



Wertpapierprospekt

für ein öffentliches Angebot im Großherzogtum Luxemburg und der Bundesrepublik Deutschland von
100.000

global verbrieften, untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00, mit Fälligkeit am 19. Juni 2025 und einem nominalen Zinssatz von 5,5 % p.a.

Ausgabepreis je Teilschuldverschreibung: EUR 1.000,00 (entspricht 100 % des Nennbetrages)

publity-Anleihe 2020/2025

ISIN: DE000A254RV3

WKN: A254RV

der

publity AG

Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland

Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier (LEI)): 967600E9ZL3H9FUG6311

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse (Quotation Board), der ein multilaterales Handelssystem (MTF), aber kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente ist, ist beabsichtigt und wird voraussichtlich am 19. Juni 2020 erfolgen.

Die Emittentin erfüllt die Voraussetzungen des Art. 15 Abs. 1 lit. a der Verordnung (EU) 2017/1129.

Der Umfang der im Prospekt veröffentlichten Angaben entspricht den Anforderungen an einen EU-Wachstumsprospekt.

29. Mai 2020

Dieser Wertpapierprospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) gebilligt und in Deutschland an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß Art. 25 der Verordnung (EU) 2017/1129 notifiziert. Die CSSF hat diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt und die Billigung sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden. Die CSSF übernimmt gemäß Art. 6 Abs. 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.publity.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen sind und werden weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (in der jeweils gültigen Fassung) (Securities Act) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen in die sowie innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch ausgeübt, verkauft, verpfändet, übertragen oder dorthin geliefert werden (weder direkt noch indirekt), es sei denn, dies erfolgt nach einer entsprechenden Registrierung oder aufgrund einer Ausnahme bzw. Befreiung von den Registrierungsanforderungen des Securities Act oder in einer nicht den Registrierungsanforderungen des Securities Act unterliegenden Transaktion und in jedem Fall im Einklang mit geltendem Wertpapierrecht der jeweiligen Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika.

Warnhinweis zur Gültigkeitsdauer des Prospekts

Dieser Prospekt ist gemäß Art. 12 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 nach seiner Billigung durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) 12 Monate lang für öffentliche Angebote (oder Zulassungen zum Handel an einem geregelten Markt) gültig, sofern er um etwaige gemäß Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 erforderliche Nachträge ergänzt wird. Dieser Prospekt ist daher maximal bis zum 29. Mai 2021 in diesem Sinne gültig. Spätestens ab dem 30. Mai 2021 ist dieser Prospekt also für öffentliche Angebote oder Zulassungen zum Handel an einem geregelten Markt nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht spätestens dann nicht mehr, wenn der Prospekt ungültig geworden ist. Unbeschadet dessen besteht eine Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags gemäß Art. 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 im vorliegenden Fall grundsätzlich nur dann, wenn wichtige neue Umstände, wesentliche Unrichtigkeiten oder wesentliche Ungenauigkeiten in Bezug auf die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen können, zwischen der Billigung des Prospekts und dem Auslaufen der Angebotsfrist auftreten oder festgestellt werden. Das öffentliche Angebot, das Gegenstand dieses Prospekts ist, endet am 17. Juni 2020. Nach diesem Datum besteht daher gemäß Art. 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 grundsätzlich keine Pflicht mehr, den Prospekt zu aktualisieren bzw. nachzutragen.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT	6
	ABSCHNITT 1 – Einführung.....	6
	ABSCHNITT 2 – Basisinformationen über den Emittenten	6
	ABSCHNITT 3 – Basisinformationen über die Wertpapiere	9
	ABSCHNITT 4 – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren	10
II.	ENGLISH TRANSLATION OF THE SPECIFIC SUMMARY FOR THE EU GROWTH PROSPECTUS	12
	SECTION 1 – Introduction	12
	SECTION 2 – Key information on the issuer	12
	SECTION 3 – Key information on the securities	15
	SECTION 4 – Key information on the offer of securities to the public	16
III.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	18
	1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	18
	2. Informationen von Seiten Dritter.....	18
	3. Erklärungen zur Billigung durch die zuständige Behörde	18
	4. Rating.....	19
	5. Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.....	19
	6. Identifikation des Zielmarktes	19
	7. Links	20
	8. Rundungen	20
IV.	ALLGEMEINE ANGABEN ZUR EMITTENTIN	21
V.	ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	22
	1. Haupttätigkeitsbereiche - Überblick	22
	2. Asset Management und Servicing	22
	a. Immobilien Asset Management.....	22
	b. Servicing für NPL.....	24
	c. Vergütung des Immobilien Asset Managements und des NPL Servicings	25
	3. Investitionstätigkeit.....	25
	a. Gruppeneigenes Immobiliengeschäft.....	25
	b. Co-Investments (Joint Ventures).....	29
	c. Gruppeneigenes NPL-Geschäft	29
	4. Strukturierung von Anlageprodukten (Fonds)	30
	a. Immobilien-Fonds (in Form von Publikums-AIF).....	31
	b. NPL-Fonds.....	31
	5. Wichtigste Märkte	32
	a. Immobiliengeschäft	32
	b. NPL-Markt.....	34
	6. Organisationsstruktur	35
VI.	WESENTLICHE INTERESSEN BETEILIGTER PERSONEN	38
VII.	GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES UND GESAMTKOSTEN DER EMISSION	40
VIII.	ANGABEN ZU WESENTLICHEN VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR DER EMITTENTIN SEIT DEM 31. DEZEMBER 2019	44
IX.	ERWARTETE FINANZIERUNG DER TÄTIGKEITEN DER EMITTENTIN	46
X.	JÜNGSTE ENTWICKLUNG UND TRENDS	47
	1. Jüngste Entwicklung	47
	2. Trends	47
XI.	RISIKOFAKTOREN	49
	1. Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind.....	49
	a. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit.....	49

b.	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur der Emittentin</i>	62
c.	<i>Risiken im Zusammenhang mit gesetzlichen Rahmenbedingungen</i>	65
d.	<i>Sonstige emittentenbezogene Risiken</i>	68
2.	Wesentliche Risiken, die den anzubietenden Wertpapieren eigen sind	74
a.	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Wertpapiere</i>	74
b.	<i>Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot der Wertpapiere</i>	77
c.	<i>Sekundärmarktrisiken</i>	78
d.	<i>Sonstige wertpapierbezogene Risiken</i>	81
XII.	MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE	83
1.	Art und Gattung	83
2.	Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung	83
3.	Währung	83
4.	Übertragbarkeit	83
5.	Rang der Wertpapiere	83
6.	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte	83
a.	<i>Nominaler Zinssatz und Bestimmungen zur Zinsschuld</i>	84
b.	<i>Fälligkeitsstermin und Vereinbarungen für die Tilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren</i>	84
c.	<i>Rendite</i>	84
7.	Besteuerung	85
8.	Beschlüsse über die Begebung der Schuldverschreibungen	85
9.	Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere	85
XIII.	DAS ANGEBOT	86
1.	Gegenstand des Angebots	86
2.	Einzelheiten des Umtauschangebots	87
3.	Einzelheiten des Mehrerwerbsangebots	88
4.	Einzelheiten des Allgemeinen Öffentlichen Angebots	89
a.	<i>Angebotsfrist</i>	89
b.	<i>Abwicklung des Allgemeinen Öffentlichen Angebots</i>	89
c.	<i>Zeichnung über das Xetra-Zeichnungstool („Direct Place“) der Frankfurter Wertpapierbörse</i>	90
d.	<i>Nachträgliche Reduzierung der Zeichnungen</i>	90
e.	<i>Ausgabepreis</i>	90
f.	<i>Mit der Zeichnung der Schuldverschreibungen verbundene Kosten</i>	90
g.	<i>Verkaufsbeschränkungen</i>	91
h.	<i>Beendigung des Allgemeinen Öffentlichen Angebots durch die Gesellschaft</i>	91
5.	Zuteilung	91
6.	Beendigung des Öffentlichen Angebots durch die Gesellschaft	92
7.	Annahme von Umtausch- und Kaufanträgen durch die Gesellschaft	92
8.	Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots	92
9.	Lieferung der Schuldverschreibungen	93
10.	Zahlstelle und Depotstelle für die Schuldverschreibungen	93
11.	Einbeziehung in den Börsenhandel	93
12.	Kosten des Angebots	93
13.	Belastung der Anleger mit Kosten, Ausgaben oder Steuern	94
14.	Voraussichtlicher Zeitplan	94
15.	Umtausch- und Mehrerwerbsangebot	96
XIV.	ANLEIHEBEDINGUNGEN	109
XV.	PLATZIERUNG DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN	126
1.	Verpflichtungen nach dem Mandatsvertrag und dem Übernahmevertrag	126
a.	<i>Platzierung und Übernahme</i>	126
b.	<i>Gebühren und Auslagen</i>	126
c.	<i>Haftungsfreistellung</i>	126
2.	Rücktritt	126

XVI. VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN	128
1. Umtausch- und Mehrerwerbsangebot	128
2. Allgemeines Öffentliches Angebot.....	128
3. Privatplatzierung	129
XVII. UNTERNEHMENSFÜHRUNG	130
1. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane und oberes Management	130
a. Vorstand	130
b. Aufsichtsrat	134
XVIII. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN	137
1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 der publity AG, Frankfurt am Main (HGB) (geprüft)	137
2. Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 der publity AG, Frankfurt am Main (IFRS) (geprüft)	156
XIX. ALTERNATIVE KENNZAHLEN	236
1. Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT).....	236
2. LTV (Loan to Value)	237
XX. WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE	239
XXI. HAUPTAKTIONÄRE	240
XXII. GERICHTS- UND SCHIEDSGERICHTSVERFAHREN	242
1. Verfahren, in denen die Emittentin bzw. Gesellschaften der publity Unternehmensgruppe als Kläger auftreten.....	242
2. Verfahren, in denen die Emittentin bzw. Gesellschaften der publity Unternehmensgruppe beklagt sind	242
3. Bereits beendete Verfahren aus jüngster Zeit	243
XXIII. POTENTIELLE INTERESSENKONFLIKTE	245
XXIV. WICHTIGE VERTRÄGE	249
1. Geschäftsanteilskaufverträge.....	249
a. Geschäftsanteilskaufvertrag über Anteile an der GSP Centurion GmbH.....	249
b. Geschäftsanteilskaufvertrag über Anteile an der GGC Westendcarree S.à r.l.	249
c. Vertrag über den Verkauf der Geschäftsanteile an der Großmarkt Leipzig GmbH	250
2. Kreditverträge und Mezzanine-Finanzierungen	250
a. EUR 133 Mio. Darlehensvertrag zwischen der publity Real Estate 4 GmbH und der Landesbank Hessen-Thüringen (Girozentrale)	250
b. EUR 130 Mio. Rahmenkreditvertrag zwischen der publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH und der Hamburg Commercial Bank.....	251
c. EUR 77 Mio. Darlehensvertrag zwischen der publity Real Estate 6 GmbH, der GSP Centurion GmbH und der Hamburg Commercial Bank.....	252
d. Kreditvertrag zwischen Objektgesellschaften der PREOS Real Estate AG und der Hamburg Commercial Bank über EUR 70 Mio.	253
e. Kreditvertrag zwischen der publity Real Estate 3 GmbH und der Landesbank Hessen- Thüringen Girozentrale über EUR 67 Mio.	253
f. EUR 60 Mio. Mezzanine-Darlehensvertrag zwischen der publity Real Estate GmbH und der NongHyup/IGIS Global (nebst Sicherheitenverträgen).....	254
g. Darlehensverträge zwischen der publity Property 1 GmbH und der Pacific/Fund No.28 über insgesamt EUR 56,5 Mio.	255
h. Kreditvertrag zwischen der publity Real Estate 1 GmbH und der Hamburg Commercial Bank AG über einen Darlehensbetrag in Höhe von EUR 52 Mio.	256
i. Darlehensvertrag zwischen der publity Real Estate 5 GmbH und der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS über EUR 42 Mio.	257
j. Darlehensvertrag zwischen der publity Property 2 GmbH und Kiwoom über EUR 28,825 Mio.	257
k. Darlehensvertrag zwischen der publity Real Estate 5 GmbH und der Nassauischen Sparkasse über EUR 24 Mio.	258

l.	<i>Darlehensvertrag zwischen der pubilty Real Estate Holding GmbH und der CL Munich Finance S.à r.l. über EUR 20 Mio.</i>	258
m.	<i>Darlehensvertrag zwischen der pubilty Investor GmbH und EMPIRA über EUR 16 Mio.</i> ..	259
n.	<i>Darlehensvertrag zwischen der pubilty Investor GmbH und der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS über EUR 10 Mio.</i>	260
o.	<i>Darlehensvertrag zwischen der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH und der Volksbank Ruhr Mitte eG über EUR 3,3 Mio.</i>	261
3.	Anleihen	261
a.	<i>Wandelanleihe 2015/2020 der pubilty AG</i>	261
b.	<i>Wandelanleihe 2019/2024 der PREOS Real Estate AG</i>	265
4.	Sonstige wesentliche Verträge	267
a.	<i>Bauvertrag betreffend das Grundstück in Essen</i>	267
b.	<i>Elektroanlagen-Bauvertrag betreffend das Grundstück in Essen</i>	267
5.	Mietverträge	267
a.	<i>Mietvertrag pubilty Center in Leipzig</i>	267
b.	<i>Untermietvertrag über Geschäftsräume mit der PREOS Real Estate AG</i>	268
c.	<i>Untermietvertrag über Geschäftsräume mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ...</i>	268
d.	<i>Mietvertrag pubilty Verwaltungscener in Frankfurt am Main</i>	268
6.	Wesentliche Verträge mit verbundenen Parteien	268
a.	<i>Immobilien Asset Management Vertrag zwischen der Emittentin und der PREOS Real Estate AG</i>	268
b.	<i>Immobilien Asset Management Vertrag zwischen der Emittentin und der pubilty Investor GmbH</i>	270
c.	<i>Immobilien Asset Management Vertrag zwischen der Emittentin und der GORE German Office Real Estate AG</i>	270
d.	<i>Geschäftsbesorgungsverträge zwischen den Fonds Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 und der pubilty Performance GmbH sowie Auslagerung der Objektverwaltung auf die Emittentin</i>	270
e.	<i>Freistellungsvereinbarung zwischen der PREOS Real Estate AG und der Olek Holding GmbH (heute TO-Holding GmbH)</i>	271
f.	<i>Gewinnabführungsverträge</i>	271
g.	<i>Cash Pool Verträge</i>	272
h.	<i>Gesellschafterdarlehen</i>	272
i.	<i>Ankauf von NPL-Kreditportfolien</i>	273
j.	<i>Einbringungsvertrag zwischen der Emittentin und der PREOS Real Estate AG über die Einbringung von Geschäftsanteilen an der pubilty Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG nebst Zeichnungsvertrag</i>	274
k.	<i>Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag zwischen der pubilty Real Estate GmbH, der pubilty Investor GmbH und der Reinhardt Real Estate GmbH über Geschäftsanteile an der pubilty Real Estate 1 GmbH</i>	274
l.	<i>Darlehensforderungen der Emittentin gegenüber der pubilty Investor GmbH</i>	275
m.	<i>Vertrag zwischen der Emittentin und der PREOS Real Estate AG über die Einbringung von Darlehensforderungen der Emittentin gegenüber der pubilty Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen</i>	276
	XXV. EINSEHBARE DOKUMENTE	277
	XXVI.GLOSSAR	278

I. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT

ABSCHNITT 1 – Einführung

1.1	<u>Bezeichnung der Wertpapiere und ISIN</u> 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19.06.2025. Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): DE000A254RV3
1.2	<u>Identität und Kontaktdaten der Emittentin und LEI</u> Die Emittentin ist die publicity AG mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Operturm, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer +49 (0)69 770 115-29 zu erreichen. Die Internetseite der Emittentin lautet www.publicity.de, die Rechtsträgerkennung (LEI) 967600E9ZL3H9FUG6311.
1.3	<u>Identität und Kontaktdaten der Billigungsbehörde</u> Dieser Prospekt ist von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), 283, route d’Arlon, 1150 Luxembourg, Telefonnummer: (+352)26 25 1-1 (Telefonzentrale), Fax: (+352)26 25 1-2601, E-Mail: direction@cssf.lu, gebilligt worden.
1.4	<u>Datum der Billigung</u> Dieser Prospekt ist am 29.05.2020 gebilligt worden.
1.5	<u>Warnungen</u>
1.5.1	<i>Erklärungen der Emittentin</i> <ul style="list-style-type: none">a) Die Zusammenfassung sollte als eine Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden und der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen.b) Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.c) Ein Anleger, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.d) Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

ABSCHNITT 2 – Basisinformationen über den Emittenten

2.1	<u>Wer ist der Emittent der Wertpapiere?</u>
2.1.1	<i>Angaben zur Emittentin</i> <ul style="list-style-type: none">a) <u>Rechtsform, geltendes Recht, Registereintragung</u> Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft. Sie wurde in der Bundesrepublik Deutschland errichtet und auf sie ist deutsches Recht anwendbar. Die Emittentin ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 113794 eingetragen.

b) Haupttätigkeiten der Emittentin

Die Haupttätigkeitsbereiche der publicly Unternehmensgruppe umfassen (i) das Asset Management von Immobilien und das Servicing von NPL-Kreditportfolien (NPL = *non performing loans*, also Kredite, die nicht mehr ordnungsgemäß bedient werden), (ii) gruppeneigene Investments in Immobilien und NPL-Kreditportfolien sowie (iii) die Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten in Form von Kommanditgesellschaften für institutionelle und private Investoren.

Im Rahmen des Immobilien Asset Managements erbringt die Emittentin Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien für Drittkunden aber auch für Gesellschaften der publicly Unternehmensgruppe.

Seit 2018 agiert die publicly Unternehmensgruppe auch selbst als Immobilieninvestor. Dieser Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts gewann in 2019 zunehmend an Bedeutung und soll in Zukunft weiter ausgebaut werden.

Der Geschäftsbereich des Servicings für NPL-Kreditportfolien hat mit der Fokussierung auf das Immobiliengeschäft an Bedeutung verloren. Ein Ausbau des NPL-Geschäfts bzw. -bestands ist derzeit nicht geplant. Auch der Geschäftsbereich der Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten (Fonds) spielt derzeit nur eine untergeordnete Rolle. Die Auflage weiterer Fonds ist derzeit nicht geplant.

c) Herrschender Aktionär

Die Emittentin wird (mittelbar) von Herrn Thomas Olek, dem Vorstandsvorsitzenden der Emittentin, beherrscht. Zum Prospektdatum hält Herr Olek (mittelbar über die von ihm als Alleingesellschafter beherrschten Gesellschaften TO-Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH) rund 87 % der Aktien und Stimmrechte an der Emittentin.

d) Vorstandsvorsitzender der Emittentin

Vorstandsvorsitzender der Emittentin ist Herr Thomas Olek.

2.2 **Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über den Emittenten?**

2.2.1 *Ergebnis, Nettofinanzverbindlichkeiten, Kapitalflüsse*

Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

		01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
1	Ergebnis nach Steuern (in TEUR)	304.495	14.903
2	Jahresüberschuss (in TEUR)	304.490	14.902

Daten zur Bilanz (HGB)

	31.12.2019	31.12.2018
Nettofinanzverbindlichkeiten (in TEUR) (ungeprüft; aus dem jeweiligen geprüften HGB-Jahresabschluss abgeleitet)	48.126	25.310

Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (in TEUR)	116.299	30.816
Konzernergebnis (in TEUR)	64.161	24.615
Ergebnis je Aktie (in EUR)	5,25	3,26

Daten zur Bilanz (IFRS)

	31.12.2019	31.12.2018
Nettofinanzverbindlichkeiten (in TEUR) (ungeprüft; aus den jeweiligen IFRS-Finanzinformationen abgeleitet)	509.006	40.185

<u>Ausgewählte Daten der Kapitalflussrechnung (IFRS)</u>		
In TEUR	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-45.593	20.972
Mittelzufluss / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit	273.501	37.178
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-188.422	-39.732

2.3	<p><u>Welche sind die zentralen Risiken, die dem Emittenten eigen sind?</u></p>
2.3.1	<p><i>Wesentlichste Risikofaktoren, die für die Emittentin spezifisch sind</i></p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit</u></p> <p>a) Sollten im Rahmen des Asset Managements Vertragsbeziehungen zu Kunden wegfallen oder keine neuen Mandate akquiriert werden können, oder sollten Kunden mit ihren Zahlungen ausbleiben, besteht das Risiko erheblicher Umsatzeinbußen.</p> <p>b) Die Emittentin erzielt einen nicht unerheblichen Anteil ihrer Umsatzerlöse aus Asset Management-Mandaten mit Tochtergesellschaften. Sollte sich ein Investment als nachteilig erweisen, hätte dies auch negative Auswirkungen auf die Umsatzerlöse der Emittentin und würde sich damit – bezogen auf die publicity Unternehmensgruppe – also in mehrfacher Hinsicht negativ auswirken (Klumpenrisiko).</p> <p>c) Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen bzw. Leerstand in Bezug auf die Immobilien der publicity Unternehmensgruppe könnte die Ertragslage erheblich verschlechtern. Dieses Risiko wird durch die Corona-Virus-Krise verstärkt.</p> <p>d) Steigende Immobilienpreise könnten die Fähigkeit der publicity Unternehmensgruppe beeinträchtigen, günstig Immobilien zu erwerben. Fallende Immobilienpreise könnten sich dagegen nachteilig auf die Verwertung und Bilanzierung der Immobilien auswirken.</p> <p>e) Es besteht das Risiko einer verzögerten Fertigstellung, höherer Kosten oder des Scheiterns von Sanierungsprojekten sowie steigender Kosten im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Reparaturen von Immobilien.</p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur der Emittentin</u></p> <p>f) Sollte es der publicity Unternehmensgruppe nicht oder nur zu schlechteren Finanzierungsbedingungen gelingen, für weitere Immobilienerwerbe Fremdfinanzierungen abzuschließen, könnte sich dies nachteilig auf ihre Geschäftstätigkeit auswirken und zu einer langfristig unzureichenden wirtschaftlichen Ertragsbasis führen.</p> <p>g) Bei einem Verstoß gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden und die publicity Unternehmensgruppe könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren. Im Zweifel könnte die publicity Unternehmensgruppe dadurch zu Notverkäufen von Immobilien gezwungen sein.</p> <p><u>Risiken im Zusammenhang mit gesetzlichen Rahmenbedingungen</u></p> <p>h) Die Emittentin/ihre Tochtergesellschaften sichern in Verkaufs- und Mietverträgen regelmäßig bestimmte Eigenschaften der verkauften/vermieteten Immobilien zu. Sollten diese nicht vorhanden sein, könnten Schadensersatzforderungen drohen.</p> <p><u>Sonstige Risiken</u></p> <p>i) Die Geschäftstätigkeit der publicity Unternehmensgruppe hängt in einem hohen Maße von Schlüsselpersonen (z.B. Herrn Thomas Olek und Herrn Frank Schneider) ab. Ein etwaiges Ausscheiden von wesentlichen Schlüsselpersonen könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit haben.</p> <p>j) Zum Prospektdatum hält Herr Olek (mittelbar) rund 87 % der Aktien der Emittentin und verfügt damit über eine Beteiligung, die auch zur Fassung von qualifizierten Mehrheitsbeschlüssen in der Hauptversammlung ausreicht. Dadurch kann Herr Olek maßgeblichen Einfluss in der Hauptversammlung der Emittentin nehmen und seine Interessen ggf. gegen die Interessen der übrigen Aktionäre durchsetzen.</p>

