichkeit eingebetteten Derivates aus. Dies wird dadurch begründet, dass die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des eingebetteten Derivats nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind und ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen wie das eingebettete Derivat die Definition eines Derivats erfüllen würde (hier: Call-Option) und der hybride (Anleihe-)Vertrag nicht zu Fair Value through Profit or Loss (FVPL) bewertet wird. Das Rückkaufrecht der Emittentin wird zum Stichtag unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten mit einem Fair Value in Höhe von 1.504 TEUR ausgewiesen.

Die Anleihe wird zum Stichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe von 51.400 TEUR bilanziert. Die Folgebewertung der Anleihe erfolgt mittels der Effektivzinsmethode. Zum 30. Juni 2020 ergibt sich der Unterschied zwischen Nominalwert der Anleihe und dem Bilanzwert aus der Berücksichtigung der Bewertung des Rückkaufsrechts der Emittentin (1.504 TEUR) und den Finanzierungskosten (104 TEUR).

## 10 SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN (KURZFRISTIG)

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

In EUR	30.06.2020	31.12.2019
Wandelschuldverschreibung 2015/2020	28.362.001	44.373.113
Leasingverbindlichkeiten (kurzfristiger Anteil)	1.699.644	2.930.908
Verbindlichkeit ggü. nicht beherrschenden Anteilseignern	878.174	878.174
Verbindlichkeit iZm dem Verkauf von Tochterunternehmen	718.302	718.302
Erhaltene Kauttionen	437.943	219.065
Abschluss- und Prüfungskosten	422.480	511.500
Passive Rechnungsabgrenzungen	338.527	47.751
Verbindlichkeiten für Instandhaltungsmaßnahmen	305.570	0
Zinsverbindlichkeit	184.036	534.036
Kreditorische Debitoren	0	17.183
Verbindlichkeiten für Instandhaltungsmaßnahmen sonstige Verbindlichkeiten	0	97.409
	1.332.962	633.893
<b>Gesamt</b>	<b>34.679.638</b>	<b>50.961.335</b>

Der Rückgang der sonstigen finanziellen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 16.282 TEUR resultiert zu einem großen Teil aus der teilweise Refinanzierung der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 durch die Platzierung der Anleihe 2020/2025 (31. Dezember 2019: 44.373 TEUR). Darüber hinaus sind die Leasingverbindlichkeiten um 1.231 TEUR zurückgegangen, da die Amortisation des Veräußerungserlöses aus der Sale-und Lease-back Transaktion bezüglich des pubilty Centers aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses zum Jahresende über eine kürzere Laufzeit verteilt wird.

### 10.1. Wandelschuldverschreibung 2015/2020 der pubilty AG

Der Nominalzins der Wandelschuldverschreibung beträgt unverändert jährlich 3,5%. Zum 30. Juni 2020 beläuft sich der Wert der Fremdkapitalkomponente auf insgesamt 28.362 TEUR (31. Dezember 2019: 44.373 TEUR). Da die Wandelschuldverschreibungen am 17. November 2020 zurückzuzahlen sind, wird die Fremdkapitalkomponente zum 30. Juni 2020 vollumfänglich in den kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Wert der Eigenkapitalkomponente beträgt zum 30. Juni 2020 TEUR 462 (31. Dezember 2019: 542 TEUR). Die Veränderung i.H.v. 80 TEUR wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Reduktion der Eigenkapitalkomponente im Vergleich zum 31. Dezember steht im Zusammen-

hang mit dem Umtausch von Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von 17.099 TEUR in Schuldverschreibungen der Unternehmensanleihe 2020/2025.