ABSCHNITT 3 – Basisinformationen über die Wertpapiere

3.1	<u>Welche sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?</u>
3.1.1	<p><u>a-b) Art, Gattung, Währung, Stückelung, Anzahl und Laufzeit der Wertpapiere</u> Gegenstand dieses Prospekts sind 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19.06.2025.</p> <p><u>c) Mit den Wertpapieren verbundene Rechte</u> Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Der nominale Zinssatz beträgt 5,5 % p.a. Verzinsungsbeginn ist der 19.06.2020. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 19. Juni eines jeden Jahres, erstmals am 19.06.2021, zahlbar.</p> <p>Die Schuldverschreibungen werden von der Gesellschaft am 19.06.2025 zu 100 % des Nennbetrages je Schuldverschreibung zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Schuldverschreibungen bereits ab dem 19.06.2023, insgesamt oder teilweise (also in Höhe des vollen Nennbetrages oder eines Teilnennbetrages je Schuldverschreibung), zu den in den Anleihebedingungen genannten Wahl-Rückzahlungskursen zzgl. Zinsen vorzeitig zurückzuzahlen. Im Fall einer Rückzahlung ab dem 19.06.2023 bis zum 18.06.2024 beträgt der Wahl-Rückzahlungskurs 102 % des gekündigten Nennbetrages bzw. Teilnennbetrages je Schuldverschreibung, im Fall einer Rückzahlung ab dem 19.06.2024 bis zum 18.06.2025 101 % des gekündigten Nennbetrages bzw. Teilnennbetrages je Schuldverschreibung.</p> <p><u>d) Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur der Emittentin im Fall einer Insolvenz</u> Die Schuldverschreibungen begründen direkte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die im gleichen Rang untereinander und, im Fall der Auflösung, der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens, im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind. Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.</p>
3.2	<u>Wo werden die Wertpapiere gehandelt?</u>
3.2.1	<p>Für die Schuldverschreibungen wird die Einbeziehung in den Handel im Handelssegment Quotation Board des Freiverkehrs (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich am 19. Juni 2020. Der Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse ist ein multilaterales Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente, jedoch kein regulierter Markt im Sinne der genannten Richtlinie.</p>
3.4	<u>Welche sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?</u>
3.4.1	<p><i>Wesentlichste Risikofaktoren, die für die Wertpapiere spezifisch sind</i></p> <p>a) Die Schuldverschreibungen sind nicht besichert. Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.</p> <p>b) Die Emittentin könnte möglicherweise nicht genügend Liquidität generieren, um ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.</p> <p>c) Es besteht das Risiko, dass kein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entstehen oder fortbestehen wird, sodass Anleger ihre Schuldverschreibungen nicht jederzeit und zu einem angemessenen Marktpreis veräußern können.</p>

	<p>d) Die Entwicklung des Marktpreises der Schuldverschreibungen hängt von verschiedenen (von der Emittentin nicht beeinflussbaren) Faktoren ab und kann erheblich schwanken.</p> <p>e) Bei fremdfinanziiertem Erwerb der Schuldverschreibungen durch Anleger kann sich das Verlustrisiko der Anleger erheblich erhöhen.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ABSCHNITT 4 – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

4.1	<p><u>Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?</u></p> <p>a) <u>Konditionen und Zeitplan des Angebots</u></p> <p>Das Angebot der Schuldverschreibungen besteht aus (i) einer Einladung zum (x) Umtausch an die Inhaber der von der Emittentin begebenen Wandelanleihe 2015/2020 („Umtauschangebot“) und (y) zum Mehrerwerb an die Teilnehmer des Umtauschangebots („Mehrerwerbsangebot“) in der Zeit vom 02.06.2020 bis zum 15.06.2020 sowie (ii) einem allgemeinen öffentlichen Angebot in der Zeit vom 02.06.2020 bis zum 17.06.2020 („Allgemeines Öffentliches Angebot“) (das Umtauschangebot, das Mehrerwerbsangebot und das Allgemeine Öffentliche Angebot zusammen „Öffentliches Angebot“). Das Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg. Außerdem sollen die Schuldverschreibungen ausgewählten Anlegern im Rahmen einer Privatplatzierung in Deutschland und anderen ausgewählten europäischen Jurisdiktionen zum Kauf angeboten werden. Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Ausgabepreis auf EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung und damit 100 % des Nennbetrages festgelegt. Die Schuldverschreibungen sollen in den Handel im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden.</p> <p>Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, („ICF“) begleitet das Öffentliche Angebot und die Privatplatzierung bankseitig. Die KAS Bank N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main, fungiert als Umtausch- und Zahlstelle für die Schuldverschreibungen.</p> <p>Der Umtausch im Rahmen des Umtauschangebots erfolgt im Verhältnis 1:1. Teilnehmer des Umtauschangebots erhalten je Wandelschuldverschreibung der Wandelanleihe 2015/2020 im Nennbetrag von EUR 1.000,00 je eine Schuldverschreibung der publicity-Anleihe 2020/2025 im Nennbetrag von EUR 1.000,00; zudem zahlt die Emittentin aufgelaufene Stückzinsen der Wandelanleihe 2015/2020 bis zum 18.06.2020 (einschließlich) und einen Zusatzbetrag in bar in Höhe von EUR 20,00 je umgetauschter Wandelschuldverschreibung.</p> <p>Zur Teilnahme am Umtausch- und Mehrerwerbsangebot können Inhaber der Wandelanleihe 2015/2020 innerhalb der Umtauschfrist unter Verwendung der über die Depotbank des jeweiligen Inhabers zur Verfügung gestellten Formulare über die Zahlstelle Umtausch- und Mehrerwerbsanträge abgeben.</p> <p>Parallel zum Umtausch- und Mehrerwerbsangebot werden die Schuldverschreibungen im Rahmen des Allgemeinen Öffentlichen Angebots in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg interessierten Anlegern zur Zeichnung angeboten. Die Abwicklung des Allgemeinen Öffentlichen Angebots erfolgt unter anderem über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG im Handelssystem XETRA für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen. Zur Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität müssen Anleger ihre Kaufangebote während der Angebotsfrist über eine Depotbank stellen, die (i) bei der Frankfurter Wertpapierbörse als Handelsteilnehmer zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen Xetra-Anschluss verfügt und</p>
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>(iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Deutsche Börse AG berechtigt und in der Lage ist.</p> <p>Der Vorstandsvorsitzende und (mittelbare) Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, hat die Zusage gegeben, dass er (mittelbar über die von ihm als Alleingesellschafter beherrschte Gesellschaft TO-Holding GmbH) im Rahmen der Anleiheemission mindestens eine solche Anzahl von Schuldverschreibungen übernehmen werde, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – ein Gesamtemissionsvolumen von mindestens EUR 50.000.000 sicherzustellen.</p> <p>Informationen zum Öffentlichen Angebot veröffentlicht die Emittentin vorwiegend auf ihrer Internetseite (www.publity.de) in der Rubrik „Investor Relations“. Das Umtausch- und Mehrererwerbsangebot wird zudem im Bundesanzeiger veröffentlicht. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot (einschließlich des Umtausch- und Mehrererwerbsangebots) insbesondere durch die Schaltung einer Angebotsanzeige in der überregionalen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert (voraussichtlich am 02.06.2020).</p> <p>b) <u>Zuteilung</u></p> <p>Zeichnungen im Rahmen des Umtauschangebots werden bevorzugt berücksichtigt. Eine Zuteilung im Rahmen des Mehrererwerbsangebots, des Allgemeinen Öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung erfolgt nach freiem Ermessen der Emittentin in Abstimmung mit der ICF. Die Emittentin ist berechtigt, einzelne Kaufangebote zu kürzen oder zurückzuweisen.</p> <p>c) <u>Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots</u></p> <p>Das Ergebnis des Angebots wird voraussichtlich am 18.06.2020 auf der Internetseite der Gesellschaft (www.publity.de) in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht.</p> <p>d) <u>Gesamtkosten und Kosten für den Anleger</u></p> <p>Die Gesellschaft schätzt, dass die Gesamtkosten ungefähr EUR 4 Mio. betragen werden. Anlegern werden keine Kosten der Gesellschaft in Rechnung gestellt.</p>
<p>4.2</p> <p>4.2.1</p>	<p><u>Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?</u></p> <p><i>Gründe für das Angebot</i></p> <p>Die Schuldverschreibungen sollen öffentlich angeboten werden. Dies macht die Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts erforderlich.</p> <p>a) <u>Nettoerlöse und deren Verwendung</u></p> <p>Die Emittentin wird aus dem Angebot einen Nettoemissionserlös von maximal rund EUR 96 Mio. erzielen, der insbesondere für die Refinanzierung der Wandelanleihe 2015/2020 und zur Bedienung der auf diese entfallenden Zinsansprüche sowie zur Finanzierung des weiteren Wachstums und der weiteren Entwicklung der publity Unternehmensgruppe verwendet werden soll.</p>
<p>4.3</p> <p>4.3.1</p>	<p><u>Wer ist Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?</u></p> <p>Anbieter und die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse beantragende Person ist die Emittentin.</p>

II. ENGLISH TRANSLATION OF THE SPECIFIC SUMMARY FOR THE EU GROWTH PROSPECTUS

SECTION 1 – Introduction

1.1	<p><u>Name and international securities identification number (ISIN) of the securities</u></p> <p>100,000 bonds in bearer form ranking <i>pari passu</i> among themselves, and having a principal amount of EUR 1,000 each and a maturity date of 19 June 2025. International securities identification number (ISIN): DE000A254RV3</p>
1.2	<p><u>Identity and contact details of the issuer, including its legal entity identifier (LEI)</u></p> <p>The Issuer is publity AG with its registered office in Frankfurt am Main and business address at OpernTurm, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main, Germany. The Issuer may be contacted at +49 (0)69 770 115-29. The Issuer’s website is www.publity.de, its legal entity identifier (LEI) is 967600E9ZL3H9FUG6311.</p>
1.3	<p><u>Identity and contact details of the competent authority approving the prospectus</u></p> <p>This prospectus has been approved by the Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), 283, route d'Arlon, 1150 Luxembourg, Phone: (+352)26 25 1-1, Fax: (+352)26 25 1-2601, e-mail: direction@cssf.lu.</p>
1.4	<p><u>Date of approval</u></p> <p>This Prospectus was approved on 29 May 2020.</p>
1.5	<p><u>Warnings</u></p>
1.5.1	<p><i>Statements by the Issuer</i></p> <p>a) The summary should be read as an introduction to the EU Growth prospectus, and any decision to invest in the securities should be based on consideration of the EU Growth prospectus as a whole by the investor.</p> <p>b) Investors could lose all or part of the capital invested.</p> <p>c) Where a claim relating to the information contained in an EU Growth prospectus is brought before a court, the plaintiff investor may, under the national law of the Member States, have to bear the costs of translating the EU Growth prospectus before the legal proceedings are initiated.</p> <p>d) Civil liability attaches only to those persons who have tabled the summary including any translation thereof, but only where the summary is misleading, inaccurate or inconsistent, when read together with the other parts of the EU Growth prospectus, or where it does not provide, when read together with the other parts of the EU Growth prospectus, key information in order to aid investors when considering whether to invest in such securities.</p>

SECTION 2 – Key information on the issuer

2.1	<p><u>Who is the issuer of the securities?</u></p>
2.1.1	<p><i>Information about the Issuer</i></p> <p>a) <u>Legal form, law under which it operates and country of incorporation</u></p> <p>The Issuer is a German stock corporation (<i>Aktiengesellschaft</i>). It was incorporated in the Federal Republic of Germany and is subject to German law. The Issuer is registered with the commercial register of the Local Court (<i>Amtsgericht</i>) of Frankfurt am Main under HRB 113794.</p>

b) The Issuer's principal activities

The principal activities of the publicly Group comprise (i) real estate asset management and servicing of non-performing loan (NPL) portfolios; (ii) investments in real estate and NPL portfolios; and (iii) the structuring and management of investment products in the form of limited partnerships (*Kommanditgesellschaften*) for institutional and retail investors.

Within the scope of its real estate asset management activities, the Issuer provides services in connection with the acquisition, management and sale of real estate for both publicly Group companies and third party clients.

Since 2018, the publicly Group has itself actively invested in real estate. The Group's real estate business gained increasing importance in 2019 and the plan is to expand this business area in the future.

With the increased focus on the real estate business, the NPL portfolio servicing business has declined in importance. At the present time there are no plans to expand the NPL business/portfolio. Nor is the business of structuring and managing investment products (funds) a primary focus currently. There are currently no plans to launch any further funds.

c) Controlling shareholder

The Issuer is controlled (indirectly) by Mr Thomas Olek, the Issuer's CEO. As at the date of the prospectus, Mr Thomas Olek holds (indirectly via two companies that he controls as sole shareholder, TO-Holding GmbH and TO Holding 2 GmbH) approximately 87% of the Issuer's shares and voting rights.

d) CEO of the Issuer

The CEO of the Issuer is Mr Thomas Olek.

2.2 **What is the key financial information regarding the issuer?**

2.2.1 *Earnings, net financial liabilities, cash flows*

Income statement data (HGB)

		1 Jan. - 31 Dec. 2019	1 Jan. - 31 Dec. 2018
1	Profit/loss after tax (in EUR '000)	304,495	14,903
2	Net income/net loss for the financial year (in EUR '000)	304,490	14,902

Balance sheet data (HGB)

	31 Dec. 2019	31 Dec. 2018
Net financial liabilities (in EUR '000) (unaudited; derived from the relevant audited HGB annual financial statements)	48,126	25,310

Income statement data (IFRS)

	1 Jan. - 31 Dec. 2019	1 Jan. - 31 Dec. 2018
Earnings before interest and taxes (in EUR '000)	116,299	30,816
Comprehensive income (in EUR '000)	64,161	24,615
Earnings per share (in EUR)	5.25	3.26

Balance sheet data (IFRS)

	31 Dec. 2019	31 Dec. 2018
Net financial liabilities (in EUR '000) (unaudited; derived from the relevant IFRS financial information)	509,006	40,185

Selected data from the statement of cash flows (IFRS)

In EUR '000	1 Jan. - 31 Dec. 2019	1 Jan. - 31 Dec. 2018
Net cash flow from operating activities	-45,593	20,972

	Net cash flow from financing activities	273,501	37,178
	Net cash flow from investing activities	-188,422	-39,732
2.3	<u>What are the key risks that are specific to the issuer?</u>		
2.3.1	<i>The most material risk factors specific to the Issuer</i>		
	<u>Risks related to the business</u>		
	<p>a) If the Asset Management business were to lose clients or be unable to acquire new ones, or should clients default on their payments, there is a risk that revenues could drop significantly.</p> <p>b) The Issuer generates a substantial portion of its revenues from asset management mandates with subsidiaries. Should an investment prove to be disadvantageous, this would also have an adverse effect on the Issuer's revenues and would therefore – in relation to the publicity Group – have adverse effects in several respects (cluster risk).</p> <p>c) The reduction or loss of rental income or vacancies in the properties held by the publicity Group could have a material adverse affect on its results of operations. This risk is particularly increased by the coronavirus crisis.</p> <p>d) Increasing real estate prices could impair the publicity Group's ability to acquire properties at favourable prices. On the other hand, falling real estate prices carry the risk of impairment losses having to be recognised in respect of the publicity Group's real estate assets and deterioration of the selling environment.</p> <p>e) There is a risk of delayed completion, cost overruns or failure of renovation projects as well as increasing costs in connection with maintenance and repairs of real estate.</p>		
	<u>Risks relating to the Issuer's financing structure</u>		
	<p>f) If the publicity Group was unable to conclude debt financing arrangements for additional real estate acquisitions, or only on less favourable financing conditions, this could have adverse effects on its business and lead to an inadequate financial earnings base in the long term.</p> <p>g) In the event that obligations under loan agreements are not met, the loans could become due for early repayment or be terminated, and the publicity Group could potentially be unable to secure refinancing in the short term. The publicity Group may even be forced to sell properties.</p>		
	<u>Risks related to the legal framework</u>		
	<p>h) Companies of the publicity Group regularly represent and warrant the existence of certain characteristics (warranted qualities) of the properties when entering into purchase agreements or leases. Should these warranted qualities be absent, this could give rise to claims for damages.</p>		
	<u>Other risks</u>		
	<p>i) The publicity Group's business is heavily dependent on key personnel (e.g., Mr Thomas Olek and Mr Frank Schneider). If any key personnel were to leave the organisation, this could have a material adverse effect on the business.</p> <p>j) As at the date of this prospectus, Mr Olek (indirectly) holds approx. 87% of the shares in the Issuer and therefore holds an interest that suffices to pass even qualified majority resolutions at the Annual General Meeting. As such, Mr Olek is able to exercise significant influence at Annual General Meetings of the Issuer and to enforce his interests against the interests of the other shareholders.</p>		

SECTION 3 – Key information on the securities

<p>3.1</p> <p>3.1.1</p>	<p><u>What are the main features of the securities?</u></p> <p>a-b) <u>Type, class, currency, denomination, number and term of the securities</u> This Prospectus relates to 100,000 bonds in bearer form ranking <i>pari passu</i> among themselves, and having a principal amount of EUR 1,000 each and a maturity date of 19 June 2025.</p> <p>c) <u>Rights attached to the securities</u> Holders of the bonds are entitled, in particular, to receive interest payments in accordance with the bonds' Terms and Conditions. The notional interest rate is 5.5% p.a.; the interest commencement date is 19 June 2020. Interest is payable annually in arrear on 19 June of each year, starting on 19 June 2021.</p> <p>The Issuer will redeem the bonds on 19 June 2025 by paying 100% of the principal amount of each bond, unless the bonds have previously been redeemed or repurchased and cancelled. The Issuer may redeem the bonds, in whole or in part (i.e., the full principal amount or a portion of the principal amount per bond), from 19 June 2023 onwards at the Early Redemption Amounts specified in the Terms and Conditions plus accrued interest. If the bonds are redeemed in the period from 19 June 2023 to 18 June 2024, the Early Redemption Amount will be 102% of the called full or partial principal amount per bond, and if redeemed in the period from 19 June 2024 to 18 June 2025, 101% of the called full or partial principal amount per bond.</p> <p>d) <u>Relative seniority of the securities in the Issuer's capital structure in the event of insolvency</u> The Bonds constitute direct, unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer ranking <i>pari passu</i> among themselves and, in the event of the dissolution, liquidation or insolvency of the Issuer or any proceeding to avoid insolvency of the Issuer, <i>pari passu</i> with all other present and future unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer, except for such obligations which may be preferred by applicable law. If the Issuer were to become insolvent, this could result in the total loss of capital employed.</p>
<p>3.2</p> <p>3.2.1</p>	<p><u>Where will the securities be traded?</u></p> <p>An application will be made for the bonds to be included in trading in the Quotation Board segment of the Open Market (<i>Freiverkehr</i>) of the Frankfurt Stock Exchange. Trading in the bonds is expected to commence on 19 June 2020. The Open Market of the Frankfurt Stock Exchange is a multilateral trading facility (MTF) within the meaning of Directive 2014/65/EU of the European Parliament and of the Council of 15 May 2014 on markets in financial instruments, but is not a regulated market within the meaning of the aforementioned Directive.</p>
<p>3.4</p> <p>3.4.1</p>	<p><u>What are the key risks that are specific to the securities?</u></p> <p><i>The most material risk factors specific to the securities</i></p> <p>a) The bonds are unsecured. If the Issuer were to become insolvent, this could result in the total loss of capital employed.</p> <p>b) The Issuer might not be able to generate sufficient liquidity to meet its obligations under the bonds.</p> <p>c) There is a risk that no liquid secondary market for the bonds will develop or that it will subsequently not be sustainable, meaning that investors might not be able to sell their bonds at any time at an appropriate market price.</p> <p>d) The development of the market price of the bonds depends on a variety of factors (outside the Issuer's control) and may fluctuate considerably.</p>

- | | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | e) The investors' risk of loss may be substantially higher if they acquire the bonds through debt financing. |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

SECTION 4 – Key information on the offer of securities to the public

4.1	<p><u>Under which conditions and timetable can I invest in this security?</u></p> <p>a) <u>Conditions and timetable of the offering</u></p> <p>The offering of the bonds consists of (i) an offer (x) to exchange, directed to the holders of the Issuer's Convertible Bond 2015/2025 ("Exchange Offer") and (y) to purchase additional bonds directed to those participating in the Exchange Offer ("Over-subscription Option") in the period from 2 June 2020 to 15 June 2020; and (ii) a general public offering in the period from 2 June 2020 to 17 June 2020 ("General Public Offering") (the Exchange Offer, the Over-subscription Option and the General Public Offering collectively referred to as the "Public Offering"). The Public Offering is made exclusively in Germany and the Grand Duchy of Luxembourg. The bonds are also to be offered to selected investors for purchase in the context of a private placement in Germany and other selected European jurisdictions. With the Supervisory Board's consent, the Management Board set the issue price at EUR 1,000 per bond, thus at 100% of the principal amount. The bonds are supposed to be included in trading on the Open Market (<i>Freiverkehr</i>) of the Frankfurt Stock Exchange.</p> <p>ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, ("ICF") will manage the Public Offering and the private placement. KAS Bank N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main, will act as the exchange and paying agent for the bonds.</p> <p>The exchange ratio for the Exchange Offer will be 1:1. Those participating in the Exchange Offer will receive, for each convertible bond of the Convertible Bond 2015/2020 with a principal amount of EUR 1,000, one bond of the publicly-Bond 2020/2025 with a principal amount of EUR 1,000; in addition, the Issuer will pay accrued interest on the Convertible Bond 2015/2020 until (and including) 18 June 2020 and an additional cash amount of EUR 20 per exchanged convertible bond.</p> <p>To participate in the Exchange Offer and the Over-subscription Option, holders of the Convertible Bond 2015/2020 may submit exchange and subscription applications via the paying agent during the exchange period using the forms provided by the respective holder's custodian bank.</p> <p>Parallel to the Exchange Offer and the Over-subscription Option, the bonds will be offered for subscription to interested investors in the context of the General Public Offering in Germany and the Grand Duchy of Luxembourg. The General Public Offering shall be conducted, <i>inter alia</i>, via the Subscription Functionality of Deutsche Börse AG in the XETRA trading system for collection and settlement of subscription orders. In order to subscribe using the Subscription Functionality, investors must place their buy orders during the Offer Period through a custodian bank which (i) is admitted as a trading participant on the Frankfurt Stock Exchange or has access to trading via a trading participant admitted to the Frankfurt Stock Exchange; (ii) has a Xetra connection; and (iii) is authorised and able to use the Subscription Functionality on the basis of the terms of use of Deutsche Börse AG.</p> <p>The Issuer's CEO and (indirect) majority shareholder, Mr Thomas Olek, has made a commitment to acquire (indirectly via the company TO-Holding GmbH, which he controls as sole shareholder), in the context of the bond issuance, at least such number of bonds required to ensure – after taking into account any other placements of bonds – a total issue amount of at least EUR 50,000,000.</p> <p>The Issuer will publish information on the Public Offering primarily in the "Investor Relations" section of its website (www.publity.de). The Exchange Offer and the Over-</p>
-----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>subscription Option will also be published in the Federal Gazette (<i>Bundesanzeiger</i>). In the Grand Duchy of Luxembourg, the Public Offering (including the Exchange Offer and the Over-subscription Option) will be communicated in particular by placing an advertisement in the national daily newspaper <i>Luxemburger Wort</i> (expected on 2 June 2020).</p> <p>b) <u>Allotment</u></p> <p>Subscriptions under the Exchange Offer will be given preferential treatment. Allotments under the Over-subscription Option, the General Public Offering and the private placement shall be made at the discretion of the Issuer in consultation with ICF. The Issuer may elect not to honour individual buy orders in full or at all.</p> <p>c) <u>Announcement of the outcome of the offering</u></p> <p>The outcome of the offering is expected to be published in the "Investor Relations" section of the Issuer's website (www.publity.de) on 18 June 2020.</p> <p>d) <u>Total costs and costs to investors</u></p> <p>The Issuer estimates that the total costs will be approximately EUR 4 million. Investors will not be charged for any of the Issuer's costs.</p>
4.2	<u>Why is this EU Growth prospectus being produced?</u>
4.2.1	<p><i>Reasons for the offer</i></p> <p>The bonds are intended to be offered to the public. This necessitates the publication of this prospectus.</p> <p>a) <u>Net issue proceeds and use thereof</u></p> <p>The Issuer could generate maximum net issue proceeds from the offer of approximately up to EUR 96 million, which is intended to be used, in particular, to refinance the Convertible Bond 2015/2020 and to service the interest claims attached thereto, and to finance the publity Group's further growth and development.</p>
4.3	<u>Who is the offeror and/or the person asking for admission to trading?</u>
4.3.1	<p>The Issuer is the offeror and the person asking for inclusion of the bonds in trading on the Open Market (<i>Freiverkehr</i>) of the Frankfurt Stock Exchange.</p>

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die publity AG (vorstehend und nachfolgend auch die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift OpernTurm, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass die Angaben in diesem Prospekt ihres Wissens nach richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

Unbeschadet des Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

2. Informationen von Seiten Dritter

Dieser Prospekt enthält Branchen-, Markt- und/oder Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und/oder kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind („**Externe Daten**“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen verwendet.

Branchen- und Marktforschungsberichte, die öffentlich zugänglichen Quellen sowie kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, dass jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Diese Einschränkungen gelten folglich auch für diesen Prospekt. Externe Daten wurden von der Gesellschaft nicht auf ihre Richtigkeit überprüft.

Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind korrekt wiedergegeben und nach Wissen der Emittentin und soweit für sie aus den von den jeweiligen Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet. Sofern Angaben von Seiten Dritter übernommen wurden, sind diese mit der entsprechenden Quellengabe versehen.

3. Erklärungen zur Billigung durch die zuständige Behörde

Dieser Prospekt ist von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (*CSSF*), 283, route d’Arlon, 1150 Luxembourg, als zuständiger Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt worden.

Die *CSSF* hat diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 und Art. 6 Abs. 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere gebilligt.

Die Billigung dieses Prospekts durch die *CSSF* sollte nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden.

Die Billigung dieses Prospekts durch die *CSSF* sollte nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden.

Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.

Der Prospekt wurde als EU-Wachstumsprospekt gemäß Art. 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt.

4. Rating

Weder die Gesellschaft noch die Schuldverschreibungen verfügen über ein Rating (*siehe hierzu auch die Risikobeschreibung „Risiken im Zusammenhang mit Ratings“ in Abschnitt XI.2.c.*).

5. Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt für die Dauer des öffentlichen Angebots (voraussichtlich vom 2. Juni 2020 bis zum 17. Juni 2020) der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch alle Finanzintermediäre für eine Weiterveräußerung bzw. endgültige Platzierung der unter diesem Prospekt begebenen Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg im Rahmen der geltenden Verkaufsbeschränkungen zu (generelle Zustimmung) und übernimmt die Haftung für den Inhalt dieses Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen durch diese Finanzintermediäre. Diese Zustimmung entbindet die Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher anderen anwendbaren Vorschriften. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts unbekannt waren, werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.publity.de in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht.

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, hat dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen zu unterrichten.

6. Identifikation des Zielmarktes

Hinsichtlich der EU-Produktüberwachungsanforderungen gemäß (i) der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente in der geänderten Fassung („**MiFID II**“), (ii) der Artikel 9 und 10 der Delegierten Richtlinie (EU) 2017/593 der Kommission zur Ergänzung der MiFID II und (iii) lokaler Umsetzungsmaßnahmen und unter Ablehnung jedweder Haftung, sei es aus unerlaubter Handlung, Vertrag oder anderweitig, wurden die Schuldverschreibungen einem Produktfreigabeprozess unterzogen. Als Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass die Schuldverschreibungen sich an Privatanleger/Kleinanleger, professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien (jeweils im Sinne der MiFID II) richten (der „**Zielmarkt**“ bzw. die „**Zielmarktbestimmung**“) und die Schuldverschreibungen für den Vertrieb über sämtliche gemäß der MiFID II zulässigen Vertriebswege geeignet sind. Jeder Vertrieber, der die Schuldverschreibungen anbietet, ist dafür verantwortlich, den Zielmarkt hinsichtlich der Schuldverschreibungen eigenständig zu evaluieren und geeignete Vertriebswege festzulegen.

Ungeachtet der Zielmarktbestimmung kann der Marktpreis der Schuldverschreibungen sinken und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Die Schuldverschreibungen bieten kein garantiertes Einkommen und keinen Kapitalschutz. Eine Investition in die Schuldverschreibungen ist nur für Anleger vertretbar, die kein garantiertes Einkommen und keinen Kapitalschutz benötigen, die (allein oder in Verbindung mit einem geeigneten Finanz- oder

sonstigen Berater) in der Lage sind, die Vorteile und Risiken einer solchen Investition zu bewerten und die über ausreichende finanzielle Ressourcen verfügen, um etwaige Verluste kompensieren zu können. Die Zielmarktbestimmung erfolgt unbeschadet der vertraglichen, gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Verkaufsbeschränkungen in Bezug auf die angebotenen Schuldverschreibungen (siehe in diesem Zusammenhang auch Abschnitt XIII.4.g.).

Die Zielmarktbestimmung stellt weder eine Beurteilung der Eignung oder Angemessenheit (für die Zwecke von MiFID II) dar, noch eine Empfehlung an einen Anleger oder eine Gruppe von Anlegern, die Schuldverschreibungen zu zeichnen oder jegliche sonstige Maßnahme in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu ergreifen.

7. Links

Soweit dieser Prospekt Links enthält, erfolgen die Verweise zu reinen Informationszwecken; die Informationen auf den betreffenden Websites sind nicht Teil dieses Prospekts und nicht von der CSSF geprüft oder gebilligt worden.

8. Rundungen

Bestimmte Zahlenangaben, Finanzinformationen und Marktdaten (einschließlich Prozentsätze) in diesem Prospekt wurden nach allgemeingültigen kaufmännischen Standards gerundet. Es ist daher möglich, dass nicht alle Gesamtbeträge (Summen oder Zwischensummen, Differenzen oder Zahlen, die in einen Bezug gesetzt werden) in diesem Prospekt mit den zugrunde liegenden (ungerundeten) Einzelbeträgen an anderen Stellen in diesem Prospekt in allen Fällen übereinstimmen. Außerdem ist es möglich, dass sich diese gerundeten Zahlen in Tabellen nicht genau zu den in den entsprechenden Tabellen enthaltenen Gesamtsummen aufaddieren.

IV. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR EMITTENTIN

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Aktiengesellschaft und unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Firma der Emittentin lautet: „publity AG“; sie betreibt ihr Geschäft unter der kommerziellen Bezeichnung „publity“. Die Emittentin ist unter der Handelsregisternummer HRB 113794 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier (LEI)) der Emittentin lautet: 967600E9ZL3H9FUG6311.

Sitz der Emittentin ist Frankfurt am Main. Die inländische Geschäftsanschrift lautet OpernTurm, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer +49 (0)69 770 115-29 zu erreichen. Die Internetseite der Emittentin lautet www.publity.de. Die Angaben auf der Internetseite der Emittentin sind nicht Teil dieses Prospekts, sofern Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Emittentin wurde mit Satzung vom 14. Juli 1999 unter der Firma PROVISTA Siebenundzwanzigste Vermögensverwaltungs-Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Hamburg und einem Grundkapital von EUR 50.000,00 errichtet. Die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 72152 erfolgte am 12. August 1999. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. November 1999 wurde der Sitz nach Leipzig verlegt und die Firma in akon AG geändert. Die Satzungsänderungen wurden am 1. März 2000 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 16619 eingetragen.

Die Hauptversammlung der Emittentin vom 28. Juni 2000 beschloss die Umfirmierung in publity AG, welche am 18. August 2000 im Handelsregister eingetragen wurde. Im Wege der Nachgründung gemäß § 52 AktG hat die Gesellschaft den Vertrag vom 17. März 2000 unter Zustimmung der Hauptversammlung vom 28. Juni 2000 geschlossen. Die Eintragung der Nachgründung im Handelsregister erfolgte am 15. November 2000.

Mit Beschluss der Hauptversammlungen vom 20. Dezember 2000 und 28. Juni 2001 wurde der Sitz der Gesellschaft nach Berlin verlegt. Die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 81405 erfolgte am 15. August 2001.

Am 23. Dezember 2002 beschloss die Hauptversammlung auf Antrag eines Aktionärs zunächst die Liquidation der Gesellschaft, da zu diesem Zeitpunkt eine negative Fortführungsprognose bestand. Nachdem der jetzige mittelbare Hauptaktionär und Vorstandsvorsitzende Thomas Olek Aktien an der Gesellschaft erworben hatte, stellte sich die Fortführungsprognose positiv dar. Daher beschloss die Hauptversammlung sodann am 15. Mai 2003 die Fortsetzung der Gesellschaft.

Die Hauptversammlung vom 22. Februar 2008 beschloss die Sitzverlegung nach Leipzig. Die Satzungsänderung wurde am 18. April 2008 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 24006 eingetragen.

Aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 11. April 2008 und des Beschlusses der Hauptversammlung der übertragenden Gesellschaft vom 11. April/5. Mai 2008 sowie des Beschlusses der Hauptversammlung der Emittentin vom 11. April 2008 wurde die seinerzeitige Tochtergesellschaft der publity AG, die TASK FORCE INVESTOR AG mit dem Sitz in Leipzig (Amtsgericht Leipzig, HRB 20779), im Wege der Aufnahme mit der Emittentin verschmolzen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 19. Mai 2008.

Die Hauptversammlung vom 1. August 2018 beschloss die Sitzverlegung nach Frankfurt am Main. Die Satzungsänderung wurde am 28. November 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 113794 eingetragen.

Die Emittentin wurde auf unbestimmte Zeit errichtet.

V. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1. Haupttätigkeitsbereiche - Überblick

Die Haupttätigkeitsbereiche der publicly Unternehmensgruppe umfassen (i) das Asset Management von Immobilien und das Servicing von Kreditportfolien (siehe hierzu Abschnitt V.2.), (ii) gruppeneigene Investments in Immobilien und Kreditportfolien (siehe hierzu Abschnitt V.3.) sowie (iii) die Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten in Form von Kommanditgesellschaften bzw. Investmentkommanditgesellschaften für institutionelle und private Investoren (siehe hierzu Abschnitt V.4.).

Das Immobilien Asset Management bildet dabei einen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. In dessen Rahmen erbringt die Emittentin Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Verwaltung und der Veräußerung von Immobilien für Gesellschaften der publicly Unternehmensgruppe und für Drittkunden. In den vergangenen Jahren hat die Emittentin als Dienstleister über 1.100 Transaktionen am Immobilienmarkt begleitet.

Seit 2018 agiert die publicly Unternehmensgruppe auch selbst als Immobilieninvestor. Dieser Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts gewann in 2019 zunehmend an Bedeutung und soll in Zukunft weiter ausgebaut werden. Das derzeitige gruppeneigene Immobilienportfolio der publicly Unternehmensgruppe umfasst Immobilien im gutachterlich ermittelten Wert von rund EUR 1,05 Mrd. und wird in Abschnitt V.3.a. näher dargestellt. Fallweise ist die Emittentin darüber hinaus noch als Co-Investor an Joint Venture-Transaktionen beteiligt.

Der Geschäftsbereich des Servicings für NPL-Portfolien, also des Ankaufs, der Verwaltung und der Verwertung notleidender Kredite, hat mit der Fokussierung auf das Immobiliengeschäft an Bedeutung verloren. Als *Non-Performing Loans* („NPL“) werden Kredite bezeichnet, die nicht mehr ordnungsgemäß bedient werden und daher notleidend sind. Im Zuge der Auflösung von NPL-Fondsgesellschaften und Joint Ventures hat die publicly Unternehmensgruppe zwar noch NPL-Portfolien erworben und hält diese im Bilanzwert von rund EUR 55 Mio. noch im eigenen Bestand, ein Ausbau des NPL-Geschäfts bzw. -bestands ist derzeit jedoch nicht geplant.

Auch der Geschäftsbereich der Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten (Fonds) spielt gegenüber dem Immobilien Asset Management und dem gruppeneigenen Immobiliengeschäft derzeit nur eine untergeordnete Rolle. In der Vergangenheit aufgelegte NPL-Fonds sind zwischenzeitlich größtenteils abgewickelt. Von drei aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds befinden sich derzeit zwei in Liquidation. Die Auflage weiterer Fonds ist derzeit nicht geplant.

Das Management der Emittentin zeichnet sich durch umfangreiche Erfahrung im deutschen (Gewerbe-)Immobilienmarkt bei dem Erwerb, der Bewirtschaftung und der Verwertung von Immobilien und durch langjährige Kapitalmarkterfahrung in der Banken- und Finanzbranche aus.

2. Asset Management und Servicing

a. Immobilien Asset Management

Im Rahmen des Immobilien Asset Managements erbringt die Emittentin Dienstleistungen rund um den Ankauf, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien bzw. Immobilienportfolien für (i) Gesellschaften ihrer Unternehmensgruppe, (ii) externe Auftraggeber und (iii) von der Emittentin in Form von Investmentkommanditgesellschaften strukturierte und verwaltete Fondsgesellschaften.

Das Immobilien Asset Management umfasst die Begleitung des Ankaufs, die Verwaltung sowie die Begleitung der Verwertung der jeweiligen Immobilien. Dabei bedient sich die Emittentin teilweise auch externer Dienstleister, mit denen die publicity Unternehmensgruppe zusammenarbeitet, wie z.B. Immobiliensachverständige, Rechtsanwälte und Bewertungsexperten. Die Hausverwaltung der Immobilien gehört nicht zu den von der Emittentin zu erbringenden Immobilien Asset Management Dienstleistungen. Vielmehr wird die Hausverwaltung von anderen (externen) Dienstleistern erbracht.

Nachstehend werden die von der Emittentin angebotenen Dienstleistungen im Rahmen ihrer Immobilien Asset Management Tätigkeit näher dargestellt:

(1) *Begleitung des Ankaufs von Immobilien*

Nach Ansicht der Emittentin sind für den Ankauf von Immobilien die folgenden Kriterien von wesentlicher Bedeutung:

- Nutzung des Marktzugangs zu (Gewerbe-)Immobilien und Finanzierungen,
- Strukturierung und Begleitung der standardisierten Ankaufprozesse inklusive umfassender Due Diligence und Bewertung.

Die Identifizierung von potentiellen Investitionsobjekten erfolgt durch regelmäßigen intensiven Kontakt zum weitreichenden Immobilien- und Bankennetzwerk (sowie auch den zuständigen Work-Out-Abteilungen). Aus diesem Netzwerk erhält die Emittentin laufend Angebote potentiell zu erwerbender Objekte und sammelt diese Informationen.

Im Rahmen der zwischen der Emittentin und ihren Kunden bestehenden Immobilien Asset Management Verträge wird regelmäßig das jeweilige Investitionsprofil des Kunden anhand von bestimmten Investitionskriterien definiert und festgelegt. Die von den Kunden zu erwerbenden Immobilien werden anschließend auf Basis dieser Investitionsprofile aus den der Emittentin aus ihrem Netzwerk vorgestellten Immobilien herausgefiltert.

Aus den so identifizierten Immobilien, die als potentielle Investitionsobjekte für einzelne Kunden in Betracht kommen, werden Objekte zur näheren Bewertung und Beurteilung des Rendite-/Risiko-Profiles ausgewählt. Auf Basis relevanter wirtschaftlicher Daten der einzelnen Objekte, z.B. der Mieterstruktur, der Mieterträge, Leerstandsquoten und durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit, wird ein Businessplan für das entsprechende Objekt erstellt. Der Businessplan dient als Grundlage für ein erstes indikatives Kaufpreisangebot, das die Emittentin für den jeweiligen Kunden abgibt.

Dabei wird bereits im Vorfeld des Ankaufs geeigneter Immobilien ein mehrstufiger Due Diligence-Prozess durch von der Emittentin (für Rechnung des jeweiligen Kunden) beauftragte externe Dienstleister durchgeführt. Vor der Investitionsentscheidung und dem Erwerb von Immobilien wird dabei zunächst eine rechtliche Due Diligence von unabhängigen Rechtsanwälten durchgeführt. Ferner erfolgt eine immobilienwirtschaftliche Due Diligence von öffentlich vereidigten und bestellten Sachverständigen für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, die sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Begutachtung der jeweiligen Immobilie umfasst. Darüber hinaus wird durch international renommierte Immobilienexperten die Marktgängigkeit der Annahmen zum Objekt-Businessplan verifiziert. Sämtliche Feststellungen dieser Due Diligence-Prüfungen sollen sicherstellen, dass regelmäßig die zuvor definierten Investitionskriterien erfüllt sind, so dass auf dieser Basis eine Investitionsentscheidung getroffen werden kann.

Im Rahmen der Auswahl geeigneter Immobilien konzentriert sich die publicity Unternehmensgruppe derzeit grundsätzlich auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Hierbei handelt es sich

regelmäßig um bestehende Immobilien mit Schwerpunkt auf Büroflächen. Das Alter der Immobilien sollte im Regelfall zehn bis 15 Jahre nicht überschreiten. Ferner hat sich die Emittentin zum Ziel gesetzt, sich (sowohl für die Immobilien haltenden Gesellschaften der publicly Unternehmensgruppe als auch für ihre externen Auftraggeber) auf Objekte zu konzentrieren, die bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs kostendeckend betrieben werden, um die Optimierung der Immobilien in dem jeweils erforderlichen Zeitrahmen ohne Verkaufsdruck durchführen zu können. Geographisch konzentriert sich die Emittentin auf Immobilieninvestitionen vorzugsweise in den deutschen Ballungszentren.

(2) *Verwaltung der Immobilien*

Kern der Wertschöpfung im Hinblick auf Immobilien sind nach Ansicht der Emittentin neben einem möglichst günstigen Ankauf

- die Umsetzung einer etwaigen Objektstrategie und
- die Bewirtschaftung mit dem sogenannten „Manage-to-Core-Ansatz“.

Zum Immobilien Asset Management gehören daher die Vermarktung der Immobilien, die Betreuung von Mietern und insoweit die Optimierung der Mietsituation sowie die Beauftragung und Steuerung von Property und Facility Management, um dadurch den Wert der Immobilie zu sichern bzw. zu steigern.

Insbesondere durch den Abbau von Leerständen und durch die Optimierung bestehender Mietverträge soll die Attraktivität der Immobilie für potentielle Käufer gesteigert werden. Die Wertschöpfung erfolgt durch Umsetzung eines Manage-to-Core-Ansatzes, also der Wertsteigerung der Immobilien durch gezielte Maßnahmen des Asset Managements, wie z.B. technische Aufwertung, Verbesserung der Vermietungsquoten und der Mietvertragssituation. Ausgangspunkt dabei ist ein möglichst günstiger Ankauf der Immobilien.

In diesem Bereich erbringt die Emittentin in Bezug auf die von ihr verwalteten Objekte unter anderem übliche und notwendige Portfolio- und Asset Management-, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing und Konstruktions-Services sowie das Liquiditäts- und Risikomanagement.

(3) *Begleitung der Verwertung von Immobilien*

Im Rahmen der Verwertung nach gegebenenfalls erfolgter Wertsteigerung eines Immobilien-Objekts identifiziert und überprüft die Emittentin potentielle Erwerber, leitet das Verkaufsangebotsverfahren und führt, strukturiert und koordiniert schließlich den Verkaufsprozess einschließlich Organisation und Betrieb eines Datenraums sowie Organisation und Durchführung von Objektbesichtigungen mit Interessenten. Zur Realisierung des Werts der Immobilien nutzt die Emittentin folgende Verwertungswege:

- Direktverkauf an nationale und internationale private und institutionelle Investoren und
- Portfolioverkauf an nationale und internationale institutionelle Investoren.

In Abhängigkeit von dem Objektwert und den zu adressierenden Erwerbern werden die Immobilien entweder als Einzeltransaktion oder im Rahmen eines Portfolioverkaufs veräußert. Hierzu werden neben der Heranziehung des eigenen Netzwerks an potentiellen Erwerbern auch international aktive Immobilienmakler und -dienstleister beauftragt.

b. *Servicing für NPL*

Im Bereich der NPLs erbringt die Emittentin – entsprechend ihrer Tätigkeit als Immobilien Asset Manager – ebenfalls Dienstleistungen im Hinblick auf den Ankauf, die Verwaltung und die

Verwertung solcher NPL-Kreditportfolien. Der Geschäftsbereich des Immobilien Asset Managements sowie des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts hat in der Vergangenheit jedoch zunehmend an Bedeutung gewonnen und wird nach Einschätzung der Emittentin auch in Zukunft den Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit bilden. Das Servicing von Kreditportfolien wird daneben nur noch von untergeordneter Bedeutung sein. Dennoch sollen nachstehend die wesentlichen Tätigkeiten der Emittentin in diesem Geschäftsbereich erläutert werden, da die Emittentin jedenfalls im Rahmen der Verwaltung und der Verwertung solcher Portfolien noch Dienstleistungen gegenüber der publicity Investor GmbH, einer indirekten Tochtergesellschaft der Emittentin, erbringt.

Ein Erwerb von NPL-Kreditportfolien erfolgt grundsätzlich ebenfalls nach Durchführung mehrstufiger Bewertungs- und Due Diligence-Prüfungsprozesse durch unabhängige Rechtsanwälte und, sofern und soweit die jeweiligen Forderungen immobilienbesichert sind, Immobilienexperten. Nach Erhalt der Portfolioinformationen vom jeweiligen potentiellen Verkäufer werden die Portfoliodaten durch die Emittentin aufbereitet und die Beschaffenheit des Portfolios analysiert.

Im Bereich der Verwaltung von NPL-Kreditportfolien wird die Emittentin als Kreditservicer tätig. Ziel der Verwaltung ist es, die Ansprüche aus notleidenden Bankforderungen bestmöglich zu verwerten. Voraussetzung für die Verwertung sind die Erfassung, die Aufbereitung und die enge Administration des Forderungsinkassos gegenüber den jeweiligen Schuldner. Die Realisierung der Geldforderungen erfolgt mittels außergerichtlicher und gerichtlicher Maßnahmen gegen den jeweiligen Schuldner inklusive gegebenenfalls der Verwertung von Sicherheiten. Gerichtliche Maßnahmen sind im Wesentlichen die Pfändung vorhandener Vermögenswerte sowie die Aufforderung zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung. Maßnahmen außergerichtlicher Geltendmachung sind insbesondere persönliche Verhandlungen, mit dem Ziel, Vergleiche abzuschließen. Die von der Emittentin hierfür beauftragten Rechtsanwälte übernehmen die juristische Umsetzung und erarbeiten die hierzu notwendigen Verträge. Die hierfür bei der Emittentin anfallenden Kosten werden durch die pauschale Vergütung dieser Servicing-Leistungen in Abhängigkeit von den aus der jeweiligen Einzelforderung generierten Erlösen mit abgegolten.

c. Vergütung des Immobilien Asset Managements und des NPL Servicings

Im Rahmen des vorstehend beschriebenen Immobilien Asset Managements und NPL Servicings erhält die Emittentin in der Regel eine Akquisitionsvergütung für jede in diesem Rahmen erworbene Immobilie bzw. jedes erworbene NPL-Kreditportfolio, grundsätzlich bezogen auf das jeweilige Investitionsvolumen. Des Weiteren erhält die Emittentin regelmäßig eine pauschale Vergütung für die Verwaltung der erworbenen Immobilien bzw. – im Falle der NPL-Kreditportfolien – die Aktenverwaltung und das Forderungsmanagement. Für das Servicing der NPL-Kreditportfolien erhält die Emittentin zudem eine pauschale Vergütung in Abhängigkeit von den aus den jeweiligen Einzelforderungen generierten Erlösen. Im Fall der Verwertung von Immobilien erhält die Emittentin eine Veräußerungsprovision.

Sofern die Emittentin das Immobilien Asset Management bzw. das NPL Servicing für von der publicity Unternehmensgruppe selbst gehaltene Assets erbringt, profitiert sie zudem von Wertsteigerungen dieser Assets.

3. Investitionstätigkeit

a. Gruppeneigenes Immobiliengeschäft

Entwicklung

In 2018 hat die Emittentin damit begonnen, über ihre seinerzeit 100 %ige direkte Tochtergesellschaft, die publicity Investor GmbH, Immobilien für das gruppeneigene Immobiliengeschäft zu erwerben. Ziel der Aufnahme dieses neuen Geschäftsbereichs war es, die laufenden Erträge aus den

von der Emittentin erbrachten Dienstleistungen (Asset Management) mit den Renditen aus der Optimierung und dem anschließenden Abverkauf von Immobilien zu verbinden.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde das gruppeneigene Immobiliengeschäft weiter ausgebaut. Neben dem Ankauf weiterer Immobilien-Objekte wurde auch die PREOS Real Estate AG, ein (vergleichsweise junger) Immobilienbestandhalter, deren seinerzeitige Hauptaktionäre die von Herrn Olek beherrschten Gesellschaften TO-Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH waren, Teil der publity Unternehmensgruppe. Dies erfolgte im Wege einer am 28. August 2019 von der Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG beschlossenen Sachkapitalerhöhung, in dessen Rahmen die Emittentin 94,9 % der Geschäftsanteile an der publity Investor GmbH als Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von Aktien eingebracht hat (siehe zum Einbringungs- und Zeichnungsvertrag auch Abschnitt XXIV.6.j.). Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 13. September 2019.

Mit der Einbringung der 94,9 % der Geschäftsanteile an der publity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG hat die Emittentin das gruppeneigene Immobiliengeschäft gänzlich auf die PREOS Real Estate AG und deren Tochter- und Enkelgesellschaften verlagert und in diesem Zuge auch das gruppeneigene Immobilienportfolio erweitern können. In wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht ist die PREOS Real Estate AG nunmehr in die publity Unternehmensgruppe eingliedert. Die Emittentin nimmt jedoch auf die Geschäftsführung der PREOS Real Estate AG keinen maßgeblichen Einfluss, sodass Geschäfts- und Strategieentscheidungen bei der PREOS Real Estate AG frei getroffen werden können.