Die pubilty AG hat den Inhabern der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 im Rahmen eines Umtauschangebots die Möglichkeit geboten, ihre Wandelschuldverschreibungen in Schuldverschreibungen der Unternehmensanleihe 2020/2025 zu tauschen, wobei die an dem Umtauschangebot teilnehmenden Anleihegläubiger je eingetauschter Wandelschuldverschreibung im Nennbetrag von 1 TEUR je eine Schuldverschreibung der Unternehmensanleihe 2020/2025 im Nennbetrag von 1 TEUR erhalten haben. Zudem hat die pubilty aufgelaufene Stückzinsen der Wandelanleihe 2015/2020 bis zum 18. Juni 2020 (einschließlich) sowie einen

Zusatzbetrag in bar in Höhe von 20,00 EUR je umgetauschter Wandelschuldverschreibung gezahlt. Insgesamt wurden Wandelschuldverschreibungen im Nominalwert von 17.099 TEUR in Schuldverschreibungen der Unternehmensanleihe 2020/2025 getauscht. Aufgrund des Umtauschs hat sich der Buchwert der Fremdkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 in der Zwischenberichtsperiode um 17.376 TEUR reduziert. Gegenläufig wirkte sich die Bewertung gemäß der Effektivzinsmethode aus (1.440 TEUR).

Wandlungsrechte wurden in der Zwischenberichtsperiode in Höhe von 74 TEUR ausgeübt. Im Gegenzug wurden den Gläubigern 1.969 Stückaktien gewährt. Der Wandlungspreis je Aktie betrug zum 30. Juni 2020 unverändert 37,5569 EUR.



## E. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 1 ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN

In EUR	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Erlöse aus eigenen Immobilien (Bestandshaltung)	18.068.544	2.900.722
Erlöse aus dem Servicing für Dritte (Asset-Management)	2.007.788	3.457.514
Sonstige Erlöse (Asset-Management)	66.186	0
Erlöse aus eigenen Kreditportfolios (Bestandshaltung)	59.095	26.298
Sonstige Erlöse (Bestandshaltung)	39.872	0
Erlöse aus Servicing notleidender Kreditforderungen für Dritte (Asset-Management)	0	56.500
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>20.241.484</b>	<b>6.441.034</b>
Umsatzkosten (Bestandshaltung)	-7.901.850	-1.438.637
Umsatzkosten (Asset-Management)	-3.445.937	-2.468.985
<b>Umsatzkosten</b>	<b>-11.347.787</b>	<b>-3.907.622</b>
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>8.893.698</b>	<b>2.533.412</b>

Die Umsatzerlöse, welche in Übereinstimmung mit den relevanten IFRS ermittelt wurden, belaufen sich für die Zwischenberichtsperiode auf 20.241 TEUR (1. Halbjahr 2019: 6.441 TEUR) und sind im Vergleich zur Vorjahresvergleichsperiode um 13.800 TEUR gestiegen.

Der Anstieg resultiert überwiegend aus den Erlösen aus eigenen Immobilien aus der Bestandshaltung in Höhe von 18.069 TEUR (1. Halbjahr 2019: 2.901). Dieser ist hauptsächlich auf die erstmalige Erfassung von Umsatzerlösen aus zugekauften Immobilien zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich der Rückgang der Erlöse aufgrund des Verkaufs der Immobilie Großmarkt Leipzig und der Immobilie „Sankt Martin Tower“ im zweiten Halbjahr 2019 aus.

Die Umsatzkosten für das erste Halbjahr 2020 betragen insgesamt 11.348 TEUR (1. Halbjahr 2019: 3.908 TEUR). Sie entfallen mit 7.902 TEUR auf Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien und mit 3.446 TEUR auf Aufwendungen für das Asset-Management. Letztere beinhalten im Wesentlichen Maklerprovisionen, Kosten für bezogene Asset-Management Dienstleistungen und Auslagen für Servicing Kosten.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von 74.956 TEUR (1. Halbjahr 2019: 26.989 TEUR) ist, abgesehen von dem Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von 8.894 TEUR (1. Halbjahr 2019: 2.533 TEUR), positiv beeinflusst durch das Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der

als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 77.863 TEUR (1. Halbjahr 2019: 31.896 TEUR).