Strategie

Im Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts ist die Unternehmensstrategie der publity Unternehmensgruppe im Wesentlichen auf die folgenden Punkte ausgerichtet:

- Fokus auf den deutschen Immobilienmarkt

Die Emittentin plant, ihren Investitionsschwerpunkt auch weiterhin im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere bei Gewerbeimmobilien bzw. Büroimmobilien, zu setzen. Die Auswirkungen der Corona-Virus-Krise auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt können derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Nach Einschätzung der Emittentin werden sich aber auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien interessante Wertschöpfungspotentiale ergeben (siehe hierzu auch Abschnitt V.5. „Wichtigste Märkte“). Die Emittentin ist der Auffassung, dass sie das Know-how und die langjährige Erfahrung ihres Managements im Immobiliensektor und ihren Zugang zu Immobilien sowie zu potentiellen Erwerbern von Immobilien in der Weise einsetzen kann, dass attraktive Renditen erwirtschaftet werden können. Die Nachfrage von Investoren – insbesondere aus dem Ausland – nach deutschen Gewerbeimmobilien wird nach Einschätzung der Emittentin auch in absehbarer Zukunft weiter anhalten.

- Konzentration auf bestimmte Investitionsobjekte in bevorzugten Lagen

Die Emittentin beabsichtigt, sich weiterhin auf den Erwerb von Immobilienobjekten in bevorzugten Lagen Deutschlands, insbesondere in Metropolregionen zu konzentrieren, da sie hier für die Zukunft die stabilsten Werte erwartet.

- Variable Objektgrößen und Haltedauern

Die Strategie der Emittentin im Hinblick auf Objektgrößen und Haltedauern ist flexibel ausgestaltet. So kann die publity Unternehmensgruppe Ankaufsmöglichkeiten für kleinere Objekte ebenso wahrnehmen wie solche für großvolumige Objekte (auch solche mit Marktwerten von mehreren hundert Millionen Euro), sobald sie ein realisierbares

Wertsteigerungspotential erkennt. Ebenso flexibel ist die Strategie der Emittentin auch im Hinblick auf die Haltedauern, innerhalb derer die Immobilien (ggf. nach entsprechender Optimierung) mit Gewinn wieder veräußert werden sollen.

Die publity Unternehmensgruppe beabsichtigt, in 2020 weitere Investitionen in Immobilien zu tätigen. Im Fokus sollen dabei Immobilien-Objekte mit einem Volumen von über EUR 50 Mio. Marktwert stehen.

Auch im Rahmen der Verwaltung der gruppeneigenen Immobilien greift die Emittentin auf die gleichen Prozesse zurück wie im Rahmen der von ihr für Rechnung Dritter verwalteten Immobilien. Sie definiert Anforderungsprofile, entwirft Businesspläne und strukturiert, überwacht und steuert Due Diligence Prüfungen und identifiziert und beobachtet somit potentielle Akquisitionsmöglichkeiten. Daneben beschafft sie Fremdfinanzierungen für das potentielle Investment.

Grundlage für das Immobilien Asset Management für die Immobilien der publity Unternehmensgruppe durch die Emittentin bilden dabei Immobilien Asset Management Verträge, die sie mit der publity Investor GmbH und der PREOS Real Estate AG abgeschlossen hat (siehe hierzu auch Abschnitte XXIV.6.a. und b.).

Derzeitiges Immobilienportfolio

Zum Prospektdatum befinden sich 19 Immobilien-Objekte im rechtlichen Eigentum der publity Unternehmensgruppe. Der gutachterlich ermittelte Gesamtwert für diese Objekte beläuft sich auf rund EUR 1,05 Mrd.

Die Immobilien-Objekte wurden sowohl im Wege von Anteilskäufen an Immobilien haltenden Gesellschaften (sog. *share deals*) als auch im Wege des Ankaufs von Vermögenswerten (sog. *asset deals*) erworben. Bei den Immobilien-Objekten handelt es sich zudem teilweise um bebaute Grundstücke und teilweise um Erbbaurechte an Gebäuden.

Die Kerndaten dieser Immobilien-Objekte sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Immobilienobjekte, die im rechtlichen Eigentum der publity Unternehmensgruppe stehen							
Objekt	Eigentümerin	Segment	Vermietbare Fläche (m²)	Leerstand (%)	WAULT (in Jahren)	Miete (TEUR p.a.)	Marktwert (TEUR)
Ratingen 1, Oberhausener Str. 33	PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH	Gewerbe	1.646	0,0	9,7	339	5.150
Köln, Bergisch-Gladbacher Str. 3 / Holweider Straße 2A	PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH	Büro	3.593	0,0	6,7	729	13.700
Krefeld, Füttingweg 34/36	Objekta Füttingweg GmbH	Büro	13.241	0,0	9,7	1.220	19.200

Roßdorf, Arheiliger Weg 17	PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH	Büro	4.762	0,2	8,6	591	9.400
Ratingen 2, Oberhausener Str. 33	PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH	Büro	3.036	1,3	1,5	416	6.980
Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4	LVG Nieder-Olm GmbH	Büro	4.065	0,0	11,5	514	9.010
Sindelfingen, Böblinger Straße 130	PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH	Büro	6.516	14,8	2,4	512	11.000
Grafing, Am Feld 32	PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH	Büro/Labor	3.936	0,0	10,6	317	4.130
Waltrop, Im Wirrigen 25	PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH	Büro/Labor	6.150	4,9	8,7	393	4.880
Ratingen 3, Oberhausener Str. 33	PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH	Büro	5.464	0,0	9,7	729	12.200
Oberhausen, Emschertalstraße 12	PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH	Büro	2.567	0,0	4,7	421	7.120
Lüdenscheid, Bahnhofstraße	Projekta Lüdenscheid 1 GmbH	Büro	8.585	8,7	3,9	381	6.400
Mülheim, Parservalstraße 7	publity Investor GmbH	Büro	12.578	100	n.a.	0	17.500
Essen/Karstadt-Zentrale	publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH	Gewerbe	92.068	0,0	21,0	9.423	225.100
Frankfurt am Main/Access Tower	publity Real Estate 1 GmbH	Büro	20.870	1	9,2	3.797	105.000
Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße 3	publity Real Estate 5 GmbH	Büro	17.897	0,0	3,3	2.625	70.000
Unterführung/Sky Deutschland-Zentrale	publity Real Estate 3 GmbH	Büro	30.392	0,0	7,0	5.224	115.000
Frankfurt am Main/Westend-carree	GGC Westend-carree/publity Real Estate 4 GmbH	Büro	30.770	21	3,8	6.314	234.300
Frankfurt am Main/Centurion	GSP Centurion GmbH/publity Real Estate 6 GmbH	Büro	28.690	4,6	3,6	5.331	175.000

Bereits erfolgreich veräußerte Immobilienobjekte

Im Oktober 2019 hat die pubilty Real Estate GmbH bereits erfolgreich das Immobilien-Objekt St. Martin Tower im Wege eines *share deals* veräußern können. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Erbbaurecht an einem Grundstück in Frankfurt am Main, das mit dem Hochhaus „St. Martin Tower“ sowie angebautem Flügelgebäude „Wing“ bebaut ist. Der erzielte Verkaufspreis betrug rund EUR 55,3 Mio. (nebst Übernahme einer bestehenden Bankfinanzierung durch die Käufer). Erst im April 2019 hatte die pubilty Real Estate GmbH das Objekt (ebenfalls im Wege eines *share deals*) für einen Kaufpreis in Höhe von rund EUR 36 Mio. (ebenfalls unter Übernahme vorstehend genannter Bankfinanzierung) gekauft.

Ferner hat die pubilty Investor GmbH im Juni 2019 ein Grundstück in Leipzig, Sachsen, das mit der Großhandelsimmobilie Großmarkt Leipzig bebaut ist, für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 16 Mio. verkauft. Diese Immobilie hatte die pubilty Investor GmbH erst im Dezember 2018 für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 12,5 Mio. gekauft.

b. Co-Investments (Joint Ventures)

Die Emittentin ist ferner im Rahmen von Co-Investments mit institutionellen Investoren an Transaktionen einer luxemburgischen Joint Venture Gesellschaft, der pubilty Real Estate Opportunity Services S.à r.l. („**PREOS 1**“) im Bereich Immobilien beteiligt. Das Joint Venture ist in 2014 eingegangen worden. Die Co-Investments der Emittentin in die PREOS 1 erfolgten dabei teilweise in Form von Darlehen und teilweise in Form anderer Finanzierungsinstrumente. Für die von der PREOS 1 (bzw. deren Objektgesellschaften) erworbenen Immobilienportfolien hat die Emittentin teilweise das Immobilien Asset Management übernommen und partizipiert darüber hinaus an der erfolgreichen Veräußerung bzw. Verwertung der Immobilien. Ihre gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der PREOS 1 hat die Emittentin Ende 2018 im Zuge einer Umstrukturierung von 50 % auf 15 % reduziert. Die von der PREOS 1 (bzw. deren Objektgesellschaften) ursprünglich erworbenen Immobilien sind zum Prospektdatum bereits sämtlich abverkauft. Sobald die hierfür teilweise noch ausstehenden Kaufpreise gezahlt sind, wird die Emittentin an den Erlösen entsprechend den Bestimmungen der in Bezug auf die jeweiligen Immobilien abgeschlossenen Immobilien Asset Management Verträge beteiligt. Für einige der abverkauften Immobilien übernimmt die Emittentin auch weiterhin das Immobilien Asset Management auf Grundlage von mit den Käufern dieser Immobilien neu abgeschlossenen Asset Management Verträgen.

Daneben war die Emittentin in der Vergangenheit an zwei weiteren luxemburgischen Joint Venture Gesellschaften zu jeweils 49 % beteiligt, der pubilty Real Estate Opportunity Services II S.à r.l. („**PREOS 2**“) und der pubilty Real Estate Opportunity Services III S.à r.l. („**PREOS 3**“). Diese investierten über Tochtergesellschaften in NPL-Portfolien. Im Zuge einer Umstrukturierung hat die Emittentin Ende Dezember 2018 ihre gesellschaftsrechtliche Beteiligung an diesen Joint Venture Gesellschaften jedoch vollständig veräußert und die NPL-Portfolien durch die pubilty Investor GmbH übernommen (siehe hierzu Abschnitt XXIV.6.i.).

Die Beteiligung an Joint Venture Gesellschaften stellt seitdem nur noch einen untergeordneten Geschäftsbereich der Emittentin dar.

c. Gruppeneigenes NPL-Geschäft

Entwicklung und Bestand

Seit 2009 hatte die Emittentin mehrere Fonds aufgelegt, die in NPLs investierten. In diesem Geschäftsbereich konnte die Emittentin auf umfassende Kenntnisse und Know-how zurückgreifen. Mit der Fokussierung auf das Immobiliengeschäft (Immobilien Asset Management und

gruppeneigenes Immobiliengeschäft) hat der NPL-Geschäftsbereich zwischenzeitlich jedoch an Bedeutung verloren.

Im Zuge der Abwicklung mehrerer von der publicly Unternehmensgruppe aufgelegter NPL-Fonds hat die Emittentin seit 2015 NPL-Kreditportfolien gekauft, die von den jeweiligen Fondsgesellschaften noch in ihren Restbeständen gehalten wurden. Einen Teil dieser Kreditportfolien hat die Emittentin bereits weiterveräußert und/oder auf andere Art und Weise verwertet. Den übrigen Teil hat sie Ende 2019 an ihre mittelbare Tochtergesellschaft, die publicly Investor GmbH, verkauft (siehe hierzu Abschnitt XXIV.6.1.). Hintergrund hierfür war unter anderem, dass das NPL-Geschäft in der publicly Investor GmbH gebündelt werden sollte.

Die publicly Investor GmbH hatte bereits Ende 2018 – im Zuge der Veräußerung der Beteiligungen der Emittentin an den Joint Venture Gesellschaften PREOS 2 und PREOS 3 (siehe hierzu Abschnitt V.3.b.) – die von diesen Joint Venture Gesellschaften mittelbar gehaltenen NPL-Kreditportfolien erworben (siehe hierzu Abschnitt XXIV.6.i.). Sämtliche von der publicly Investor GmbH gehaltenen NPL-Kreditportfolien werden von der Emittentin verwaltet.

Die von der publicly Investor GmbH gehaltenen NPL-Portfolien haben einen Bilanzwert von rund EUR 55 Mio. und bestehen zu einem weit überwiegenden Teil aus titulierten Bankforderungen im Zusammenhang mit Immobilienfinanzierungen sowie andere urkundlich besicherte und unbesicherte Forderungen von überwiegend deutschen Banken sowie ausländischen Finanzinvestoren und/oder anderen Finanzdienstleistern.

Strategie

Im Geschäftsbereich der NPLs ist die Unternehmensstrategie der Emittentin im Wesentlichen auf die folgenden Punkte ausgerichtet:

- Halten und Verwalten

Ein weiterer Ausbau des NPL-Geschäfts ist von der Emittentin derzeit nicht geplant. Vielmehr steht die ertragsorientierte Bewirtschaftung der von der publicly Investor GmbH gehaltenen NPL-Portfolien im Vordergrund. Die Bewirtschaftung der NPL-Portfolien, das sog. Servicing, wird vornehmlich von der Emittentin erbracht.

- Verkaufsoportunitäten nutzen

Die Emittentin erwartet in den kommenden Jahren eine stärkere Regulierung des NPL-Markts, die Investitionen in diese Anlageklasse attraktiver machen könnte. Eine daraus folgende verbesserte Struktur und Standardisierung des NPL-Markts könnte nach Ansicht der Emittentin das Vertrauen in diesen Markt stärken und weitere Investoren anziehen. Ferner könnten die Handelsvolumina im NPL-Markt infolge der Auswirkungen der Corona-Virus-Krise erheblich zunehmen (siehe hierzu auch Abschnitt V.5. „Wichtigste Märkte“). Sollten sich vor diesem Hintergrund Opportunitäten ergeben, die NPL-Portfolien oder Teile hiervon gewinnbringend zu veräußern, wird die Emittentin diese prüfen und gegebenenfalls entsprechende Schritte zur Veräußerung einleiten.

4. Strukturierung von Anlageprodukten (Fonds)

Die Emittentin ist ferner im Bereich der Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren tätig. Dabei hat sie bislang drei geschlossene Immobilienfonds in Form von Publikums-Alternative Investment Fonds aufgelegt. In der Vergangenheit hatte die Emittentin zudem mehrere Fonds und Verbriefungen für private und institutionelle Investoren im Bereich der NPLs aufgelegt, die bereits abgewickelt wurden bzw. abgewickelt werden. Die Auflage neuer derartiger Fonds ist derzeit nicht geplant.

Die wesentlichen Tätigkeiten im Rahmen der Strukturierung von Anlageprodukten sind:

- die Identifizierung potentieller Assets,
- die Erarbeitung einer objektspezifischen Verwertungsstrategie und
- die Entwicklung von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren.

a. Immobilien-Fonds (in Form von Publikums-AIF)

Für drei geschlossene Immobilienfonds in Form von Publikums-Alternative Investment Fonds (die publicly Performance Fonds Nr. 6, die publicly Performance Fonds Nr. 7 und die publicly Performance Fonds Nr. 8) führt die publicly Performance GmbH, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Emittentin, als externe KVG im Sinne des KAGB das Fondsmanagement durch. Die ebenfalls 100 %-ige Tochtergesellschaft der Emittentin, die publicly Emissionshaus GmbH, fungiert bei diesen geschlossenen Immobilienfonds als Komplementärin. Für ihre Dienstleistungen erhalten die publicly Performance GmbH und die publicly Emissionshaus GmbH Vergütungen, die sich teilweise am Wert der Vermögensgegenstände der einzelnen Fondsgesellschaften bemessen und teilweise Pauschalvergütungen darstellen.

Die von den Anlegern geleisteten Einlagen haben die drei geschlossenen Immobilienfonds ausschließlich prospektgemäß verwendet, insbesondere für den Erwerb von in Deutschland belegenen Gewerbeimmobilien. Die Gelder wurden insbesondere nicht zur Finanzierung von Geschäftstätigkeiten der Emittentin verwendet. Die Objektverwaltung für die von den Immobilienfonds gehaltenen Immobilien hat die publicly Performance GmbH auf Grundlage von Objektverwaltungsverträgen auf die Emittentin ausgelagert. Dagegen tätigt die Emittentin in Bezug auf die Investments der Immobilienfonds keinerlei Co-Investments.

Die Laufzeit des publicly Performance Fonds Nr. 6 endete prospektgemäß am 31. Dezember 2018 und die Laufzeit des publicly Performance Fonds Nr. 7 am 31. Dezember 2019, sodass sich die beiden Fonds seitdem in Liquidation befinden. Der publicly Performance Fonds Nr. 8 hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021.

b. NPL-Fonds

Seit 2009 hatte die Emittentin zudem mehrere Fonds und Verbriefungen für private und institutionelle Investoren im Bereich NPLs mit Fokus auf den Ankauf und die Verwertung von notleidenden Kreditforderungen in Deutschland aufgelegt. Dieser Geschäftsbereich stellt heute nicht mehr den Haupttätigkeitsbereich der Emittentin dar. Acht der neun von der Emittentin aufgelegten Fonds haben das Liquidationsverfahren bereits vollständig durchlaufen und sind zwischenzeitlich im Handelsregister gelöscht. Lediglich der geschlossene Fonds NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG, der mit Ablauf des 31. Dezember 2018 prospektgemäß in Liquidation ging, („**NPL Fonds Nr. 3**“) befindet sich derzeit noch in der Abwicklung.

Bei den NPL-Fonds fungierte bzw. fungiert die publicly Investor GmbH als Komplementärin und Liquidatorin. Mit Ausnahme des NPL Fonds Nr. 3 war die publicly Investor GmbH nicht am Kapital der jeweiligen Fondsgesellschaft beteiligt. Im Hinblick auf die bevorstehende Abwicklung des NPL Fonds Nr. 3 hat die publicly Investor GmbH im Jahre 2018 Kommanditanteile im Umfang von EUR 2,25 Mio. am Kommanditkapital von Anlegern des NPL Fonds Nr. 3 erworben und hält die Beteiligung seither. Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft soll das NPL-Kreditportfolio der Fondsgesellschaft verwertet werden. Der Verwertungserlös wird an die Gesellschafter der Fondsgesellschaft verteilt. Die von der publicly Investor GmbH gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft von EUR 2,25 Mio. stellt 39,75 % des gesamten Kommanditkapitals dar. Zum

Prospektdatum steht noch nicht fest, wie hoch der Erlös aus einer Verwertung des von der Fondsgesellschaft gehaltenen Kreditportfolios sein wird.

Die Auflage neuer NPL-Fonds ist derzeit nicht geplant.

5. Wichtigste Märkte

a. Immobiliengeschäft

Die Emittentin ist geographisch gegenwärtig ausschließlich auf dem deutschen Markt tätig. Sämtliche Immobilien, die von der publicly Unternehmensgruppe gehalten werden und auch solche, für die sie das Immobilien Asset Management erbringt, befinden sich in Deutschland. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ist daher von maßgeblicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit der publicly Unternehmensgruppe.

Trotz des nachlassenden Wirtschaftswachstums und einer schärferen Regulierung hat der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland, angetrieben von der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank und einem Mangel an Anlagealternativen, ein herausragendes Jahr 2019 hinter sich. Auch mit Blick auf geopolitische Unsicherheiten wie dem schwelenden Handelskonflikt zwischen den USA und China entschieden sich Investoren verstärkt für Investments in „sichere Häfen“ wie Immobilien in Deutschland. Deutschland kann bei Investoren insbesondere mit politischer und wirtschaftlicher Stabilität punkten, was sich auch in den Zahlen für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt für 2019 widerspiegelte (vgl. JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick, Deutschland 4. Quartal 2019, S. 3).

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt ist im letzten Quartal 2019 noch einmal kräftig gestiegen. Allein in diesem Quartal betrug die Transaktionsvolumina rund EUR 33,7 Mrd. und bestätigten damit den im Geschäftsjahr 2019 vorherrschenden positiven Trend (vgl. JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick, Deutschland 4. Quartal 2019, S. 2). Im gesamten Geschäftsjahr 2019 stieg das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt auf knapp EUR 90 Mrd. (Vorjahr: knapp EUR 80 Mrd.). Ein signifikanter Anteil der Transaktionsvolumina entfiel mit rund EUR 70 Mrd. auf den Bereich Gewerbeimmobilien (Vorjahr: rund EUR 60 Mrd.). Damit konnte der Gewerbesektor 2019 einen historischen Umsatzrekord verzeichnen. Die Anlageklasse Büroimmobilien war dabei nach wie vor dominierend (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020, S. 8/9 und 25).

Bundesweit war im Jahr 2019 ein Beschäftigungsaufbau um rund 270.000 auf rund 45,4 Mio. Beschäftigte zu verzeichnen. Ein Großteil der neuen Beschäftigten arbeitet im Büro. Die Zahl der Bürobeschäftigten erreichte fast 7,8 Mio. Ausgehend von dem durchschnittlichen Flächenbedarf pro Bürobeschäftigten von etwas mehr als 23 Quadratmetern wurde im Jahr 2019 insgesamt ein zusätzlicher Flächenbedarf von 2,4 Mio. Quadratmetern in Anspruch genommen. Dies entspricht einem Flächenzuwachs von rund 1,3 %. Entsprechend fiel die Leerstandsrate auf 3,5% im Jahr 2019 und damit das neunte Jahr in Folge. Die Leerstandsraten sind bundes- und regionsweit sehr unterschiedlich verteilt. Gerade in Ostdeutschland verzeichnen immer noch viele Städte zweistellige Leerstandsraten. In Deutschland gab es also vielerorts nicht nur Wohnungs-, sondern auch zunehmend Büro-Not. (Deutsche Bank Research, Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2020, S. 16.)

Die Engpässe im Büromarkt spiegelten sich auch in den Mieten wider. Im Jahr 2019 erreichten die durchschnittlichen Spitzenmieten über City-Lage, City-Randlage, Peripherie und Bürozentren hinweg bundesweit EUR 10,50 pro Quadratmeter, während die Durchschnittsmieten auf rund EUR 8,00 anstiegen. Das ist jeweils der höchste Wert seit Mitte der 1990er Jahre. (Deutsche Bank Research, Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2020, S. 17.)

Weit verbreitet unter Immobilienmarktteilnehmern war jedenfalls Anfang 2020 die Erwartung, dass der gegenwärtige Marktzyklus noch weiterhin anhalten wird, d.h. die grundlegenden Bedingungen fortbestehen werden. Ein Anstieg des Investmentvolumens wurde dagegen nicht erwartet, vielmehr ging die Mehrzahl der Marktteilnehmer von einer „Seitwärtsbewegung“ in 2020 aus – auch aufgrund möglicher konjunktureller Eintrübungen (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020, S. 17).

Die jüngsten Auswirkungen der Sars-CoV-2 Pandemie könnten das positive Bild derweil trüben.

Für das Jahr 2020 rechnet die Bundesregierung mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 6,3 Prozent (preisbereinigt) (vgl. <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>). Im Vergleich zum ursprünglich erwarteten Wirtschaftswachstum entspricht dies sogar einem Rückgang um 7,6 Prozent.

Ferner wird für das Jahr 2020 teilweise mit einem Rückgang der bundesweiten Erwerbstätigen um gut 300.000 gerechnet. Als Folge des prognostizierten Rückgangs würde sich auch die benötigte Fläche im Jahr 2020 um 0,2 Mio. Quadratmeter oder rund 0,1 % des aktuellen Flächenbestandes reduzieren, wodurch die Leerstandsquote von 3,5 % auf 3,6 % ansteigen könnte. Daneben könnte die Corona-Virus-Krise eine langanhaltende Verlagerung von Arbeitsplätzen ins Homeoffice auslösen und dadurch letztlich die Nachfrage nach Büroraum reduzieren. Jedoch gibt es sehr unterschiedliche Erfahrungen, sodass nur vereinzelt von einer Ausweitung von Homeoffice-Regelungen für das Jahr 2020 ausgegangen und mit keiner unmittelbaren Wirkung auf die Büronachfrage gerechnet wird. (Deutsche Bank Research, Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2020, S. 18.)

Obleich der deutsche Immobilienmarkt in den ersten Monaten 2020 von der Corona-Virus-Krise geprägt war, waren dagegen nicht alle Segmente gleichermaßen betroffen. Während insbesondere im Hotelwesen und Einzelhandel Umsätze einbrachen und Investoren in diesen Bereichen immer vorsichtiger agierten, zeigt sich eine andere Situation bei attraktiven Büroimmobilien in Deutschland. Die Nachfrage von internationalen Investoren nach Top-Immobilien in den Top-7-Städten Deutschlands ist nach wie vor sehr hoch. Laut Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) waren am Immobilien-Transaktionsmarkt in den ersten drei Monaten 2020 noch keine Auswirkungen der Corona-Virus-Krise bemerkbar. Laut JLL belief sich das Transaktionsvolumen am gesamtdeutschen Immobilienmarkt im ersten Quartal 2020 auf rund 28 Mrd. EUR, was einer Steigerung zum Vorjahreszeitraum von 82 Prozent entspreche. In Büroimmobilien seien in den ersten drei Monaten rund 5 Mrd. EUR investiert worden nach 5,9 Mrd. EUR im Vorjahreszeitraum. Eine verlässliche Prognose für 2020 lässt sich den Experten zufolge zwar noch nicht aufstellen, JLL verweist aber auf Faktoren, die auch weiterhin gelten. Nach wie vor gebe es zahlreiche institutionelle Investoren, die in Immobilien anlegen möchten. Insbesondere bei Büroimmobilien würde es weiterhin eine Reihe (hochpreisiger) Gebote geben und würden zudem Core-Produkte in einer Krise besonders nachgefragt werden. (<https://www.jll.de/de/presse/deutscher-investmentmarkt-zum-ende-des-ersten-quartals-von-pandemie-noch-unbeeindruckt>.)

Mieterhöhungen werden dagegen aufgrund der Corona-Virus-Krise teilweise frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2020 erwartet, jedoch nur in moderatem Maße. Für 2021 wird das Mietwachstum dagegen bereits wieder bei rund 3 % verortet. Perspektivisch ist die Frage zu berücksichtigen, ob auch der Büro-Immobilienmarkt mit einer Mietpreisbremse zu rechnen hat. Der rot-rot-grüne Senat der Stadt Berlin befürwortet dies bereits vehement. Es dürfte jedoch noch eine Zeit lang dauern, bis dieses Thema bundesweit auf die Tagesordnung rückt. Eine bundesweite Mehrheit ist für diesen Vorschlag zumindest aktuell nicht abzusehen. (Deutsche Bank Research, Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2020, S. 19.)

b. NPL-Markt

Ein weiterhin erhebliches Risiko für Banken im EU-Raum besteht durch immer noch hohe NPL-Bestände und deren negative Begleiterscheinungen (niedrige Eigenkapital-Quoten und mangelnde Profitabilität). Insgesamt wies der Abbau der NPL-Bestände im gesamten EU-Raum in 2019 zwar einen positiven Trend auf. Das Gesamtvolumen notleidender Kredite in der EU belief sich nach Angaben der Bundesregierung in 2019 dennoch noch auf rund EUR 635 Mrd. (vgl. BT-Drucks. 19/14177 vom 17. Oktober 2019). In Deutschland belief sich das Gesamtvolumen auf rund EUR 32 Mrd. (vgl. Kleine Anfrage des Abgeordneten Frank Schäffler u. a. und der Fraktion der FDP; 23. März 2020, S. 5). Marktteilnehmer erwarten aufgrund der Corona-Virus-Krise allerdings einen erheblichen Anstieg notleidender Kredite auch in Deutschland. Es wird in diesem Zusammenhang teilweise von einem Anstieg auf bis zu EUR 100 Mrd. gerechnet, wobei insbesondere notleidend gewordene Immobilienfinanzierungen zu diesem Anstieg beitragen sollen. Zudem wird erwartet, dass diese Entwicklung sich auch noch in 2021 fortsetzen wird (vgl. CR Investment Management GmbH, CR erwartet Anstieg notleidender Immobilienkredite, 12. Mai 2020).

Maßnahmenpläne der Europäischen Kommission erhöhen die Dringlichkeit für Banken, im Bereich notleidender Kredite Lösungen zu finden. Bisher wurde erwartet, dass sich beispielsweise die Wertberichtigungserfordernisse für NPLs zukünftig verschärfen könnten (Jahrespublikation BKS 2018, Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e.V., S. 8). Gegenwärtig sind potentielle Käufer von notleidenden Krediten aufgrund unterschiedlicher Regelungsrahmen in den Mitgliedstaaten der EU beim grenzüberschreitenden Erwerb von Krediten jedoch mit Hindernissen konfrontiert. Dies hat zu einem ineffizienten Sekundärmarkt für notleidende Kredite mit verhaltener Nachfrage, schwachem Wettbewerb und niedrigen Angebotspreisen geführt. In einer Pressemitteilung vom 27. März 2019 hat der Rat der EU ausdrücklich bestätigt, dass die EU die Entwicklung von Sekundärmärkten für notleidende Kredite – insbesondere um es Banken zu erleichtern, notleidende Kredite zu verwalten oder zu verkaufen – unterstützt. Daher sind weitere Schritte ergriffen worden, um diesbezüglich eine Harmonisierung innerhalb der EU zu erreichen. Es soll ein klarer Regelungsrahmen für den Erwerb und die Verwaltung notleidender Kredite geschaffen werden, was zur Entwicklung effizienter Sekundärmärkte führen soll (vgl. Pressemitteilung des Rats der EU vom 27. März 2019). Insbesondere vor dem Hintergrund des erwarteten Anstiegs von notleidenden Krediten durch die Corona-Virus-Krise könnte die Entwicklung der Sekundärmärkte von zunehmender Bedeutung werden.

Im Hinblick auf die geplante Standardisierung des NPL-Markts entwickelt die Frankfurter Vereinigung Deutsche Kreditmarkt-Standards (DKS) Vorgaben und Marktstandards, was in der Branche auf positive Rückmeldungen stößt. Es wird erwartet, dass mit der Einführung ausgereifter Markt-Standards der Handel in NPLs zunehmen wird. Ursprünglich wurde Mitte 2020 mit der Einführung dieser Marktstandards gerechnet, aufgrund der Corona-Virus-Krise könnte sich dieser Prozess aber gegebenenfalls noch etwas verzögern.

Einer Studie von Deloitte zufolge hat sich der Fokus im Rahmen des Asset Managements von NPL-Kreditportfolien mittlerweile von klassischen gerichtlichen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen hin zu schuldernahen Restrukturierungsmaßnahmen (beispielsweise der Erstellung von Ratenzahlungsplänen oder neuen Zahlungszielen) gewandelt, also hin zu einem Ansatz, den die Emittentin bereits verfolgt (vgl. Deloitte, „non performing bank loans npl study 2019“, S. 4).

Wie bereits im Abschnitt V.2.b. dargestellt, ist seitens der Emittentin ein weiterer Ausbau ihres NPL-Geschäfts derweil nicht geplant.

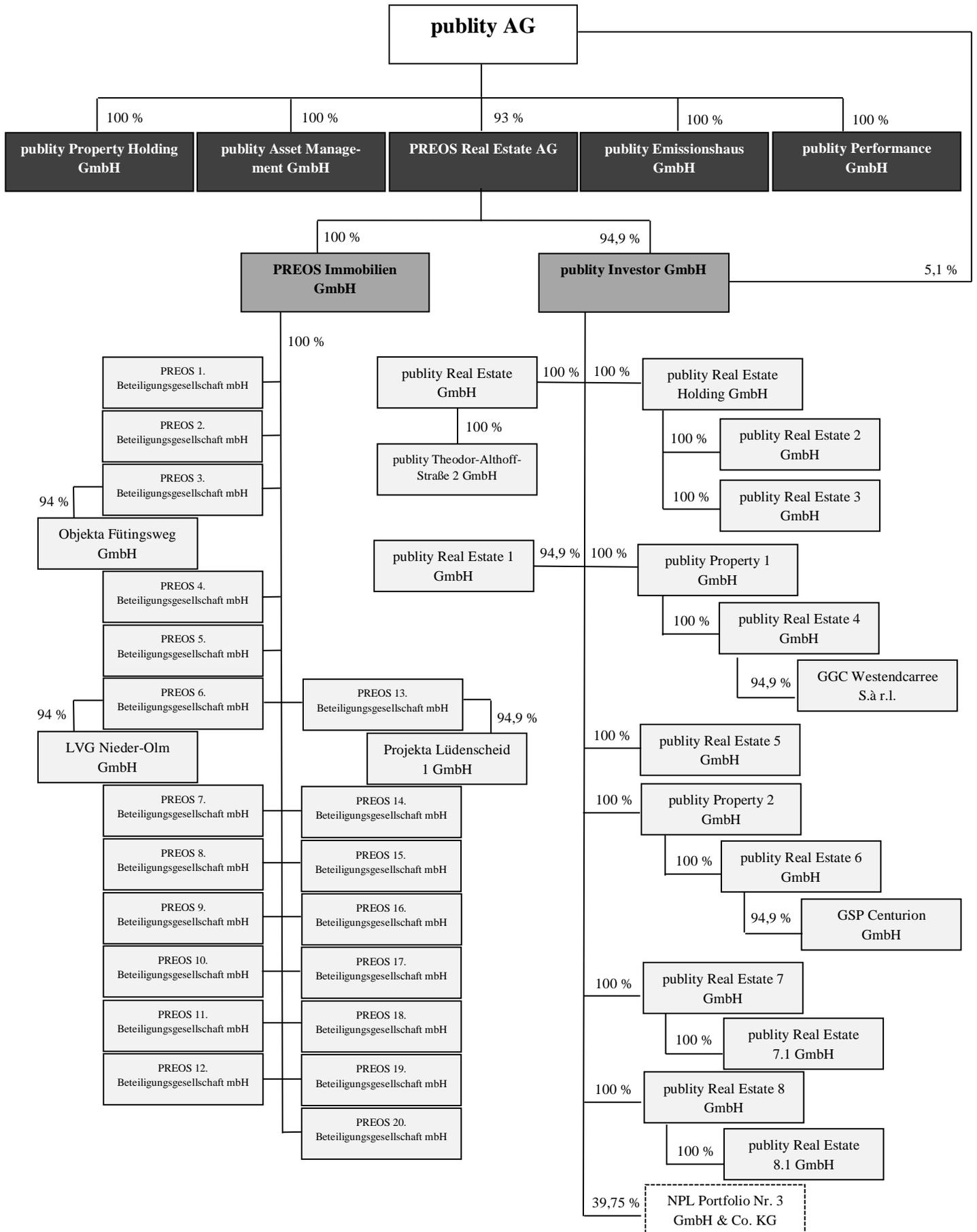
6. Organisationsstruktur

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

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

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

Im Hinblick auf die weitere Organisationsstruktur wird auf die nachfolgende Grafik verwiesen.



(Unmittelbare) Hauptaktionäre der Emittentin sind die TO-Holding GmbH und die TO Holding 2 GmbH, die zum Prospektdatum insgesamt rund 87 % der Aktien und Stimmrechte an der Emittentin halten. Alleingesellschafter und Geschäftsführer der TO-Holding GmbH und der TO Holding 2 GmbH ist der Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek. (Siehe hierzu auch Abschnitt XXI.)

VI. WESENTLICHE INTERESSEN BETEILIGTER PERSONEN

Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Frankfurt am Main, („ICF“) begleitet die Anleiheemission bankseitig und steht daher im Zusammenhang mit dem Angebot in einem Vertragsverhältnis mit der Gesellschaft. Der Mandatsvertrag wurde am 30. Januar 2020 geschlossen (nebst Nachtrag vom 19. Mai 2020), der Übernahmevertrag wird voraussichtlich am 17. Juni 2020 geschlossen. Die ICF erhält für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Anleiheemission zum einen eine marktübliche feste Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht. Ferner erhält sie für ihre Tätigkeiten im Rahmen des Umtauschangebots, des Mehrerwerbsangebots, des allgemeinen öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung bezüglich der platzierten Schuldverschreibungen eine Platzierungsprovision, die sich nach der Höhe des Brutto-Emissionserlöses betreffend (vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen) die platzierten Schuldverschreibungen bemisst. Unter bestimmten Voraussetzungen erhält die ICF zudem eine sog. Incentive-Provision. Folglich hat die ICF ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebots. Hieraus könnte sich ein wirtschaftlicher Interessenkonflikt seitens der ICF ergeben.

Außerdem steht die ICF als Orderbuchmanager im Zusammenhang mit der banktechnischen Abwicklung des Zeichnungsweges über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG im Rahmen des öffentlichen Angebots in einem Vertragsverhältnis mit der Gesellschaft. Die ICF erhält für ihre diesbezüglichen Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Die KAS Bank N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main, steht als Umtausch- und Zahlstelle für die Schuldverschreibungen in einem Vertragsverhältnis mit der Gesellschaft. Die KAS Bank N.V. erhält für ihre Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Der Vorstandsvorsitzende und mittelbare Hauptaktionär der Gesellschaft, Herr Thomas Olek, hat ein Interesse an dem Angebot, da im Falle einer positiven Entwicklung der Gesellschaft aufgrund der im Rahmen des Angebots eingeworbenen Mittel eine Wertsteigerung seiner (mittelbaren) Beteiligung an der Gesellschaft erfolgen würde. Dabei hat Herr Olek die Zusage gegeben, dass er (mittelbar über die von ihm als Alleingesellschafter beherrschte Gesellschaft TO-Holding GmbH) im Rahmen der Anleiheemission mindestens eine solche Anzahl von Schuldverschreibungen übernehmen werde, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – ein Gesamtemissionsvolumen von mindestens EUR 50.000.000 sicherzustellen.

Ferner hat die (von Herrn Olek beherrschte) TO-Holding GmbH am 27. Mai 2020 ein freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot zum Erwerb der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 veröffentlicht. Die TO-Holding GmbH hat ihr Erwerbsangebot an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gerichtet und bietet dabei den Erwerb sämtlicher Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gegen Zahlung einer Geldleistung in Höhe von 99 % des Nennbetrages (also EUR 990,00 je Wandelschuldverschreibung) zuzüglich anteiliger Stückzinsen an. Das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH findet ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und nur auf Basis und nach Maßgabe der Bedingungen des von der TO-Holding GmbH veröffentlichten Erwerbsangebots statt und läuft voraussichtlich noch bis zum 15. Juni 2020.

Da Herr Thomas Olek nicht nur Vorstandsvorsitzender, sondern auch mittelbarer Hauptaktionär der Emittentin ist, sind seine Interessen nicht notwendigerweise stets mit den Interessen der Emittentin, der übrigen Aktionäre der Emittentin und/oder der Anleihegläubiger gleichgelagert. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass Herr Olek zudem eine (mittelbare) Beteiligung an der GORE

German Office Real Estate AG hält, die ebenfalls im Bereich der Immobilienbestandshaltung tätig ist und deren Asset Manager die Emittentin ist. Einerseits hat Herr Olek als Vorstandsvorsitzender und mittelbarer Hauptaktionär der Emittentin aus den im vorstehenden Absatz genannten Gründen ein Interesse an dem Angebot. Andererseits können Interessenkonflikte nicht völlig ausgeschlossen werden, z.B. im Hinblick auf eine mögliche Konkurrenzsituation zwischen der GORE German Office Real Estate AG und der Emittentin bzw. deren Tochtergesellschaften (insbesondere der PREOS Real Estate AG). Da Herr Olek zudem (mittelbar) Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 der Emittentin hält und künftig (aufgrund seiner Zusage, siehe oben) voraussichtlich auch Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 (mittelbar) halten wird, könnten potentielle Interessenkonflikte auch daraus resultieren, dass Herr Olek gleichzeitig einerseits Vorstandsvorsitzender und Aktionär und andererseits Gläubiger der Emittentin ist. Sollte Herr Olek (mittelbar) einen großen Anteil der Wandelanleihe 2015/2020 und/oder der publicity-Anleihe 2020/2025 erwerben, was – angesichts des derzeitigen Kaufangebots der TO-Holding GmbH an die Inhaber der Wandelanleihe 2015/2020 und einer Erwerbsszusage der TO-Holding GmbH zur Sicherstellung eines Mindestemissionsvolumens von EUR 50 Mio. der publicity-Anleihe 2020/2025 – nicht unwahrscheinlich erscheint, könnte er (vorbehaltlich einer etwaigen Anwendbarkeit von § 6 Abs. 1 Satz 2 SchVG) in etwaigen Gläubigerversammlungen über eine Anzahl von Stimmrechten verfügen, die es ihm ermöglicht, Gläubigerversammlungsbeschlüsse, die der einfachen oder ggf. auch einer qualifizierten Mehrheit der Stimmen bedürfen, zu beschließen, ohne hierbei auf die Mitwirkung anderer Anleihegläubiger angewiesen zu sein; dies könnte etwa auch Änderungen der jeweiligen Anleihebedingungen betreffen, z.B. auch in den Fällen des § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis 9 SchVG. Als (mittelbarer) Inhaber von Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 ist Herr Olek zudem potentieller Teilnehmer am Umtauschangebot der Emittentin.

VII. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES UND GESAMTKOSTEN DER EMISSION

Im Zusammenhang mit dem Angebot erhält die Gesellschaft einen Nettoemissionserlös in Höhe des Bruttoemissionserlöses aus dem Verkauf der Schuldverschreibungen abzüglich aller von der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Emission zu tragenden Kosten.

Aufgrund der Abhängigkeit der Provisionen und Kosten von der Gesamtzahl der platzierten Schuldverschreibungen lassen sich die von der Gesellschaft zu tragenden Gesamtkosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verlässlich vorhersagen.

Unter der Annahme, dass sämtliche mit dem Angebot angebotenen Schuldverschreibungen (100.000 Stück) zum Ausgabepreis von jeweils EUR 1.000 erworben werden, ergibt sich ein Bruttoemissionserlös für die Gesellschaft in Höhe von EUR 100.000.000. Die Gesellschaft schätzt, dass die zu erwartenden Gesamtkosten unter der Annahme eines vollständigen Verkaufs aller Schuldverschreibungen ungefähr EUR 4.000.000 betragen werden. Diese Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

Anlegern werden keine Kosten der Gesellschaft in Rechnung gestellt. Anleger müssen jedoch übliche Transaktions- und Abwicklungskosten, die ihnen ihre depotführende Bank unter Umständen in Rechnung stellt, selbst tragen.

Nach Abzug der voraussichtlichen von der Gesellschaft zu tragenden Kosten für die Emission von ungefähr EUR 4.000.000 ergibt sich ein Nettoemissionserlös der Gesellschaft von maximal rund EUR 96.000.000. Sollten nicht alle Schuldverschreibungen platziert werden, würde der maximal erzielbare Nettoemissionserlös entsprechend niedriger ausfallen.

Die Höhe des Emissionserlöses hängt zudem davon ab, inwieweit Anleger von dem Umtauschangebot Gebrauch machen. Soweit nämlich die Schuldverschreibungen im Rahmen des Umtauschangebots ausgegeben werden, erzielt die Gesellschaft als Gegenleistung für die Ausgabe der Schuldverschreibungen keinen (Bar-)Emissionserlös, sondern erhält Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 im entsprechenden Nennbetrag und damit Ansprüche gegenüber sich selbst. Diesen Ansprüchen gegenüber stehen entsprechende Verpflichtungen aus den von der Gesellschaft im Rahmen des Umtauschs erworbenen Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gegenüber, so dass sich Ansprüche und Verpflichtungen wirtschaftlich gegenseitig aufheben. In wirtschaftlicher Hinsicht stellt sich die von der Gesellschaft im Rahmen des Umtauschangebots erzielte Emissions-Gegenleistung damit als Befreiung von Verpflichtungen aus der Wandelanleihe 2015/2020 in entsprechender Höhe dar. Die Durchführung des Umtauschangebots dient somit der (unmittelbaren) Refinanzierung der spätestens am 17. November 2020 zur Rückzahlung fällig werdenden Wandelanleihe 2015/2020.

Die Gesellschaft erzielt jedoch einen (Bar-)Emissionserlös, soweit Anleger von der Mehrerbwerbsoption und/oder dem Allgemeinen Öffentlichen Angebot Gebrauch machen und/oder Schuldverschreibungen im Rahmen der Privatplatzierung platziert werden. Wenn kein Anleger von dem Umtauschangebot Gebrauch macht, sondern die Schuldverschreibungen ausschließlich im Rahmen des Allgemeinen Öffentlichen Angebots und/oder der Privatplatzierung ausgegeben würden, würde die Gesellschaft unter der Voraussetzung, dass alle Schuldverschreibungen platziert werden, einen Nettoemissionserlös in Höhe von voraussichtlich rund EUR 96.000.000 erzielen. Sollten nicht alle Schuldverschreibungen platziert werden, würde der maximal erzielbare Nettoemissionserlös entsprechend niedriger ausfallen.

Der maximale Nettoemissionserlös reduziert sich zudem, wie bereits oben erwähnt, in dem Maße, in dem Anleger von dem Umtauschangebot Gebrauch machen. Da jedoch nur ein anteiliger Betrag von EUR 45.622.000 der insgesamt auf EUR 50.000.000 lautenden Wandelanleihe

2015/2020 noch aussteht und damit auch nur dieser Betrag zum Umtausch in neue Schuldverschreibungen zur Verfügung steht, kann sich der auf das Umtauschangebot entfallende Nennbetrag auszugebender Schuldverschreibungen auf maximal EUR 45.622.000 belaufen. Sollten die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 also vollständig von dem Umtauschangebot Gebrauch machen, würde sich der Nettoemissionserlös, der im Rahmen des Mehrerwerbsangebots, des Allgemeinen Öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung erzielt werden kann, auf maximal rund EUR 50.378.000 belaufen (EUR 96.000.000 abzüglich EUR 45.622.000).

Die Emittentin plant, den Nettoemissionserlös vornehmlich zur Refinanzierung der spätestens am 17. November 2020 zur Rückzahlung fällig werdenden Wandelanleihe 2015/2020 sowie zur Bedienung der auf diese entfallenden Zinsansprüche zu verwenden.

Dabei soll der Nettoemissionserlös in Höhe von maximal rund EUR 96.000.000 zunächst dafür verwendet werden, um die auf die umgetauschten Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 aufgelaufenen Stückzinsen sowie den Zusatzbetrag (in Höhe von EUR 20,00 je umgetauschter Wandelschuldverschreibung) an die Teilnehmer des Umtauschangebots zu zahlen. Sofern sämtliche Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 vollständig von ihrem Umtauschrecht Gebrauch machen würden, beliefen sich diese Zins- und Zusatzbetragsansprüche, die mit Lieferung der im Rahmen des Umtauschangebots auszugebenden neuen Schuldverschreibungen zur Zahlung fällig werden würden, auf maximal rund EUR 1.850.000. Sollten sämtliche Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 vollständig von ihrem Umtauschrecht Gebrauch machen, würde der nach Bedienung der Zins- und Zusatzbetragsansprüche verbleibende Nettoemissionserlös maximal rund EUR 48.528.000 betragen (EUR 96.000.000 abzüglich EUR 45.622.000 abzüglich EUR 1.850.000). Sollte hingegen kein Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 von seinem Umtauschrecht Gebrauch machen, beliefe sich der verbleibende Nettoemissionserlös auf maximal rund EUR 96.000.000.

Der nach Bedienung etwaiger Zins- und Zusatzbetragsansprüche verbleibende Nettoemissionserlös in Höhe von maximal rund EUR 96.000.000 (wenn kein Anleger von dem Umtauschangebot Gebrauch macht und alle Schuldverschreibungen platziert werden) soll vornehmlich dafür verwendet werden, um die Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 nebst anteiligen Zinsen zurückzuzahlen, die nicht bereits im Rahmen des Umtauschangebots in neue Schuldverschreibungen umgetauscht worden sind, soweit für diese das nachstehend beschriebene Recht auf eine vorzeitige Rückzahlung ausgeübt wird. Sofern kein Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 von seinem Umtauschrecht Gebrauch machen würde, beliefe sich dieser Betrag auf maximal EUR 45.622.000 zzgl. Zinsen. Sofern hingegen sämtliche Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 vollständig von ihrem Umtauschrecht Gebrauch machen würden oder keiner der Inhaber von dem nachstehend beschriebenen Recht auf eine vorzeitige Rückzahlung Gebrauch machen würde, beliefe sich dieser Betrag auf EUR 0. Hintergrund dabei ist, dass die Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 seit Januar 2016 eine Negativverpflichtung der Emittentin enthielten, wonach die Emittentin (von bestimmten Ausnahmen abgesehen) keine Finanzverbindlichkeiten (im Sinne von § 13 Abs. 2 der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020) in einem Betrag von mehr als EUR 5 Mio. eingehen darf bzw. durfte. Die Emittentin hatte den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 daher (mittels Aufforderung zur Stimmabgabe vom 18. Februar 2019) vorgeschlagen, im Wege der Beschlussfassung im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung (i) diese Negativverpflichtung aus den Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 zu streichen und (ii) den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 im Gegenzug das Recht einzuräumen, von der Emittentin eine vorzeitige Rückzahlung einzelner oder aller ihrer Schuldverschreibungen zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls und sobald die Emittentin eine neue

Finanzverbindlichkeit (im Sinne von § 13 Abs. 2 der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020) in Höhe von mehr als EUR 5 Mio. eingegangen ist. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass die Emittentin rechtlich dazu in der Lage ist, sich ohne eine Verletzung der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 entsprechend zu refinanzieren, während alle Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 für diesen Fall das Recht erhalten, die Rückzahlung ihrer Schuldverschreibungen zum Nominalbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen von der Emittentin zu verlangen. Dies haben die Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 in einer Abstimmung ohne Versammlung im Zeitraum vom 12. bis zum 14. März 2019 mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen. Die Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 wurden entsprechend geändert.