Gegenläufig wirkte sich der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus. Diese sind im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode von 6.802 TEUR um 2.818 TEUR auf 9.621 TEUR angestiegen. Dieser Anstieg entfällt mit 2.140 TEUR auf Abschreibungen auf Forderungen der publy AG. Darüber hinaus resultiert der Anstieg hauptsächlich aus gestiegenen Finanzierungskosten (1. Halbjahr 2020: 1.012 TEUR, 1. Halbjahr 2019: 695 TEUR) sowie einem Anstieg der Abschluss- und Prüfungskosten

(1. Halbjahr 2020: 926 TEUR, 1. Halbjahr 2019: 239 TEUR). Gegenläufig wirkte sich ein Aufwand im Zusammenhang mit dem Erwerb der Geschäftsanteile an der publy Sankt Martin Tower GmbH und an der publy Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH in Höhe von 1.161 TEUR aus dem Vorjahr aus, der im aktuellen Jahr nicht auftrat. Der Anstieg der Finanzierungskosten ist überwiegend durch Aufwendungen im Zusammenhang mit Refinanzierungen bedingt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

In EUR	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Abschreibungen auf Forderungen	-2.140.328	0
Rechts- und Beratungskosten	-1.948.122	-1.979.352
Finanzierungskosten	-1.011.788	-694.796
Abschluss- und Prüfungskosten	-926.431	-239.359
Werbe- und Reisekosten	-741.322	-711.052
Verkaufsprovisionen	-576.900	-70.000
Nicht abziehbare Vorsteuer	-544.854	-157.555
Reparaturen und Instandhaltungen	-384.375	-342.537
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	-351.849	-399.370
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-331.692	-162.601
Versicherungen	-115.202	-67.511
Miet- / Leasingaufwendungen	-110.795	-101.060
Vergütung des Aufsichtsrates	-93.500	-40.500
Nebenkosten des Geldverkehrs	-84.075	-29.106
Kosten für Hauptversammlungen	-64.575	0
Sonstige	-58.700	-133.510
Bürobedarf und Betriebskosten	-56.170	-225.936
EDV-Kosten	-32.089	-91.331
Raumkosten	-23.539	-68.696
Fahrzeugkosten	-24.496	-33.803
Erbbauszinsen	0	-93.219
Sonstige Bewertungseffekte („Day-One-Loss“)	0	-1.161.101
<b>Gesamt</b>	<b>-9.620.803</b>	<b>-6.802.394</b>

## 2 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis stellt sich für die Zwischenberichtsperiode wie folgt dar:

In EUR	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Finanzaufwendungen	-21.114.607	-2.974.268
Finanzerträge	3.594.963	112.493
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	-9.429.104	0
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-59.194	-244.431
<b>Gesamt</b>	<b>-27.007.942</b>	<b>-3.106.206</b>

Das Finanzergebnis hat sich im Vergleich zu der Vorjahresberichtsperiode um 23.902 TEUR verschlechtert. Dies resultiert überwiegend aus dem Anstieg der Finanzaufwendungen in Höhe von 18.140 TEUR sowie der Abschreibung auf langfristige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 9.429 TEUR.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 21.115 TEUR (1. Halbjahr 2019: 2.974 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Zinswendungen für Finanzschulden (1. Halbjahr 2020: 17.566 TEUR, 1. Halbjahr 2019: 1.313 TEUR), Zinsaufwendungen für die Wandelschuldverschreibungen (1. Halbjahr 2020: 3.352 TEUR, 1. Halbjahr 2019: 1.468 TEUR), sowie Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den bestehenden Leasingverhältnissen (1. Halbjahr 2020: 455 TEUR, 1. Halbjahr 2019: 145 TEUR). Den Zinsaufwendungen für die Wandelschuldverschreibung steht ein Zinsertrag aus dem Anleihetausch in Höhe von 277 TEUR (1. Halbjahr 2019: 0 TEUR) gegen-

über. Der Anstieg der Finanzaufwendungen um 18.140 TEUR im Vergleich zum Vorjahr resultiert somit im Wesentlichen aus den Zinsaufwendungen für Finanzschulden. In der Vorjahresvergleichsperiode hat der Konzern keine vergleichbaren Finanzschulden ausgewiesen.