Um sicherzustellen, dass die mit einer neuen Finanzverbindlichkeit von der Emittentin eingeworbenen Gelder auch zur Erfüllung etwaiger Rückzahlungs- und Zinsverpflichtungen gegenüber denjenigen Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020, die von ihrem Recht auf eine vorzeitige Rückzahlung Gebrauch machen, zur Verfügung stehen, hat sich die Emittentin gemäß den Beschlüssen der Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 dazu verpflichtet, diese Gelder in der erforderlichen Höhe auf einem eigens hierfür eingerichteten Treuhandkonto zu separieren. Zusätzlich wurde das bestehende Mandat des Gemeinsamen Vertreters der Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 bestätigt und um die Aufgabe und die Befugnis erweitert, die ordnungsgemäße Umsetzung der in der Abstimmung ohne Versammlung gefassten Beschlüsse zu überwachen und die Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 über die Umsetzungsschritte im Einzelnen informiert zu halten.

Wenn von der Emittentin im Rahmen des Angebots gemäß diesem Wertpapierprospekt Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 in einem Umfang erfolgreich emittiert werden, der Finanzverbindlichkeiten der Emittentin in Höhe von mehr als EUR 5 Mio. begründet, wird dies das vorstehend beschriebene Recht der Gläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 auslösen, von der Emittentin eine vorzeitige Rückzahlung einzelner oder aller ihrer Wandelschuldverschreibungen zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Sobald die Emittentin eine neue Finanzverbindlichkeit (im Sinne von § 13 Abs. 2 der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020) in Höhe von mehr als EUR 5 Mio. eingegangen ist, wird die Emittentin dies unverzüglich bekanntmachen, spätestens innerhalb von fünf Tagen, nachdem die Emittentin rechtlich oder faktisch über die Mittel aus einer solchen Finanzverbindlichkeit verfügen kann. Bei Durchführung des Angebots der Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 wird die genannte EUR-5-Mio.-Schwelle voraussichtlich überschritten. Die Emittentin hat dies spätestens innerhalb von fünf Tagen, nachdem die Emittentin rechtlich oder faktisch über die Mittel aus der Emission der Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 verfügen kann, bekanntzumachen. Sodann hätten die Gläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 eine Ausübungsfrist von 60 Tagen nach der vorgenannten Bekanntmachung, während derer sie nach ihrer Wahl berechtigt sind, mittels Abgabe einer schriftlichen Rückzahlungserklärung von der Emittentin die Rückzahlung einzelner oder aller ihrer Schuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, für welche das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wurde, zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen zu verlangen. Das jeweilige Rückzahlungsverlangen muss der Emittentin spätestens am letzten Tag der Ausübungsfrist zugegangen sein. Die jeweilige Rückzahlung hat sodann innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des jeweiligen Rückzahlungsverlangens zu erfolgen.

Um entsprechende Zahlungsverlangen bedienen zu können und das vorstehend beschriebene Verfahren einzuhalten, beabsichtigt die Emittentin daher, für diese Zwecke den (unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Umtauschangebots) zur Bedienung der etwaigen vorzeitigen Rückzahlungs- und Zinsansprüche maximal erforderlichen Betrag aus dem Nettoemissionserlös auf einem Treuhandkonto zu separieren, wobei die One Square Treuhand GmbH, Theatinerstraße 36, 80333

München, als Sicherheitstreuhänder fungieren soll. Soweit der Nettoemissionserlös hierfür nicht ausreichen sollte, soll die jeweilige Lücke aus Eigenmitteln der Emittentin bzw. mit Mitteln der allgemeinen Liquidität der Emittentin geschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein bzw. nicht ausreichen, plant die Emittentin, die restlichen Mittel in der jeweils erforderlichen Höhe über Fremdkapitalinstrumente zu finanzieren. (Siehe in diesem Zusammenhang auch die Risikobeschreibung „Die Durchführung des Angebots der Schuldverschreibungen der *publity*-Anleihe 2020/2025 kann zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 führen“ im Abschnitt XI.) Soweit erforderlich und/oder zweckmäßig, könnten – auch unabhängig von der vorstehend geschilderten Situation – durch den teilweisen Einsatz des Nettoemissionserlöses zudem (weitere) Rückkäufe von Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 erfolgen.

Ob und in welchem Umfang es tatsächlich zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen der Emittentin in Bezug auf Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 kommen wird (siehe oben), hängt insbesondere davon ab, inwieweit Gläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 vom Umtauschangebot oder sodann von ihrem etwaigen Recht Gebrauch machen, von der Emittentin eine vorzeitige Rückzahlung einzelner oder aller ihrer Wandelschuldverschreibungen zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Ob und in welchem Umfang es darüber hinaus zu sonstigen Rückkäufen von Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 durch die Emittentin kommen wird, hängt hingegen insbesondere davon ab, inwieweit Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 mit Angeboten zum Verkauf ihrer Teilschuldverschreibungen an die Emittentin herantreten, die für die Emittentin attraktive Konditionen enthalten.

Einen etwaigen danach noch verbleibenden Nettoemissionserlös beabsichtigt die Emittentin dazu zu verwenden, die Rückzahlung der weder umgetauschten noch vorzeitig fällig gestellten Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 (nebst Zinsen) zum Laufzeitende (am 17. November 2020) und/oder das weitere Wachstum und die weitere Entwicklung der *publity* Unternehmensgruppe zu finanzieren. Insoweit kommt insbesondere der (mittelbare) Erwerb weiterer Immobilien und Immobiliengesellschaften in Betracht. Außerdem wird der Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen, die (wie die Emittentin) im Bereich des Immobilien Asset Managements tätig sind, in Betracht gezogen.

Soweit der Nettoemissionserlös nicht zur vollständigen Finanzierung der genannten Verwendungszwecke ausreicht, soll die jeweilige Lücke aus Eigenmitteln der Emittentin bzw. mit Mitteln der allgemeinen Liquidität der Emittentin geschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein bzw. nicht ausreichen, plant die Emittentin, die restlichen Mittel in der jeweils erforderlichen Höhe über Fremdkapitalinstrumente zu finanzieren. (Siehe in diesem Zusammenhang auch die Risikobeschreibungen „Die Durchführung des Angebots der Schuldverschreibungen der *publity*-Anleihe 2020/2025 kann zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 führen“ und „Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur der Emittentin“ im Abschnitt XI.)

Konkretere Entscheidungen über die Verwendung des Nettoemissionserlöses wurden bislang noch nicht getroffen (siehe hierzu auch die Risikobeschreibung „Zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung der potentiellen Anleihegläubiger steht noch nicht vollständig fest, zu welchen konkreten Zwecken die Emittentin den Emissionserlös im Einzelnen verwenden wird“ im Abschnitt XI).

Soweit und solange der Nettoemissionserlös noch nicht für andere, insbesondere die oben beschriebenen Zwecke benötigt wird, beabsichtigt die Emittentin, diesen in liquiden kurzfristigen Bankeinlagen, Geldmarktinstrumenten, Staatsanleihen mit kurzen Laufzeiten oder ähnlichen Instrumenten anzulegen, damit er bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung steht.

VIII. ANGABEN ZU WESENTLICHEN VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR DER EMITTENTIN SEIT DEM 31. DEZEMBER 2019

Seit dem 31. Dezember 2019 gab es folgende wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin:

In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der publicly Unternehmensgruppe, die seit dem 31. Dezember 2019 eingetreten sind, aufgeführt.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 20. September 2019 hatte die publicly Real Estate 5 GmbH ein Grundstück in Eschborn, das mit einem Bürogebäude bebaut ist, zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 44.035 gekauft. Der Kaufpreis wurde Ende Dezember 2019 vollständig gezahlt. Zur Finanzierung des Kaufpreises hatte die publicly Real Estate 5 GmbH Ende 2019 einen Darlehensvertrag mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS über TEUR 42.000 abgeschlossen (siehe hierzu Abschnitt XXIV.2.i.). Dieses Darlehen wurde zwischenzeitlich in Höhe von TEUR 24.000 abgelöst. Die Mittel für diese Ablösung wurden der publicly Real Estate 5 GmbH auf Grundlage eines am 19. November 2019 mit der Nassauischen Sparkasse geschlossenen Darlehensvertrages (siehe hierzu Abschnitt XXIV.2.k.) im Januar 2020 zur Verfügung gestellt. Am 22. Januar 2020 wurde die publicly Real Estate 5 GmbH als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Die PREOS Real Estate AG hat Ende 2019 die Wandelanleihe 2019/2024 begeben. Das maximale Emissionsvolumen beträgt bis zu 300.000 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu TEUR 300.000 (EUR 1.000 Nennbetrag je Schuldverschreibung). Im Rahmen einer Vorabplatzierung gegen Sacheinlage wurden Stück 107.756 Schuldverschreibungen an die Emittentin begeben (siehe hierzu vorstehend). Anschließend wurden die Wandelschuldverschreibungen im Rahmen eines Bezugsangebots in der Zeit vom 19. November 2019 bis zum 2. Dezember 2019 den Aktionären der PREOS Real Estate AG zum Bezug (sowie zum Mehrbezug) und daneben im Wege eines allgemeinen öffentlichen Angebots in der Zeit vom 19. November 2019 bis zum 4. Dezember 2019 interessierten Anlegern zum Kauf angeboten. Ferner konnten und können die Wandelschuldverschreibungen im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung von ausgewählten qualifizierten Anlegern in Deutschland und anderen ausgewählten Jurisdiktionen außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika gemäß Regulation S unter dem U.S. Securities Act gezeichnet werden. Die Frist für die Privatplatzierung begann am 5. Dezember 2019 und läuft maximal noch bis zum 14. November 2020. Die Schuldverschreibungen begründen direkte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der PREOS Real Estate AG. Der nominale Zinssatz beträgt 7,5 % p.a. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 9,90. Die Schuldverschreibungen sollen von der PREOS Real Estate AG am 9. Dezember 2024 zurückgezahlt werden, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. Im Falle einer Rückzahlung bei Endfälligkeit werden die Wandelschuldverschreibungen zu einem Rückzahlungsbetrag von 105 % des Nennbetrags zurückgezahlt. Bis zum Datum dieses Prospekts sind (einschließlich der im Rahmen der Vorabplatzierung gegen Sacheinlage an die Emittentin begebenen 107.756 Wandelschuldverschreibungen) 139.616 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 139.616.000 ausgegeben worden. Die Wandelschuldverschreibungen sind im Handelssegment Quotation Board des Freiverkehrs (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Gemäß und nach Maßgabe der Bedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, während bestimmter Wandlungszeiträume seine Wandelschuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Stückaktien der PREOS Real Estate AG zu wandeln.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. Dezember 2019 hat die publicly Real Estate 6 GmbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der GSP Centurion GmbH, die Erbbauberechtigte in Bezug auf das mit

dem Büro-Hochhaus „Centurion“ bebaute Grundstück in Frankfurt am Main ist, gekauft. Der Kaufpreis wurde im April 2020 vollständig gezahlt. Zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises hatte die pubilty Real Estate 6 GmbH (u.a.) Anfang April 2020 einen Darlehensvertrag mit der Hamburg Commercial Bank AG über TEUR 77.000 abgeschlossen (siehe hierzu Abschnitt XXIV.2.c.). Daneben hat die pubilty Property 2 GmbH, die 100 %ige Muttergesellschaft der pubilty Real Estate 6 GmbH, ebenfalls Anfang April 2020 mit der NongHyup Bank als Treuhänderin der Kiwoom Milestone Europe Professional Private Real Estate Trust 8 einen Darlehensvertrag über TEUR 28.825 abgeschlossen (siehe hierzu Abschnitt XXIV.2.j.). Beide Darlehen wurden vollständig ausgezahlt. Der rechtliche Übergang des Eigentums an den Geschäftsanteilen an der GSP Centurion GmbH ist bewirkt worden.

Mit Kaufvertrag vom 9. Januar 2020 hat die pubilty Real Estate 4 GmbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der GGC Westendcarree S.à r.l., die Eigentümerin eines Grundstücks in Frankfurt am Main, das mit dem Bürogebäudekomplex „Westendcarree“ bebaut ist, gekauft. Der vorläufige Kaufpreis für die 94,9 % der Geschäftsanteile betrug rund TEUR 104.120 zzgl. eines zuvor bereits hinterlegten Betrages in Höhe von rund TEUR 3.615. Daneben sind Verbindlichkeiten der GGC Westendcarree S.à r.l. in Höhe von rund TEUR 81.550 abgelöst worden. Der vorläufige Kaufpreis wurde am 6. Februar 2020 vollständig geleistet. Gleichzeitig wurden die genannten Verbindlichkeiten abgelöst. Zur Finanzierung des Kaufpreises hat die pubilty Real Estate 4 GmbH im Ende Januar 2020 einen Darlehensvertrag mit der Landesbank Hessen-Thüringen (Girozentrale) über TEUR 133.000 (siehe hierzu Abschnitt XXIV.2.a.) abgeschlossen. Daneben hat die pubilty Property 1 GmbH, die 100 %ige Muttergesellschaft der pubilty Real Estate 4 GmbH, ebenfalls Ende Januar 2020 Finanzierungsvereinbarungen mit der Nonghyup Bank als Treuhänderin der Pacific Private Placement REF 36 und mit der Shinhan Bank als Treuhänderin der Germany Office Real Estate Private Placement Fund No.28 über insgesamt TEUR 56.500 (siehe hierzu Abschnitt XXIV.2.g.) abgeschlossen.

Ferner hatte die pubilty Investor GmbH im April 2019 mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS – Marshall Bridging Fund einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 10 Mio. geschlossen. Der Darlehensbetrag wurde in voller Höhe noch im April 2019 ausgezahlt und war zwölf Monate nach Valutierung zur Rückzahlung fällig. Die Parteien des Darlehensvertrages haben jedoch vereinbart, dass die pubilty Investor GmbH jederzeit eine Verlängerung der Laufzeit bis Ende Dezember 2020 verlangen kann. Dieses Verlangen wurde seitens der pubilty Investor GmbH gestellt. Zum Prospektdatum befinden sich die Parteien im fortgeschrittenen Verhandlungsstadium, sodass zeitnah mit einer Einigung zur Verlängerung der Laufzeit auf Ende 2020 gerechnet wird.

Seit dem 31. Dezember 2019 wurden bis zum Prospektdatum 74 Wandelteilschuldverschreibungen der von der Emittentin begebenen Wandelanleihe 2015/2020 mit einem Nominalvolumen von TEUR 74 in 1.969 Stückaktien der Emittentin gewandelt. Insgesamt sind bislang 4.378 Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 im Nennbetrag von insgesamt TEUR 4.378 in insgesamt 116.549 Stückaktien der Emittentin gewandelt worden.

IX. ERWARTETE FINANZIERUNG DER TÄTIGKEITEN DER EMITTENTIN

Die Emittentin plant, sich und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften insbesondere durch Bankdarlehen zu finanzieren und sich dadurch mit ausreichend Geschäftskapital zu versorgen. Dazu beabsichtigt sie unter anderem, (weitere) Immobiliendarlehensverträge mit deutschen Finanzierungspartnern abzuschließen. Außerdem zählen die Emissionserlöse aus den Schuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu den Finanzierungsquellen der Emittentin. Im Übrigen plant die Emittentin, den Finanzierungsbedarf (zu marktüblichen Konditionen) auch über (weitere) Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu decken. Erwogen wird dabei auch eine Aufstockung der von der PREOS Real Estate AG begebenen Wandelanleihe 2019/2024.

Bezüglich der Finanzierungen für die erworbenen Objekte wird auf Abschnitt XXIV.2. verwiesen, in dem dargestellt wird, welche Gesellschaften der Unternehmensgruppe der Emittentin welche Finanzierungen für die jeweiligen Objekte eingegangen sind.

Die Emittentin geht davon aus, dass es im Rahmen weiterer Immobilienkäufe jeweils rechtzeitig zu einer Finanzierung bzw. Refinanzierung entweder durch eine Bank, einen anderen Finanzierer oder eine Investmentbank kommen wird. Sollte es aber doch einmal zu Problemen kommen, gibt es Parteien (Family Offices, Fonds bzw. vergleichbare Investoren), die für Brückenfinanzierungen zur Verfügung stehen könnten.

Die Emittentin ist zuversichtlich, dass das künftig jeweils erforderliche Geschäftskapital ihrer Unternehmensgruppe durch Bankdarlehen sowie ggf. Zwischenfinanzierungen beschafft werden kann, da als Sicherheit hierfür im Eigentum der Unternehmensgruppe der Emittentin stehende bzw. künftig zu erwerbende Grundstücke zur Verfügung stehen (werden).

Sollten ggf. erforderliche Finanzierungen bzw. Refinanzierungen jedoch nicht zustande kommen, könnte dies die Existenz der Emittentin und ihrer Unternehmensgruppe gefährden und zu deren Insolvenz sowie zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Schuldverschreibungen führen.

X. JÜNGSTE ENTWICKLUNG UND TRENDS

1. Jüngste Entwicklung

Im Hinblick auf die seit dem 31. Dezember 2019 eingetretenen wesentlichen Veränderungen in der Finanz- und Ertragslage der publity Unternehmensgruppe wird auf den Abschnitt VIII. verwiesen.

Die weiteren Aussichten der Emittentin könnten von der Corona-Virus-Krise beeinträchtigt werden. Nach Einschätzung der Emittentin wird die Sars-CoV-2 Pandemie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auch weiterhin erheblich belasten und sie könnte letztlich auch den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt erheblich beeinträchtigen.

Aktuell sind im Hinblick auf den von der publity Unternehmensgruppe gehaltenen Immobilienbestand aufgrund der Corona-Virus-Krise in Einzelfällen Mietausfälle zu verzeichnen. Dies betrifft unter anderem auch den Mieter GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH, der einen Teil des Objekts in Essen (siehe hierzu auch Abschnitt V.3.a.) angemietet hat. Derzeit werden mit dem Mieter Verhandlungen über die gegenwärtige Mietsituation geführt. Zum Prospektdatum liegen die Mietausfälle in Bezug auf das gesamte Immobilienportfolio jedoch im Rahmen des kalkulierten Mietausfallrisikos, sodass zum Prospektdatum noch keine wesentlichen Verschlechterungen eingetreten sind. Darüber hinaus erwartet die Emittentin derzeit auch keine wesentlichen Verschlechterungen in ihren Aussichten aufgrund etwaiger steigender Mietausfälle.

Die Emittentin verzeichnet ferner aufgrund der derzeit durch die Corona-Virus-Krise angespannten Marktlage verlangsamte Transaktionsprozesse beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei diesbezüglichen Finanzierungen. Wenngleich Verhandlungen mit potentiellen Käufern, Verkäufern und Finanzierungspartnern weiterhin geführt werden, nehmen diese Prozesse mehr Zeit in Anspruch als noch im transaktionsstarken Jahr 2019. Die Emittentin erwartet aufgrund dieser Entwicklung derzeit aber ebenfalls noch keine wesentlichen Verschlechterungen in ihren Aussichten.

Auch im Übrigen haben sich seit dem 31. Dezember 2019 keine wesentlichen Verschlechterungen der Aussichten der Emittentin ergeben.

Zum Prospektdatum sind die weiteren wirtschaftlichen Folgen der Corona-Virus-Krise noch nicht hinreichend abschätzbar. Insbesondere können die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Corona-Virus-Krise auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. (Siehe hierzu auch Abschnitt V.5. „Wichtigste Märkte“ sowie Abschnitt XI. „Risikofaktoren“).

2. Trends

Die Emittentin sieht sich – trotz der derzeitigen Corona-Virus-Krise und deren Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Lage im Allgemeinen und den deutschen Büro-Immobilienmarkt im Besonderen – gut aufgestellt und robust positioniert. Nach Einschätzung der Emittentin bieten die im Eigenbestand der publity Unternehmensgruppe gehaltenen Immobilien eine werthaltige Substanz und werden auch weiterhin gefragte Investitionsobjekte nationaler und internationaler Investoren sein. Die Emittentin geht daher davon aus, dass auch künftig Objektveräußerungen zu attraktiven Konditionen umgesetzt werden können (siehe hierzu auch Abschnitt V.5. „Wichtigste Märkte“).

Gleichzeitig plant die Emittentin den Ankauf weiterer Immobilien in den kommenden Quartalen und will im laufenden Geschäftsjahr 2020 und darüber hinaus den Eigenbestand der publity Unternehmensgruppe erweitern. Im Fokus stehen dabei großvolumige Immobilien-Objekte mit

einem Marktwert von jeweils über EUR 50 Mio. Geografische Zielmärkte sollen in erster Linie die Großbereiche Frankfurt am Main und München sein.

Dabei beabsichtigt die Emittentin, Refinanzierungen bereits gezahlter Kaufpreise sowie Kaufpreise zukünftig zu erwerbender Immobilien (zumindest zu einem erheblichen Teil) durch die Aufnahme von (weiteren) Bankdarlehen, Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu finanzieren (siehe hierzu auch Abschnitt IX. „*Erwartete Finanzierung der Tätigkeiten der Emittentin*“).

Mit der bereits erfolgten und der beabsichtigten weiteren Aufnahme von Fremdmitteln gehen erhebliche Kosten und eine erhebliche Zinslast für die publicly Unternehmensgruppe einher. Dem werden die durch die Immobilienerwerbe steigenden Mieteinnahmen gegenüberstehen.

Es ist das Ziel der publicly Unternehmensgruppe, durch den Erwerb von weiteren ausgewählten Immobilien und durch strategisches Bestandsmanagement ein renditeorientiertes Wachstum zu erzielen.

Zum Prospektdatum werden Gespräche sowohl über mögliche Ankäufe weiterer Immobilien als auch über mögliche Verkäufe von derzeit im Bestand der publicly Unternehmensgruppe befindlichen Immobilien geführt. Verbindliche Vereinbarungen sind zum Prospektdatum diesbezüglich noch nicht abgeschlossen worden.

Vor dem Hintergrund der Corona-Virus-Krise plant die Emittentin, den avisierten Wechsel vom Freiverkehrssegment Scale in den Prime Standard (regulierter Markt) der Frankfurter Wertpapierbörse voraussichtlich erst 2021 vorzunehmen. Die Emittentin geht davon aus, dass es dann möglich sein wird, eine gute Wahrnehmung bei institutionellen Investoren zu erreichen.

Ferner hat der Vorstandsvorsitzende und (mittelbare) Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, die Emittentin jüngst darüber informiert, dass er sich in fortgeschrittenen Verhandlungen mit internationalen institutionellen Investoren über den Verkauf von Aktienpaketen an der Emittentin befindet, welcher im Wege eines unmittelbaren Verkaufs von Aktien durch die TO-Holding GmbH oder die TO Holding 2 GmbH, deren alleiniger Gesellschafter Herr Olek ist, oder durch den Verkauf einer dieser beiden Beteiligungsgesellschaften erfolgen könne. Dabei gehe es um ein mögliches langfristiges Engagement der potentiellen Investoren in der publicly Unternehmensgruppe; dementsprechend wären die betreffenden potentiellen Investoren auch bereit, ihre Aktien einer Lock-up Vereinbarung für 12 bis 24 Monate zu unterwerfen. Im Zuge der möglichen Aktienverkäufe könne sich die mittelbare Beteiligung von Herrn Olek an der Emittentin auf knapp unter 50 % des Grundkapitals reduzieren. Gleichzeitig hat Herr Olek mitgeteilt, der Emittentin langfristig unverändert als Vorstand und Großaktionär verbunden bleiben zu wollen. Sämtliche seiner nach derartigen Aktienverkäufen noch von ihm an der Emittentin gehaltenen Aktien würde er mithin einer Lock-up Vereinbarung mit einer Laufzeit von 24 Monaten unterwerfen. Zudem beabsichtige er, auch künftig Aktien der Emittentin in Abhängigkeit vom Aktienkurs über den Markt zu kaufen.

XI. RISIKOFAKTOREN

Potentielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Wertpapierprospekt beschriebenen Wertpapieren markt- und branchenspezifischen sowie unternehmensspezifischen Risiken in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die Wertpapiere ausgesetzt. Die wesentlichen Risiken der Emittentin bzw. der in diesem Prospekt beschriebenen Wertpapiere der Emittentin sind nachfolgend dargestellt.

Um potentiellen Anlegern einen besseren Überblick über die einzelnen Risikofaktoren zu ermöglichen, sind diese in Kategorien unterteilt. In jeder Kategorie werden die gemäß der Bewertung der Emittentin wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens, zuerst angeführt. Zusätzlich enthält auch jeder einzelne Risikofaktor – unabhängig von seiner Zuordnung zu einer bestimmten Kategorie – eine Bewertung der Emittentin im Hinblick auf seine Wesentlichkeit nach potentielltem Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit, wobei hierfür eine Einstufung in die Grade „gering“, „mittel hoch“ und „hoch“ vorgenommen wurde.

Die Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

1. Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind

a. Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit

Risiken im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Asset Manager

Im Rahmen des Immobilien Asset Managements erzielt die Emittentin Umsätze aus Vertragsbeziehungen, unter anderem auch solchen zu externen Kunden. Die entsprechenden Asset Management Verträge sehen regelmäßig vor, dass die Emittentin Vergütungen in Form sogenannter *finders fees* (also Vergütungen für die erfolgreiche Identifizierung und Vermittlung von Immobilien an ihre Auftraggeber), laufender Asset Management fees (für die Verwaltung der Immobilien) und sogenannter *exit fees* (also die Partizipation am Veräußerungserlös im Falle des Abverkaufs von Immobilien) erhält.

Ein Wegfall der Vertragsbeziehungen zu einem oder mehreren Kunden könnte einen erheblichen Umsatzrückgang zur Folge haben. Beispielsweise laufen die von der publicly Unternehmensgruppe aufgelegten Immobilien-Fondsgesellschaften, für die die Emittentin das Immobilien Asset Management erbringt, sukzessive aus. Auch das in 2014 eingegangene Joint Venture publicly Real Estate Opportunity Services S.à r.l., das über Objektgesellschaften in Immobilien investierte, für die die Emittentin das Asset Management übernommen hat, hat zwischenzeitlich ihre Immobilien an Dritte veräußert. Umsatzerlöse, die die Emittentin durch ihre diesbezügliche Asset Management Tätigkeit erzielt hat, könnten daher in Zukunft wegfallen, sollte es der Emittentin nicht gelingen, mit den jeweiligen Käufern der Immobilien neue Asset Management Verträge abzuschließen oder die Umsatzerlöse mit anderen Asset Management Mandaten zu kompensieren.

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

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

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

Ein nicht unerheblicher Umsatzanteil der Emittentin wird durch die vorstehend angesprochenen *exit fees* erzielt. Diese errechnen sich regelmäßig prozentual an dem Veräußerungserlös, der bei Abverkauf einer Immobilie erzielt wird. Gelingt es der Emittentin nicht, für die von ihr für ihre Kunden verwalteten Immobilien Wertsteigerungen zu erzielen (beispielsweise durch den Abbau von Leerständen oder dergleichen), werden bei Abverkauf dieser Immobilien nur geringere Erlöse erzielt werden können als geplant. Dementsprechend würden auch die der Emittentin zustehenden *exit fees* gegebenenfalls erheblich geringer ausfallen, was schließlich auch ihre Fähigkeit beeinträchtigen könnte, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund der vorstehend dargestellten Umstände im Zusammenhang mit ihrer Asset Management Tätigkeit als „mittel hoch“ ein.

Klumpenrisiko

Die pubilty Unternehmensgruppe erzielt den wesentlichen Anteil ihrer Umsätze und Erträge aus dem Immobilien Asset Management und dem gruppeneigenen Immobiliengeschäft. Dabei werden im Rahmen des von der Emittentin erbrachten Immobilien Asset Managements Umsätze in erheblicher Höhe aus den Asset Management Mandaten zwischen der Emittentin und ihren Tochter- bzw. Enkelgesellschaften (PREOS Real Estate AG und pubilty Investor GmbH) erwirtschaftet. Daneben übernimmt die Emittentin auch das Asset Management für die von der pubilty Unternehmensgruppe aufgelegten Immobilien-Fondsgesellschaften und – jedenfalls in der Vergangenheit – für Joint Venture Gesellschaften, an denen die Emittentin beteiligt war bzw. ist.

Sollten sich Immobilien-Investments nachträglich als unrentabel darstellen oder anderweitige Komplikationen auftreten, beispielsweise negative Veränderungen in der Finanzierungssituation oder der Mieterlage, ein Wertverfall der Immobilien oder höhere als geplante Kosten im Zusammenhang mit den Immobilien, könnte dies nicht nur negative Auswirkungen auf das einzelne Investment, sondern darüber hinaus auch auf die Umsätze und die Ertragslage der Emittentin und der gesamten pubilty Unternehmensgruppe haben, da auch Asset Management-Vergütungen, die der Emittentin gegenüber ihren Tochter- und Enkelgesellschaften zustehen, nicht geleistet werden könnten. Dies hätte wiederum zur Folge, dass weniger liquide Mittel auch für den Ankauf weiterer Immobilien-Objekte zur Verfügung stehen.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund des vorstehend dargestellten Klumpenrisikos als „mittel hoch“ ein.

Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen bzw. Leerstand würden die Ertragslage verschlechtern

Die Emittentin unterliegt insbesondere im Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen. Aus den von der publicly Unternehmensgruppe gehaltenen Immobilien werden Mieterlöse in Höhe von über EUR 3,2 Mio. monatlich erzielt, die u.a. für den Kapitaldienst im Zusammenhang mit aufgenommenen Finanzierungen und für laufende Kosten benötigt werden. Das Ausbleiben erwarteter Verlängerungen von langfristigen Mietverträgen, außerordentliche Kündigungen von Mietverträgen, das Ausbleiben einer regulären Nachvermietung oder die Insolvenz eines oder mehrerer Hauptmieter könnte zu einer erheblichen Belastung für den Cash-Flow der publicly Unternehmensgruppe führen. Beispielsweise ist das Objekt in Unterföhring („Sky Deutschland-Zentrale“) vollständig an Sky Deutschland vermietet. Sollte der Mietvertrag außerordentlich gekündigt werden, besteht das Risiko, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Mieteinnahmen entfällt und nicht durch anderweitige Vermietung kompensiert werden kann. Entsprechendes gilt auch für andere Mietverträge, die in Bezug auf von der publicly Unternehmensgruppe gehaltene Immobilien bestehen. Ferner enthalten einige Mietverträge vorzeitige Kündigungsrechte der Mieter. Sollten Mieter von diesen Gebrauch machen, besteht das Risiko, dass kurzfristig Mieteinnahmen wegfallen und nicht zeitnah durch Mieteinnahmen aus einer Anschlussvermietung kompensiert werden können.

All diese vorgenannten Risiken im Zusammenhang mit dem Ausfall oder der Minderung von Mieteinnahmen werden durch die Corona-Virus-Krise noch verstärkt. Eine Vielzahl an Unternehmen ist bereits in finanzielle Schieflage geraten und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von dieser Entwicklung auch Mieter von Immobilien der publicly Unternehmensgruppe betroffen sind. In Einzelfällen ist es im Hinblick auf den von der publicly Unternehmensgruppe gehaltenen Immobilienbestand aufgrund der Corona-Virus-Krise zu Mietausfällen gekommen. Dies betrifft unter anderem auch den Mieter GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH, der einen Teil des Objekts in Essen angemietet hat. Derzeit werden mit dem Mieter Verhandlungen über die gegenwärtige Mietsituation geführt. Obgleich die Mietausfälle in Bezug auf das gesamte Immobilienportfolio der publicly Unternehmensgruppe zum Prospektdatum im Rahmen des grundsätzlich kalkulierten Mietausfallrisikos liegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft weitere Mietausfälle zu verzeichnen sein und der publicly Unternehmensgruppe damit erhebliche finanzielle Einnahmen entgehen werden.

Wird ein Mietvertrag nicht verlängert, kann eine Kettenreaktion bei etwaigen anderen gewerblichen Mietern in demselben Objekt nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren besteht im Falle der Nichtverlängerung eines Mietvertrages das Risiko, die Nachvermietung nicht oder nicht an Mieter ähnlicher Bonität erzielen zu können.

Neben den daraus resultierenden fehlenden Einnahmen kann dies auch zu nicht vorhergesehenen oder zusätzlichen Ausgaben führen, da Betriebs- und Nebenkosten von Leerstandsflächen weitergezahlt werden müssen, aber nicht von Mietern erstattet werden. Entsprechendes gilt für Unterhalts-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten im Hinblick auf Leerstandsflächen nicht unmittelbar weitergegeben werden können. Sollte die publicly Unternehmensgruppe eine Verschlechterung ihrer vermieteten Objekte jedoch nicht oder nicht umfassend durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verhindern, könnte dies wiederum zu einer Erhöhung des Leerstands führen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Einnahmen aus bestehenden oder zukünftigen Mietverträgen und auf die hiermit verbundenen Kosten haben.

Auch besteht die Möglichkeit, dass sich aufgrund äußerer Umstände, wie etwa einer Änderung in der Infrastruktur oder der Bevölkerungsstrukturen, die Umgebung und damit die Attraktivität der Immobilien verschlechtern. Sofern die für diese Objekte abgeschlossenen Mietverträge gekündigt werden oder auslaufen, besteht in der Folge die Gefahr, dass die Mieteinnahmen aus neu abgeschlossenen Mietverträgen niedriger zu kalkulieren sind oder aufgrund einer nicht möglichen Weitervermietung ganz ausfallen, was wiederum zu einer Erhöhung des Leerstands führen würde.

Im Ergebnis könnten sich aber nicht nur die Umsatzerlöse aus der Vermietung der Immobilien verringern. Die Leerstandsquote hat ferner erhebliche Auswirkungen auf den zu ermittelnden Wert einer Immobilie. Folglich wären potentielle Erwerber einer Immobilie im Falle einer hohen Leerstandsquote auch nur zur Zahlung eines niedrigeren Kaufpreises bereit, sodass auch im Rahmen der Verwertung von Immobilien nur verminderte Erträge zu erzielen wären.

Die vorstehenden Risiken bestehen nicht nur im Zusammenhang mit dem gruppeneigenen Immobilienbestand, sondern auch im Rahmen des für Drittkunden erbrachten Asset Managements, da die Optimierung des Mietumfelds und der Mieterstrukturen zentrale Elemente des Asset Managements darstellen.

Die Emittentin schätzt das Risiko der Minderung oder des Ausfalls von Mieteinnahmen, die die Umsätze der publicly Unternehmensgruppe in nicht nur unwesentlichem Maße schmälern würden, als „mittel hoch“ ein.

Risiken steigender oder fallender Immobilienpreise

Um ein möglichst hohes Wertsteigerungspotential einer Immobilie ausschöpfen zu können, sollte diese zu einem – im Vergleich zu ihrem potentiellen Wert – möglichst geringen Ankaufspreis erworben werden. Aufgrund der in den vergangenen Jahren hohen Nachfrage und der Niedrigzinsphase sind die Preise auch für Gewerbe- und Büroimmobilien auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Hinzu kommt, dass der Wettbewerbsdruck auf dem deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarkt die Preise für geeignete Objekte möglicherweise noch weiter steigen lässt. Für die Emittentin könnte es daher schwierig oder sogar unmöglich werden, weitere Immobilien zu einem akzeptablen Ankaufspreis zu erwerben bzw. an ihre Auftraggeber im Rahmen von Asset Management Mandaten zu vermitteln. Je höher der Ankaufspreis von Immobilien ist, desto geringer fällt die Rendite aus, die die Emittentin aus einem Investment erwirtschaften kann.

In gleicher Weise können auch fallende Immobilienpreise nachteilige Auswirkungen für die Emittentin haben. Hierbei besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung der Immobilienpreise die von der Emittentin zuvor zugrunde gelegten Bewertungsansätze korrigiert werden müssten und außerplanmäßige Abschreibungen des Immobilienvermögens erforderlich werden könnten. Daneben sehen die Finanzierungsvereinbarungen, die die publicly Unternehmensgruppe zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilien abgeschlossen hat, regelmäßig vor, dass die einzelnen Immobilien, die zur Besicherung der jeweiligen Finanzierungsvereinbarung dienen, bestimmte Marktwerte nicht unterschreiten dürfen. Im Falle sinkender Immobilienpreise könnten somit Kündigungsrechte der jeweiligen Kreditgeber ausgelöst werden. Auch könnten im Falle sinkender Immobilienpreise trotz der Durchführung marktwert erhöhender Maßnahmen im Rahmen des Asset Managements Abverkäufe von einzelnen Immobilien möglicherweise nur zu Konditionen durchgeführt werden, die hinter den Konditionen des Ankaufs dieser Immobilien zurückbleiben, mit der Folge, dass sich ein Investment nachträglich als unrentabel darstellt. Derartige Risiken bestehen nicht nur im Rahmen des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts, sondern auch im Rahmen der Asset Management Tätigkeit der Emittentin für ihre externen Kunden, da sie hier z.B. nur geringere Erlöse aus den sog. *exit fees* (also prozentualen Erlösbeteiligungen bei Veräußerung von Immobilien) erzielen könnte. Darüber hinaus könnten auch die Aus- und Nachwirkungen der Corona-Krise sowohl kurz- als als langfristig erheblichen Einfluss auf die

Preisentwicklung von Immobilien im deutschen Markt haben. Ob es in diesem Zusammenhang zu negativen Effekten kommen wird und wie stark sich diese gegebenenfalls auswirken werden, lässt sich zum Prospektdatum derweil noch nicht beurteilen.

Die Emittentin schätzt diese Risiken im Zusammenhang mit steigenden bzw. fallenden Immobilienpreisen als „mittel hoch“ ein.

Es besteht das Risiko einer verzögerten Fertigstellung, höherer Kosten oder des Scheiterns von Sanierungsprojekten

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Emittentin (auch zukünftig) Sanierungsmaßnahmen bzw. Baumaßnahmen durchführt bzw. beauftragt. Im Rahmen der Akquisition des Objekts in Essen, das mit der Karstadt-Zentrale bebaut ist, wurde beispielsweise ein Generalunternehmer damit beauftragt, das erworbene Objekt zu sanieren und die bestehenden Anlagen zu entwickeln. Daneben wurden eine Reihe weiterer Unternehmer mit der Erbringung einzelner Gewerkeleistungen (wie z.B. Elektrik und Sanitär) beauftragt. Dies erfolgte maßgeblich vor dem Hintergrund, die Flächen für einen weiteren Mieter, das Land Nordrhein-Westfalen, auszubauen, der im März 2018 bereits einen Mietvertrag für 30 Jahre und eine Fläche von 26.800 m² abgeschlossen hat und in dem Gebäudekomplex Polizeistationen betreiben möchte. Die fertig ausgebauten Flächen sollen im dritten Quartal 2020 übergeben werden. Die Emittentin ist dabei dem Risiko einer verzögerten Fertigstellung, höherer Kosten oder des Scheiterns dieses bzw. ggf. auch zukünftiger Sanierungsprojekte ausgesetzt. Die veranschlagten Kosten für die im Zusammenhang mit dem Umbau des Objekts in Essen in Auftrag gegebenen Baumaßnahmen belaufen sich zum Prospektdatum auf knapp EUR 80 Mio., sodass sich eine Steigerung der Kosten für die Baumaßnahmen um beispielsweise nur 5 % bereits mit rund EUR 4 Mio. negativ auswirken würde. Ferner sieht die Finanzierungsvereinbarung mit der NongHyup/IGIS Global über EUR 60 Mio. für den Kapitalgeber ein Kündigungsrecht im Falle der Verzögerung von Baumaßnahmen im Hinblick auf das Objekt in Essen vor.

Im Falle der Entwicklung oder der Weiterentwicklung von Immobilien-Objekten muss die Emittentin die Baukosten tragen. Einige der mit der Entwicklung oder Sanierung von Projekten verbundenen Risiken ergeben sich aus möglichen Auseinandersetzungen mit der jeweiligen Baubehörde und verzögerter und/oder fehlerhafter Ausführung durch die beauftragten General- und Subunternehmer oder deren Insolvenz sowie aus ungeplanten Erhöhungen der Bau-/Sanierungskosten oder einer daraus resultierenden Verzögerung der Erstvermietung. Dies kann zu Verzögerungen bei der Realisierung von Projekten oder zu deren vollständigem Ausfall führen.

Eine verzögerte Fertigstellung, höhere als erwartete Kosten oder der vollständige Ausfall von Projektentwicklungen oder Modernisierungsprojekten können dazu führen, dass die erwartete Zielrendite nicht erreicht werden kann oder gar ein Verlust entsteht. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Fällen der verspäteten Fertigstellung solcher Projekte auch Vertragsstrafen gegenüber den Mietern betroffener Objekte zu leisten sind, beispielsweise aufgrund der verspäteten Vermietbarkeit dieser Objekte, oder, dass sich die Mieter von bereits abgeschlossenen Mietverträgen lösen können und anderweitig mieten. Sollte die Emittentin in Zukunft über die bereits derzeit durchgeführten Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Immobilienobjekt in Essen hinaus weitere Bau- und Sanierungsmaßnahmen beschließen und in Auftrag geben (müssen), könnten sich die vorstehenden Risiken im Verhältnis zur gesamten Geschäftstätigkeit der Emittentin noch erheblich verstärken.

Die Emittentin schätzt das Risiko maßgeblich nachteiliger Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit aufgrund verzögerter Fertigstellungen, höherer Kosten oder des Scheiterns von Sanierungsprojekten als „mittel hoch“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit den von der pubilty Investor GmbH gehaltenen NPL-Portfolien

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die von einer Enkelgesellschaft der Emittentin, der pubilty Investor GmbH, erworbenen und nunmehr gehaltenen Kreditportfolien im Bilanzwert von rund EUR 55 Mio. nicht werthaltig sind. Beispielsweise könnten die Schuldner der jeweiligen Forderungen mit der Rückzahlung der Forderungen endgültig ausfallen. Da es sich bei den erworbenen Kreditportfolien um notleidende Kredite (sogenannte Non-Performing Loans, „NPL“) handelt, ist das Ausfallrisiko von vornherein gesteigert, denn notleidende Kredite zeichnen sich dadurch aus, dass der jeweilige Schuldner mit dem Schuldendienst (also insbesondere Tilgungs- und Zinszahlungen) bereits in Rückstand geraten ist.

Auch besteht das Risiko, dass Sicherheiten, die für einen Teil der notleidenden Kredite noch bestehen, nicht erfolgreich verwertet werden können. Sollte es nicht gelingen, die Kreditportfolien erfolgreich zu verwalten bzw. zu verwerten, könnte es zu Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen kommen, woraus der Emittentin bzw. der pubilty Investor GmbH Verluste in nicht unerheblichem Maße entstehen könnten.

Die Emittentin schätzt das Risiko, dass die Schuldner der von der pubilty Investor GmbH gehaltenen Kreditportfolien in außergewöhnlich erheblichem Maße endgültig ausfallen, als „mittel hoch“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

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

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

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

Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser Faktoren oder negative Wechselwirkungen aus Veränderungen dieser Faktoren könnten den deutschen Immobilienmarkt sowie die Teilmärkte, in denen die publicly Unternehmensgruppe vornehmlich tätig ist, nachhaltig negativ beeinflussen. Die Risiken, die sich beispielsweise aus einer sich verringernenden Verfügbarkeit von Mietern und deren Bonität, einer abnehmenden Verfügbarkeit von potentiellen Investoren und deren finanziellen Mittel, der Änderung von rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen sowie auch der Entwicklung von Instandhaltungs- und Energiekosten oder der Standortentscheidung von Großmietern ergeben, sind bereits in einzelnen Risiken dieses Abschnitts „*Risikofaktoren*“ aufgegriffen und dargestellt. Ferner könnten aber Investoren zukünftig auch andere Assetklassen als attraktiver empfinden oder andere Standorte als den deutschen Immobilienmarkt vorziehen. Dies hätte beispielsweise ein Absinken der Transaktionsvolumina und demzufolge ein Absinken der Immobilienpreise zur Folge, sodass Immobilien gegebenenfalls nur unter ihrem Ankaufspreis veräußert werden können. Gleiches gilt auch für andere vorstehend aufgeführte Faktoren. Es ist ferner nicht ausgeschlossen, dass es auch auf dem deutschen Immobilienmarkt – sei es aufgrund von zyklischen Schwankungen des Immobilienmarkts oder negativen Einflüssen der Weltmärkte – zu nachhaltig negativen Veränderungen kommt. Sowohl die Möglichkeit, Immobilien günstig erwerben und den Wert einer Immobilie durch aktives Asset Management steigern zu können als auch die Möglichkeit, Immobilien nach erfolgter Wertsteigerung gewinnbringend zu veräußern, könnten in einem solchen Fall hinter den Erwartungen der Emittentin zurückbleiben oder ganz entfallen, was schließlich zu einer dauerhaft unzureichenden Ertragslage führen und die Emittentin zur Anpassung ihres Geschäftsmodells zwingen könnte.

Insbesondere wird auch die derzeitige Sars-CoV-2 Pandemie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und ggf. letztlich auch den deutschen Immobilienmarkt erheblich beeinträchtigen. Zum Prospektdatum sind die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Virus-Krise noch nicht hinreichend abschätzbar. Dabei ist eine Vielzahl der vorstehend genannten Faktoren von der Corona-Virus-Krise betroffen.

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

Die Emittentin schätzt das Risiko erheblicher negativer Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit aufgrund negativer Veränderungen in Bezug auf den deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarkt als „*gering*“ ein.

Risiken aufgrund von Fehleinschätzungen beim Immobilienerwerb trotz Durchführung von Ankaufsprüfungen

Es ist geplant, das gruppeneigene Immobilienportfolio der publicly Unternehmensgruppe weiter auszubauen. In diesem Zusammenhang, aber gegebenenfalls auch im Rahmen externer Asset Management Mandate der Emittentin, besteht das Risiko der Fehleinschätzung von Bewertungsmerkmalen bei Ankaufsentscheidungen von Immobilien bzw. bei der Begleitung solcher Ankaufsentscheidungen. Vor einer jeden Investitionsentscheidung und dem Erwerb von Immobilienobjekten wird eine rechtliche Due Diligence von unabhängigen Rechtsanwaltskanzleien durchgeführt. Ferner erfolgt eine immobilienwirtschaftliche Due Diligence durch Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, die sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Betrachtung umfasst. Gleichwohl könnten sich die beim Erwerb von Immobilien getroffenen Annahmen und Bewertungsgrundlagen nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten nicht erkannte Risiken und/oder unerwartete Nachteile im Zusammenhang mit erworbenen Immobilien auftreten, die nicht in die Bewertungsgrundlage und die Annahmen im Ankaufprozess einbezogen worden sind. Dadurch können höher als veranschlagte Kosten (beispielsweise für die Beseitigung von Alt- oder Umweltlasten, Asbestverunreinigungen oder allgemein für die Herstellung eines bauordnungsrechtlich zulässigen Zustands) anfallen oder es könnten erforderliche Genehmigungen oder Erklärungen seitens öffentlicher Stellen oder Dritter fehlen, was zu Verzögerungen bei der Vermietung und schließlich auch bei der Verwertung führen kann. Im Ergebnis könnten daher mit einem Immobilieninvestment nicht die Erträge erwirtschaftet werden, die ursprünglich geplant waren oder sich ein Investment nachträglich sogar als verlustreich herausstellen. Zwar können in einem solchen Fall gegebenenfalls Haftungsansprüche u.a. gegenüber den Verkäufern eines Immobilienobjekts geltend gemacht werden (insbesondere, wenn diese wesentliche Informationen zurückgehalten oder unrichtige Auskünfte erteilt haben) oder sogar Haftungsansprüche gegenüber den im Rahmen der Due Diligence-Prüfungen eingeschalteten Beratern bestehen, sofern diese beispielsweise wesentliche Risiken nicht erkannt oder entgegen den marktüblichen Standards falsche Annahmen getroffen haben. Es besteht jedoch das Risiko, dass sich gegebenenfalls bestehende Ansprüche im Ergebnis nicht durchsetzen lassen (was mitunter in Fällen – in denen die jeweils in Anspruch genommene Partei ihre Einstandspflicht berechtigter oder unberechtigter Weise ablehnt – auch mit Gerichtsprozessen und den damit verbundenen Kosten einhergehen kann) oder dass die jeweils in Anspruch genommene Partei nicht in der Lage ist, die Ansprüche zu bedienen. Ferner enthalten sowohl die rechtlichen als auch die immobilienwirtschaftlichen Due Diligence-Berichte mitunter umfangreiche Regelungen zur Begrenzung der Haftung der jeweiligen Berater und Sachverständigen. Regelmäßig wird zudem vereinbart, dass die Due Diligence-Prüfungen (jedenfalls größtenteils) auf der Grundlage der den Beratern und Sachverständigen vorgelegten Unterlagen durchgeführt wurden und dass in diesem Zusammenhang von der Richtigkeit dieser Unterlagen ausgegangen wurde. Eine Haftung der Berater und der Sachverständigen könnte daher in den meisten Fällen voraussichtlich nur schwierig durchsetzbar sein.