Die Finanzerträge sind gegenüber dem Vorjahr um 3.482 TEUR gestiegen. Dies resultiert vorwiegend aus Zinserträgen aus Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität in Höhe von 2.555 TEUR.

Der Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen betrifft das anteilige Ergebnis der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG in Höhe von 59 TEUR (1. Halbjahr 2019: 244 TEUR). Der Konzern bilanziert seinen Anteil an dieser Gesellschaft im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 nach der Equity-Methode.

## 3 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich für die Zwischenberichtsperiode wie folgt:

In EUR	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
<b>Konzernergebnis (in EUR)</b>	34.702.034	21.001.160
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	25.901.652	20.439.622
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	1.063.144	503.115
Konzernergebnis, bereinigt um Verwässerungseffekte	26.964.797	20.942.737
<b>Anzahl Aktien (in Stück)</b>		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	14.876.456	10.258.068
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	14.875.600	9.840.682
Auswirkungen der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen	1.188.080	1.047.691
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	16.063.680	10.888.373
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,74	2,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,68	1,92

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 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.

<b>01.01. – 30.06.2020</b> in EUR	Asset- Management	Bestands- haltung	Kürzung um Intersegment- umsätze	Konzern
Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.073.973	18.167.511		20.241.484
Intersegmentumsatzerlöse	1.901.970		-1.901.970	0
Aufwendungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-3.445.937	-7.901.850		-11.347.787
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>530.006</b>	<b>10.265.661</b>	<b>-1.901.970</b>	<b>8.893.679</b>
Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	77.862.849		77.862.849
Sonstige betriebliche Erträge	1.248.515	69.206		1.317.721
Wertminderungen auf Forderungen	0	-2.091.891		-2.091.891
Personalkosten	-1.039.180	-366.730		-1.405.910
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.427.869	-4.192.934		-9.620.803
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-4.688.527</b>	<b>81.546.162</b>	<b>-1.901.970</b>	<b>74.955.664</b>
Finanzaufwendungen				-21.114.607
Finanzerträge				3.594.963
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte				-9.429.104
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen				-59.194
<b>Ergebnis vor Steuern</b>				<b>47.947.722</b>
Ertragsteuern				-13.245.688
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>				<b>34.702.34</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie</b>	<b>0</b>	<b>1.036.747.630</b>	<b>0</b>	<b>1.036.747.630</b>
<b>Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>17.490</b>	<b>0</b>	<b>17.490</b>
<b>Finanzschulden</b>	<b>0</b>	<b>742.953.186</b>	<b>0</b>	<b>742.953.186</b>

<b>01.01. – 30.06.2019</b> in EUR	Asset- Management	Bestands- haltung	Kürzung um Intersegment- umsätze	Konzern
Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.457.514	2.983.520		6.441.034
Intersegmentumsatzerlöse	10.084.425		-10.084.425	0
Aufwendungen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.468.985	-1.438.637		-3.907.622
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>11.072.954</b>	<b>1.544.883</b>	<b>-10.084.425</b>	<b>2.533.413</b>
Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	31.896.005		31.896.005
Sonstige betriebliche Erträge	194.549	5.383		199.932
Wertminderungen auf Forderungen	195.496	0		195.496
Personalkosten	-807.623	-226.267		-1.033.890
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.516.792	-3.285.603		-6.802.394
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>7.138.584</b>	<b>29.934.402</b>	<b>-10.084.425</b>	<b>26.988.561</b>
Finanzaufwendungen				-2.974.268
Finanzerträge				112.493
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte				0
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen				-244.431
<b>Ergebnis vor Steuern</b>				<b>23.882.354</b>
Ertragsteuern				-2.881.194
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>				<b>23.001.160</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie</b>	<b>0</b>	<b>612.101.000</b>	<b>0</b>	<b>612.101.000</b>
<b>Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>3.578.490</b>	<b>0</b>	<b>3.578.490</b>
<b>Finanzschulden</b>	<b>0</b>	<b>426.704.626</b>	<b>0</b>	<b>426.704.626</b>

## G. Sonstige Angaben

### 1 FINANZINSTRUMENTE

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

in EUR	H2/2020	2021	2022	2023	2024	2025	Nach dem 31.12.2025
Finanzschulden	98.551.738	307.147.500	285.924.000	56.599.000	99.000	99.000	2.573.484
Wandelschuld- verschreibung/ Anleihe	28.362.001			0	37.703.044	51.399.681	0
Leasingver- bindlichkeiten	1.469.716	481.007	503.339	526.612	550.865	576.137	48.866.217
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.096.239	0	0	0	0	0	0
Sonstige finan- zielle Verbind- lichkeiten	4.713.617	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>138.193.311</b>	<b>307.628.507</b>	<b>286.427.339</b>	<b>57.125.612</b>	<b>38.352.909</b>	<b>52.074.818</b>	<b>51.439.700</b>

Per 31. Dezember 2019 wiesen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf:

in EUR	2020	2021	2022	2023	2024	Nach dem 31.12.2024
Finanzschulden	128.099.000	246.147.500	52.099.000	99.000	99.000	2.682.854
Wandelschuld- verschreibungen	45.696.000	0	0	0	31.798.000	0
Leasingver- bindlichkeiten	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 finan- zielle Verbind- lichkeiten	3.751.897	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>184.691.636</b>	<b>246.558.755</b>	<b>52.531.605</b>	<b>553.883</b>	<b>32.375.126</b>	<b>39.437.848</b>

In der nachfolgenden Tabelle wird die gemäß IFRS 7.8 geforderte Aufgliederung der bilanziellen Buchwerte nach den Bewertungskategorien sowie die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente dargestellt. Diese stellen sich wie folgt dar:

30. Juni 2020 in EUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>			
Rückkaufrecht Anleihe 2020/2025 (Derivat)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	1.503.949	1.503.949
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	59.704.530	59.704.530
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.713.408	8.713.408
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	122.532.883	122.532.883
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	41.782.210	41.782.210
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	449.776.232	449.776.232
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	140.473.952	142.240.116
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.096.239	5.096.239
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	293.176.954	293.176.954
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	34.679.638	34.897.683

<b>31. Dezember 2019</b> in EUR	<b>Bewertungskategorie</b>	<b>Buchwert nach IFRS 9</b>	<b>Fair Value</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>			
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
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
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	50.961.335	51.918.654

Im ersten Halbjahr 2020 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.

<b>Nettogewinne / -verluste aus Finanzinstrumenten im 1. Halbjahr 2020</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Davon aus Zinsen</b>	<b>Davon aus Wert- berichtigungen</b>	<b>Davon aus Abgang</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-7.974.769	3.594.663	-11.569.432	0
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-21.552.123	-21.173.525	-378.597	0

<b>Nettogewinne / -verluste aus Finanzinstrumenten im 1. Halbjahr 2020</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Davon aus Zinsen</b>	<b>Davon aus Wert- berichtigungen</b>	<b>Davon aus Abgang</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-83.005	112.491	-195.496	0
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-3.295.609	-2.949.040	-346.568	0

Im ersten Halbjahr 2020 enthalten die in den Nettogewinnen/-verlusten aus finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Zinsen in Höhe von 21.174 TEUR überwiegend Zinsaufwand aus Finanzschulden zur Finanzierung der Investitionen. Darüber hinaus sind 3.352 TEUR Zinsaufwendungen für die Wandelschuld-

verschreibungen enthalten. Dem gegenüber steht ein Zinsertrag im Rahmen des Anleihe-tausches. Das Rückkaufsrecht der Emittentin für die Anleihe 2020/2025 wurde der Kategorie Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zugeordnet, zum Stichtag gab es keine Nettogewinne- oder Verluste aus dieser Kategorie.

## 2 ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich im Vergleich zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erfolgten Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen keine wesentlichen Änderungen.

### (a) Geschäftsvorfälle mit dem beherrschenden Gesellschafter und diesem nahestehenden Unternehmen und Personen

Am 25. Juni 2020 hat Herr Thomas Olek sämtliche Anteile an der TO-Holding 2 GmbH, welche 39% der Anteile an der publity AG hält, an ein Konsortium mit internationalen Investoren, die PBL Capital Holding GbR, verkauft. Darüber hinaus hat Herr Olek weitere 10% der Anteile, die von der TO-Holding GmbH gehalten wurden, verkauft. Zum 30. Juni 2020 hält der Vorstandsvorsitzende der publity AG noch indirekt Anteile in Höhe von 38% an der publity AG. Diese Anteile werden direkt von der TO-Holding GmbH gehalten. Die TO-Holding GmbH und die TO Holding 2 GmbH sind damit auch die direkten und obersten Mutterunternehmen der publity AG.

Im Berichtszeitraum erfolgten nachfolgend dargestellte Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

### Gesamthöhe der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im jeweiligen Geschäftsjahr in EUR

Jahr	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*

#### Assoziiertes Unternehmen

NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG

H1 2020	0	0	0	0
H1 2019	56.500	0	0	0
2019	113.000	0	0	33.618

#### 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

H1 2020	910.660	0	0	1.049.938
H1 2019	1.076.013	0	0	0
2019	2.204.583	0	0	1.466.959

#### Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der publity AG:

GORE AG (ehem. MIC AG) und verbundene Unternehmen\*\*

H1 2020	251.885	0	0	1.122.176
H1 2019	266.010	0	0	845.675
2019	592.161	0	0	1.441.781

\*Die Beträge werden als Forderungen und Leistungen eingestuft.

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	H1 2020	0	36.160.964	0
	H1 2019	0	0	7.000.000
	2019	0	30.383.333	0

Die TO-Holding GmbH, deren alleiniger Anteilseigner der Vorstandsvorsitzende der pubilty AG, Thomas Olek, ist, hat der pubilty AG am 27. Juni 2019 ein Darlehen mit einem Nominalwert in Höhe von 7.000.000 EUR gewährt. Das Darlehen hatte ursprünglich eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019. Der Zinssatz lag bei 1 % p. a., wobei die Zinsen kapitalisiert werden. Das Darlehen wurde am 26. September 2019 zurückbezahlt.

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Konzern zudem eine Finanzschuld in Höhe von 60 Mio. EUR eingegangen. Zur Besicherung dieser hat der Hauptaktionär der pubilty AG, die TO-Holding GmbH, Aktien im Wert von 120 Mio. EUR verpfändet. Zudem wurden die nicht durch den Konzern verwendeten Mittel in Höhe von 30 Mio. EUR kurzfristig an den Hauptgesellschafter ausgereicht. Im ersten Halbjahr 2020 wurden weitere 5 Mio. EUR an den Hauptgesellschafter ausgereicht. Die Zinsen für die Ausleihungen in Höhe von 35 Mio. EUR werden kapitalisiert.

#### (b) **Geschäfte mit dem Vorstand**

Als Mitglieder des Vorstands der pubilty AG waren in der Zwischenberichtsperiode bestellt:

- Herr Thomas Olek, Vorstandsvorsitzender Strategie
- Herr Frank Schneider, Vorstand Finance und Recht

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der pubilty AG laufende, erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von 341 TEUR (1. Halbjahr 2019: 300 TEUR) erfasst.

Den Mitgliedern des Vorstands wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstands eingegangen.

### 3 **EREIGNISSE NACH DEM ABSCHLUSSSTICHTAG**

Am 15. Juli 2020 hat eine außerordentliche Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der pubilty AG, einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln gegen Ausgabe von Gratisaktien zugestimmt. Das Grundkapital der PREOS Real Estate AG erhöht sich somit von 71.663.688,00 EUR um 35.831.844,00 EUR auf 107.495.532,00 EUR durch Umwandlung eines Teilbetrags der Kapitalrücklage. Darüber hinaus hat die außerordentliche Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG vom 15. Juli 2020 beschlossen, das Genehmigte Kapital 2020/I vorbehaltlich der Beschlussfassung über und aufschiebend bedingt auf die Eintragung der vorgenannten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln aufzuheben und gleichzeitig ein neues Genehmigtes Kapital 2020/II in Höhe von bis zu 53.747.766,00 EUR zu schaffen.

Am 17. Juli 2020 hat die PREOS Real Estate AG, ein Tochterunternehmen der pubilty AG, ein Immobilienportfolio in die GORE German Office Real Estate AG eingebracht. Die Einbringung umfasste 12 Objekte des Portfolios der PREOS Immobilien GmbH mit Marktwerten zwischen 4,1 bis 19,2 Mio. EUR. Im Rahmen der Transaktion wurden 89,9 % der Anteile der PREOS-Tochter PREOS Immobilien GmbH, in der das Portfolio gebündelt ist, mit einem Wertansatz von 200 Mio. EUR (für 100 % der Anteile) an die GORE German Office Real Estate AG übertragen. Im Gegenzug hat die PREOS Real Estate AG neue GORE-Aktien erhalten, so dass die pubilty AG über die PREOS Real Estate AG nunmehr 59,9 % der Anteile an der GORE German Office Real Estate AG hält.

Am 17. Juli 2020 wurde vom Großaktionär der pubilty AG, der TO-Holding GmbH, welche vom Vorstandsvorsitzenden der pubilty AG Thomas Olek beherrscht wird, ein freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot in Höhe von 102,72 % des Nennbetrages einschließlich anteiliger Stückzinsen an die Inhaber der Wandelanleihe 2015/2020 veröffentlicht. Der Angebotszeitraum lief vom 17. Juli 2020 bis zum 03. August 2020, 18:00 Uhr (MESZ).

Die PREOS Real Estate AG, an der die pubilty AG eine Mehrheitsbeteiligung hält, hat am 28. Juli 2020 ihre Planung bzgl. der Emission einer Unternehmensanleihe von bis zu 400 Mio. EUR („PREOS Anleihe 2020/2015“) bekanntgegeben. Im Rahmen der Emission dieser PREOS-Anleihe 2020/2025 plant die PREOS unter anderem auch ein Umtauschangebot. Hierzu sollen die Inhaber der von der PREOS Ende 2019 begebenen Wandelanleihe 2019/2024 („PREOS-Wandelanleihe 2019/2024“, ISIN: DE000A254NA6) eingeladen werden, ihre Wandelschuldverschreibungen der PREOS zum Umtausch in Schuldverschreibungen der neuen PREOS-Anleihe 2020/2025 anzubieten. Dabei sollen die an dem Umtauschangebot teilnehmenden Anleihegläubiger für jede eingetauschte Wandelteilschuldverschreibung der PREOS-Wandelanleihe 2019/2024 eine Schuldverschreibung der neuen PREOS-Anleihe 2020/2025 erhalten, zusätzlich einer Barzahlung bestehend aus einer Umtauschprämie (in Höhe von voraussichtlich 75,00 EUR je eingetauschter Wandelteilschuldverschreibung) und anteiligen Stückzinsen. pubilty beabsichtigt, mit den von ihr gehaltenen Wandelteilschuldverschreibungen der PREOS-Wandelanleihe 2019/2024 im Volumen von rund 102 Mio. EUR an dem Umtauschangebot der PREOS teilzunehmen.

Die pubilty AG ist am 07. August 2020 über den am gleichen Tag von Vorstand und Aufsichtsrat ihrer Konzerntochter PREOS Real Estate AG gefassten Beschluss informiert worden, dass eine langfristige Dividendenpolitik der PREOS beschlossen wurde. Demnach soll der nächsten ordentlichen Hauptversammlung die erstmalige Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020 vorgeschlagen werden. Die Gesamtausüttungssumme soll sich auf bis zu 100 Mio. EUR belaufen. Je Aktie wird eine Dividende in Höhe von 5 % des gewichteten durchschnittlichen PREOS Aktienkurses in den drei Monaten vor der Hauptversammlung angestrebt. Diese Dividendenzahlung soll den Auftakt für kontinuierliche Ausschüttungen von PREOS an die Aktionäre bilden. Dabei bildet jeweils eine Dividendenrendite von 5 % des Aktienkurses die Zielgröße.

Am 13. August 2020 schloss die pubilty AG den Umbau des über ihr Tochterunternehmen PREOS Real Estate AG gehaltenen Objektes Essen „Theodor-Althoff-Straße 2“ erfolgreich ab und übergab das neue Polizeipräsidium an die Polizei Essen. Der bereits 2018 abgeschlossene Mietvertrag läuft über 30 Jahre und umfasst 25.500 m<sup>2</sup>.

Am 28. August 2020 hat die pubilty AG mitgeteilt, dass eine weitere Tranche ihrer 5,50 %-Unternehmensanleihe (ISIN DE000A254RV3) erfolgreich platziert wurde. Teilschuldverschreibungen im Nominalwert von 25,0 Mio. EUR wurden von der TO-Holding GmbH gezeichnet, die vom CEO der pubilty AG, Thomas Olek, beherrscht wird. Damit erhöht sich das ausstehende Volumen der Unternehmensanleihe auf nunmehr nominal 75,0 Mio. EUR. Die zufließenden Finanzmittel in Höhe des

Nominalbetrags von 25,0 Mio. EUR wird pubilty für das weitere Wachstum der Unternehmensgruppe einsetzen.

Der Aufsichtsrat der pubilty AG hat am 8. September 2020 Herrn Stephan Kunath mit Wirkung zum 1. Oktober 2020 zum weiteren Vorstandsmitglied bestellt. Herr Kunath, der bereits seit 2010 in verschiedenen Positionen für die pubilty AG tätig ist, wird zukünftig als CFO (Chief Financial Officer) das Finanzressort verantworten.

Am 10. September 2020 hat der Vorstand der PREOS Real Estate AG, einem Tochterunternehmen der pubilty AG, eine Internationalisierung des Geschäftsmodells der Gesellschaft beschlossen. Dies schließt Planungen zur Gründung von internationalen Investmentgesellschaften, eigenständige Börsennotierung dieser Investmentgesellschaften sowie eine Tokenisierung der jeweiligen Aktien ein. Hierzu plant PREOS weiter, eine eigenständige Technologie-Gesellschaft aufzusetzen, welche die für die Tokenisierung erforderliche Blockchain-Technologie bündeln soll und sich zudem mit der Entwicklung Künstlicher Intelligenz in den Bereichen Immobilieninvestment sowie Immobilienverwaltung und -management befassen soll.

Des Weiteren hat am 15. September 2020 eine außerordentliche Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der pubilty AG, das Bedingte Kapital 2020/I aufgehoben. Gleichzeitig hat die außerordentliche Hauptversammlung vom 15. Sep-

tember 2020 die Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital 2020/II) von bis zu 42.998.213,00 EUR beschlossen. Gleichzeitig wurde mit Beschluss dieser außerordentlichen Hauptversammlung dem Aufsichtsrat der PREOS Real Estate AG mit der Auflage eines Aktienoptionsprogramm die Möglichkeit gegeben, vor dem Hintergrund einer geplanten Erweiterung des Vorstands um bis zu zwei weitere Mitglieder den Vorstandsmitgliedern Aktienoptionen über insgesamt 10.749.533 auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem einheitlichen, von der Hauptversammlung festgelegten Ausübungspreis als Bestandteil der variablen Vorstandsvergütung anzubieten und zu gewähren. Hierfür hat die außerordentliche Hauptversammlung vom 15. September 2020 die Schaffung eines Bedingten Kapitals 2020/III in Höhe von bis zu 10.749.553,00 EUR beschlossen.

**Frankfurt am Main, 22. September 2020**

**pubilty AG**

**Thomas Olek**  
Vorstandsvorsitzender

**Frank Schneider**  
Vorstand



---

# 07 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](mailto:info@publity.de)

## LEIPZIG

### publity AG

Reichsstraße 2  
04109 Leipzig  
Deutschland

Telefon: +49 (0) 341 261787-0

Telefax: +49 (0) 341 261787-31

E-Mail: [info@publity.de](mailto: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](mailto:info@publity.de)

Website: [www.publity.de](http://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