Gelingt es der Emittentin nicht, verminderte Erträge oder sogar Verluste aufgrund von Fehleinschätzungen beim Immobilienerwerb durch andere Investitionen auszugleichen, besteht das Risiko einer dauerhaft unzureichenden Ertragslage, was ihre Fähigkeit beeinträchtigen könnte, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin schätzt das Risiko von wesentlichen Fehleinschätzungen beim Immobilienerwerb insbesondere aufgrund der Tatsache, dass vor Ankauf eines Objekts umfangreiche Due Diligence-Prüfungen durchgeführt werden, als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit Erbbaurechtsverträgen

Ein Teil der von der publity Unternehmensgruppe erworbenen (und gegebenenfalls zukünftig zu erwerbenden) Immobilien-Objekte sind Erbbaurechte an Grundstücken. Ein Erbbaurecht ist in Deutschland das Recht, meist gegen Zahlung eines Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Erbbaurechte werden begründet durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen Erbbauberechtigtem und Grundstückseigentümer (meist mit langen Laufzeiten) und anschließender Eintragung ins Grundbuch. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt. In einigen Erbbaurechtsverträgen, in die die jeweilige Gesellschaft der publity Unternehmensgruppe eingetreten ist, sind Rechte des Grundstückseigentümers vorgesehen, das Erbbaurecht vorzeitig zurückzuverlangen, wenn bestimmte Umstände eintreten, wie beispielsweise die Insolvenz der erbbauberechtigten Gesellschaft oder im Falle der Verletzung wesentlicher Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages durch die erbbauberechtigte Gesellschaft. Diese Bestimmungen sehen mitunter vor, dass der jeweilige Grundstückseigentümer nur einen geringeren als den Marktwert des Erbbaurechts zu zahlen hat, sollte er berechtigterweise von seinem Recht Gebrauch machen, das Erbbaurecht vorzeitig zurückzuverlangen (teilweise nur 66 % des Marktwertes des Erbbaurechts). Sollte es zur Ausübung solcher Rechte durch die jeweiligen Grundstückseigentümer kommen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der publity Unternehmensgruppe haben.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund einer vorzeitigen Rückgabe von Erbbaurechten als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz der Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen

Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu erhalten und einen Wertverfall der Immobilien zu vermeiden, hat die publity Unternehmensgruppe im Hinblick auf ihren Immobilienbestand Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Daneben sind derartige Maßnahmen auch aufgrund gesetzlicher Bestimmungen beispielsweise zum Feuer-, Gesundheits- und Umweltschutz vorzunehmen. In diesem Zusammenhang hat die publity Unternehmensgruppe unter Umständen erhebliche Kosten zu tragen, die lediglich unter bestimmten Bedingungen an die Mieter weitergegeben werden können.

Ferner können tatsächlich entstehende Kosten für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die hierfür veranschlagten Kosten übersteigen. Die veranschlagten Kosten solcher Maßnahmen beruhen auch auf der Annahme, dass erforderliche Genehmigungen rechtzeitig und im Einklang mit den Zeitplänen der publity Unternehmensgruppe erteilt werden. Es ist jedoch möglich, dass erforderliche Genehmigungen nicht innerhalb des erwarteten Zeitraums erteilt werden. Wenn erforderliche Genehmigungen nicht rechtzeitig erteilt werden oder nur unter Auflagen, kann dies zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Maßnahmen führen und mit höheren als den erwarteten Kosten einhergehen, die nicht durch entsprechende Mietsteigerungen kompensiert werden können. Des Weiteren könnten aufgrund unterlassener Instandhaltungsarbeiten Ansprüche der Mieter auf Aussetzung oder Minderung der Miete oder Kündigungsrechte ausgelöst werden.

Weiterhin können sich erhöhte Kosten aus höheren Roh- und Baustoffpreisen, einer Steigerung der Arbeitskosten oder Erhöhung der Energiekosten ergeben. Dadurch könnten geplante Vermietungen oder Mieterhöhungen nicht zu den geplanten Konditionen bzw. zum geplanten Zeitpunkt abgeschlossen werden, was wiederum die Wertsteigerung der jeweiligen Immobilie negativ beeinflussen und sich daher auch im Rahmen der Verwertung von Immobilien negativ auswirken könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen auf die Umsatzerlöse bzw. die Ertragslage der pubilty Unternehmensgruppe aufgrund höher anfallender als geplanter Kosten im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz der Immobilien sowie den Kosten für deren Instandhaltung und Modernisierung als „gering“ ein.

Umweltrisiken

Die pubilty Unternehmensgruppe ist dem Risiko ausgesetzt, mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien erworben zu haben oder zukünftig zu erwerben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden. Vor einer jeden Investitionsentscheidung und dem Erwerb von Immobilienobjekten wird eine immobilienwirtschaftliche Due Diligence durch Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken durchgeführt, die sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Betrachtung umfasst. Gleichwohl besteht das Risiko, dass Altlasten nicht erkannt wurden bzw. werden. Für die bereits erworbenen Objekte wurden keine Altlasten festgestellt, die nicht im Kaufpreis für die jeweilige Immobilie abgebildet worden sind. Beispielsweise hat die Ankaufsprüfung im Hinblick auf das Objekt Access Tower jedoch ergeben, dass in der Vergangenheit keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden und daher das Vorliegen von Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann. Dies gelte umso mehr, da zuvor andere Unternehmen auf dem Grundbesitz mit gefährlichen Stoffen gearbeitet haben.

In den Kaufverträgen über die von den Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe erworbenen Immobilien ist die Haftung des jeweiligen Verkäufers für Umweltschäden oder -verunreinigungen regelmäßig ausgeschlossen, sodass Regressansprüche gegenüber dem jeweiligen Verkäufer nicht geltend gemacht werden könnten. Ferner enthalten die immobilienwirtschaftlichen Due Diligence-Berichte mitunter umfangreiche Regelungen zur Begrenzung der Haftung der jeweiligen Sachverständigen; eine Haftung der Sachverständigen könnte daher in den meisten Fällen voraussichtlich nur schwierig durchsetzbar sein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kosten für die Beseitigung und Entsorgung solcher Altlasten und Schadstoffe sowie die damit verbundenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten entstehen. Zudem werden durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen oder auch nur den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung der Wert sowie die Verwertungsmöglichkeiten der jeweiligen Immobilie erheblich nachteilig beeinflusst.

Darüber hinaus kann die laufende Änderung von Gesetzen und Vorschriften dazu führen, dass eine Haftung für die Freisetzung weiterer bestimmter Stoffe eingeführt wird. Dies könnte die Grundlage für die Haftung gegenüber Dritten für Personenschäden sowie sonstige Schäden bilden. Darüber hinaus könnte die Emittentin zivil- oder strafrechtlichen Folgen ausgesetzt sein, wenn Mitarbeiter der Emittentin Umweltschutzgesetze verletzt haben. Die Emittentin könnte in der Folge dazu gezwungen sein, zusätzliche Rückstellungen für potentielle Verpflichtungen zu bilden bzw. Zahlungen zu leisten, insbesondere um gefährliche und giftige Substanzen zu entfernen und zu entsorgen.

Im Vergleich zu größeren Immobiliengesellschaften, die über einen Immobilienbestand verfügen, der den der pubilty Unternehmensgruppe um ein Vielfaches übersteigt, wäre die pubilty Unternehmensgruppe von dem Risiko, mit Altlasten belastete Immobilien zu erwerben und die damit verbundenen Mehrkosten tragen zu müssen, im Fall des Eintritts dieses Risikos potentiell stärker betroffen. Während in einem Immobilienbestand von mehreren hundert Immobilien der Erwerb einer mit Altlasten belasteten Immobilie und die damit verbundenen Kosten ggf. kaum ins Gewicht fallen, wäre dies bei dem Immobilienportfolio der pubilty Unternehmensgruppe von – zum Prospektdatum – 19 Immobilien anders zu beurteilen, da die pubilty Unternehmensgruppe dazu

gezwungen wäre, mit einer im Verhältnis erheblich geringeren Anzahl an weiteren Immobilieninvestitionen die möglicherweise entstehenden Mehrkosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb einer mit Altlasten belasteten Immobilie anfallen können, zu kompensieren.

Die Emittentin schätzt das Risiko, mit Altlasten belastete Immobilien erworben zu haben bzw. zu erwerben insbesondere aufgrund der Tatsache, dass vor Ankauf eines Objekts umfangreiche Due Diligence-Prüfungen durchgeführt werden, als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Unwirksamkeit von Mietverträgen

Die Emittentin bzw. ihre Objektgesellschaften verwenden in Bezug auf einen Teil ihrer Mietverträge Musterverträge. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Musterverträge aufgrund von Änderungen der einschlägigen Gesetze oder der Rechtsprechung oder aus sonstigen Gründen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Etwaige Fehler oder Unklarheiten in Vertragsmustern wirken sich auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen in Bezug auf die von der publicity Unternehmensgruppe gehaltenen Immobilien aus. Zudem könnten vermeintlich als Einzelvereinbarungen abgeschlossene Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden und im Rahmen etwaiger Verstöße gegen die darauf anzuwendenden Vorschriften unwirksam oder kündbar sein. Betrifft dies beispielsweise Klauseln betreffend Verpflichtungen bei Ablauf des Mietverhältnisses oder die Umlage von Renovierungskosten am Ende des Mietverhältnisses oder die Nebenkostenvereinbarungen, könnten der Emittentin unerwartete Aufwendungen entstehen.

Ferner bestehen im Hinblick auf die Immobilienobjekte langfristige Gewerbemietverträge. Solche langfristigen Mietverträge sind ohne wichtigen Grund nach deutschem Recht nur dann nicht vorzeitig kündbar, wenn sie der Schriftform genügen, d.h. eine Urkunde vorliegt, die alle wesentlichen Bedingungen des Mietverhältnisses einschließlich aller Anlagen, insbesondere die Bestimmung der vermieteten Flächen und die Unterschriften beider Parteien auf demselben Dokument, enthält. Die Einzelheiten zu diesen und weiteren Anforderungen an die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform eines langfristigen Mietvertrages werden von den deutschen Gerichten unterschiedlich, aber prinzipiell streng gehandhabt. Einzelne Mietverträge der publicity Unternehmensgruppe genügen gegebenenfalls nicht allen diesen Anforderungen. Mieter könnten diesen Umstand ausnutzen, um langfristige Mietverhältnisse vorzeitig zu beenden oder Vertragsänderungen zu Lasten der Emittentin durchzusetzen. Im Ergebnis könnte dies dazu führen, dass Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe Mehrkosten entstehen, die in der Kalkulation bisher nicht berücksichtigt wurden, beispielsweise weil Neben- oder Renovierungskosten nicht auf den Mieter umgelegt oder Mieterhöhungen nicht durchgesetzt werden können.

Ferner ist nicht sichergestellt, dass im Falle der Kündigung von Mietverhältnissen (beispielsweise wegen Formverstößen in den Mietverträgen) adäquate Nachmieter gefunden werden können. Da das Geschäftsmodell der Emittentin auch auf der Wertsteigerung der Immobilien und in diesem Zusammenhang maßgeblich auch auf dem Abbau von Leerständen basiert, würde eine solche Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Emittentin entgegenlaufen und nicht nur eine Verringerung der Umsatzerlöse, sondern auch eine Wertminderung der Immobilien und damit geringere Verwertungserlöse im Falle einer Veräußerung zur Folge haben. Je höher dabei die Anzahl der betroffenen Mietverhältnisse ist, desto stärker wirkt sich auch das Risiko geringerer Umsatzerlöse aus der Vermietung sowie einer geringeren Wertsteigerung der Immobilien aus.

Die Emittentin schätzt das Risiko unwirksamer Mietverträge als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Unwirksamkeit von Grundstückskaufverträgen

Nach deutschem Recht ist es den vertretungsberechtigten Organen einer Aktiengesellschaft gemäß § 179a AktG untersagt, einen Vertrag, der die Gesellschaft zur Übertragung des ganzen

Gesellschaftsvermögens verpflichtet, ohne einen zustimmenden Beschluss der Hauptversammlung nach § 179 AktG abzuschließen. Diese Vorschrift ist analog auch auf andere Gesellschaftsformen anwendbar. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die von der publicly Unternehmensgruppe erworbenen Immobilien das ganze Gesellschaftsvermögen des jeweiligen Veräußerers darstellen. Dies gilt selbst dann, wenn der Veräußerer versichert hat, dass die jeweilige Immobilie nicht dessen ganzes Gesellschaftsvermögen darstellt. Sollte in solchen Fällen kein zustimmender Beschluss gemäß § 179a AktG (analog) vorliegen, führt dies zur (schwebenden) Unwirksamkeit des Vertrages, mit der Folge, dass der Immobilienerwerb ggf. nicht vollzogen bzw. rückabgewickelt werden könnte. Dies könnte zu erheblichen Aufwendungen der Emittentin bzw. Gesellschaften der publicly Unternehmensgruppe führen, denen kein Ertrag gegenübersteht (beispielsweise aus einer späteren Verwertung der Immobilie).

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund einer Unwirksamkeit von Grundstückskaufverträgen wegen eines fehlenden Beschlusses nach § 179a AktG (analog) als „gering“ ein.

Wettbewerbsrisiken

Die Emittentin ist im Hinblick auf die Identifizierung und den Erwerb geeigneter Immobilien sowie auch bezüglich der Vermietung und des Verkaufs von Immobilien dem Wettbewerb sowohl lokal als auch international agierender Investoren ausgesetzt. Dies betrifft sowohl ihre Tätigkeit als Asset Manager für gruppeninterne und externe Auftraggeber als auch den Bereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts.

Das gegenwärtige Umfeld für Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einer hohen Nachfrage nach solchen Immobilien kann weitere Wettbewerber anziehen und somit die Emittentin einem verschärften Wettbewerb aussetzen. Dies könnte zur Folge haben, dass die Emittentin aufgrund verstärkten Wettbewerbs Marktanteile verliert.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Emittentin hängt von zahlreichen Faktoren ab, insbesondere dem Zugang zu geeigneten Immobilien, einer erfolgreichen Auswahl der von der publicly Unternehmensgruppe bzw. externen Auftraggebern zu erwerbenden Immobilien sowie deren Wertsteigerung, den Kompetenzen im Bereich des Asset Managements von Immobilien aufgrund erfahrenen Personals sowie dem Zugang zu geeigneten potentiellen Erwerbern von zu verwertenden Immobilien. Bei einem verschärften Wettbewerb könnten Wettbewerber in gleicher Weise Zugang zu geeigneten Immobilien erhalten. Aufgrund gegebenenfalls größerer personeller und finanzieller Ressourcen kann nicht ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Marktteilnehmer in der Lage sein könnten, eine aggressivere Preispolitik und ein intensiveres Marketing zu betreiben und daher möglicherweise Immobilienobjekte, an denen die Emittentin ebenfalls interessiert ist, zu besseren Konditionen oder früher zu erwerben. Ferner könnten Wettbewerber ein erfolgreicherer Asset Management einschließlich der Aufwertung von Immobilien betreiben und in gleicher Weise Zugang zu potentiellen Erwerbern erlangen. Konkurrenten könnten außerdem über gleich oder besser qualifiziertes und erfahrenes Personal im Bereich des Asset Managements und im Immobilienbereich verfügen und schließlich auch erfolgreicher bei der Begleitung der Verwertung von Immobilien sein.

Jeder dieser Faktoren oder alle Faktoren gemeinsam könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken und im Ergebnis damit die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit aufgrund eines (verstärkten) Wettbewerbs auf dem Immobilienmarkt als „gering“ ein.

Zinsrisiken

Ein sich veränderndes Zinsumfeld kann sich negativ auf die Erfolgchancen bei der Verwertung von Immobilien durch die pubilty Unternehmensgruppe auswirken. Ein steigendes Zinsniveau könnte dazu führen, dass potentielle Erwerber, soweit diese den Erwerb mit Fremdmitteln finanzieren, erhöhte Zinskosten zu tragen hätten und sich daher eine Investition in Immobilien für diese als weniger attraktiv darstellt. Zudem könnte es potentiellen Erwerbern nicht oder nicht mehr in dem bisherigen Maße möglich sein, sich mit erforderlichen Fremdmitteln zu finanzieren. Ferner könnten potentielle Erwerber aufgrund höherer Fremdfinanzierungskosten versuchen, den Kaufpreis für Immobilien zu drücken. Die vorgenannten Risiken könnten die Möglichkeiten der Verwertung von Immobilien seitens der pubilty Unternehmensgruppe erheblich erschweren und im Ergebnis somit zu niedrigeren Erträgen aus der Immobilienverwertung führen als ursprünglich geplant. Da das gruppeneigene Immobiliengeschäft seit 2019 verstärkt in den Fokus der Geschäftstätigkeit der pubilty Unternehmensgruppe gerückt ist und auch zukünftig einen hohen Stellenwert einnehmen soll, könnten derartige Entwicklungen die pubilty Unternehmensgruppe stärker treffen, als dies gegebenenfalls in der Vergangenheit der Fall gewesen wäre.

Daneben könnte die pubilty Unternehmensgruppe im Falle steigender Zinsen selbst erhöhte Kosten für die Finanzierung von Immobilienerwerben zu tragen haben. Dies gilt für die pubilty Unternehmensgruppe in besonderem Maße, da die Finanzierungsvereinbarungen, die die pubilty Unternehmensgruppe abgeschlossen hat und voraussichtlich abschließen wird, häufig vergleichsweise kurze Laufzeiten aufweisen und somit keine Zinsbindung auf längere Zeit besteht. So ist ein Großteil der abgeschlossenen Finanzierungen Ende 2020 bzw. in 2021 zur Rückzahlung fällig. Sollte das Zinsniveau zukünftig steigen, wäre die pubilty Unternehmensgruppe gezwungen, Refinanzierungen bestehender Kredite zu möglicherweise erheblich ungünstigeren Konditionen abzuschließen, was im Ergebnis die von ihr erzielbaren Erträge – aufgrund des steigenden Kapitaldienstes – mindern könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko im Zusammenhang mit steigenden Zinsen als „gering“ ein.

Risiken im Falle der Insolvenz eines pubilty Fonds

Die pubilty Unternehmensgruppe erzielt einen Teil ihrer Umsätze mit dem Management und der Asset Verwaltung der von ihr aufgelegten Fondsgesellschaften. Sofern ein Investmentvermögen insolvent würde, könnte die pubilty Unternehmensgruppe keine Einnahmen aus diesem Investmentvermögen generieren, obwohl möglicherweise bereits Kosten bei ihr entstanden sind.

Darüber hinaus fungieren entweder die pubilty Investor GmbH oder die pubilty Emissionshaus GmbH als persönlich haftende Gesellschafterinnen (bzw. Liquidatorinnen) in Investmentvermögen der pubilty Unternehmensgruppe. Als persönlich haftende Gesellschafterinnen haften sie mit ihrem gesamten Vermögen für etwaige Verluste der Fondsgesellschaften, z.B. falls es einem Investmentvermögen nicht gelingt, erworbene Immobilien kostendeckend zu veräußern. Die pubilty Investor GmbH und die pubilty Emissionshaus GmbH haften jedoch nicht für die Rückzahlung der eingeworbenen Anlegergelder.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund einer Insolvenz eines von der pubilty Unternehmensgruppe aufgelegten Fonds als „gering“ ein.

b. Risiken im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur der Emittentin

Risiken im Zusammenhang mit nicht zu erlangenden Fremdfinanzierungen für zukünftige Immobilienerwerbe

Für den Ankauf von Immobilien muss die publicly Unternehmensgruppe erhebliche finanzielle Mittel aufbringen. Diese Mittel werden zum einen aus Eigenmitteln der publicly Unternehmensgruppe, zum weit überwiegenden Teil aber aus Fremdmitteln stammen, die insbesondere über Banken, andere Finanzierer und über den Kapitalmarkt erbracht werden sollen.

Die publicly Unternehmensgruppe ist daher auf die Bereitschaft von Kreditinstituten und anderen Finanzierern angewiesen, eine Investition zu angemessenen Konditionen einschließlich der Sicherheitenbestellung zu begleiten. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen dabei einem ständigen Wandel und hängen von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, die Einschätzung der Kreditinstitute und Kapitalgeber über die Werte und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds, der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten (wie auch durch die anhaltende Corona-Virus-Krise) oder erhöhte regulatorische Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung von Banken. Eine negative Entwicklung der vorgenannten Parameter könnte zu einer Verknappung von Finanzierungsangeboten führen.

Sofern es der publicly Unternehmensgruppe in Zukunft nicht gelingt, Fremdfinanzierungen zu sichern oder zu den von ihr angestrebten Bedingungen zu erlangen, wird sich dies negativ auf ihre Fähigkeit auswirken, Immobilien zu erwerben. Entsprechend werden sich dann die Einnahmen aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien nicht steigern lassen. Geringere Einnahmen als geplant würden wiederum dazu führen, dass auch weniger Eigenmittel für den Ankauf von Immobilien zur Verfügung stünden. Fehlende Investorengelder und Fremdkapital könnten somit in einer langfristig nicht ausreichenden wirtschaftlichen Ertragsbasis münden.

Sollten in Zukunft Finanzierungen für Immobilienerwerbe nicht zustande kommen, besteht ferner das Risiko, dass etwaige, zum jeweiligen Zeitpunkt gegebenenfalls bereits abgeschlossene Kaufverträge rückabwickelt werden müssen. In der Folge könnte es unter anderem zu Schadensersatzansprüchen der jeweiligen Verkäufer gegen die betreffenden Gesellschaften der publicly Unternehmensgruppe kommen oder zu einem Verfall einer von der publicly Unternehmensgruppe etwaig geleisteten Anzahlung.

Gesellschaften der publicly Unternehmensgruppe haben in der Vergangenheit und werden voraussichtlich auch zukünftig Immobilienkaufverträge abschließen, ohne zum Zeitpunkt der Beurkundung des jeweiligen Vertrages bereits eine verbindliche Finanzierungszusage oder einen entsprechenden Kreditvertrag geschlossen zu haben. Dies ist mitunter dem Umstand geschuldet, dass die Emittentin regelmäßig sich kurzfristig ergebende vorteilhafte Ankaufsmöglichkeiten wahrnimmt. So ist beispielsweise der Kaufvertrag für das Objekt „Centurion“ bereits am 18. Dezember 2019 geschlossen worden, entsprechende Finanzierungsvereinbarungen jedoch erst im April 2020. Ähnlich verhält es sich auch im Hinblick auf das Objekt „Westendcarree“. Der Kaufvertrag wurde am 9. Januar 2020 geschlossen, entsprechende Finanzierungsvereinbarungen dagegen erst Ende Januar 2020.

Gelingt es der publicly Unternehmensgruppe nicht, Finanzierungsvereinbarungen für Immobilien-Objekte rechtzeitig zu erlangen, können die Kaufpreise ggf. nicht rechtzeitig gezahlt werden. Mitunter hätten Verkäufer in solchen Fällen nach den kaufvertraglichen Bestimmungen das Recht,

vom Kaufvertrag zurückzutreten. Sofern Finanzierungsvereinbarungen also noch nicht erlangt wurden, besteht – auch für zukünftige Immobilienankäufe – das Risiko, dass Transaktionen nicht zustande kommen und ggf. hierfür Vertragsstrafen anfallen.

Ferner haben die von den Gesellschaften der publicly Unternehmensgruppe abgeschlossenen Finanzierungsverträge vergleichsweise kurze Laufzeiten. Ein Großteil der Finanzierungsvereinbarungen sehen eine Rückzahlung der jeweiligen Darlehensmittel Ende 2020 bzw. 2021 vor. Daher ist die Emittentin nicht nur im Hinblick auf zukünftige Immobilienerwerbe darauf angewiesen, Fremdfinanzierungen bzw. Prolongationen zu erlangen, sondern auch im Hinblick auf die bestehenden (auslaufenden) Finanzierungen.

Sämtliche vorgenannten Umstände könnten dazu führen, dass die Emittentin im Ergebnis möglicherweise nicht imstande ist, ihren sich aus den Schuldverschreibungen ergebenden Verpflichtungen (insbesondere zur Rück- und Zinszahlung) nachzukommen, was für die Anleihegläubiger zu einem Totalverlust ihres eingesetzten Kapitals führen könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko nicht zu erlangender Fremdfinanzierungen als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Verletzung von im Rahmen von Kreditvereinbarungen vereinbarten Pflichten, Zusicherungen und *financial covenants*

Die Gesellschaften der publicly Unternehmensgruppe unterliegen im Rahmen bestehender (aber voraussichtlich auch zukünftiger) Finanzierungsvereinbarungen mit kreditgebenden Banken und anderen Kapitalgebern teilweise umfangreichen Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten. Daneben sind bestimmte Erklärungen, Zusicherungen und Garantien abzugeben und bestimmte Finanzkennzahlen einzuhalten (sogenannte *financial covenants*).

Beispiele für einzuhaltende Finanzkennzahlen sind der LTV (*loan to value*, also das Verhältnis von Darlehensvaluta zum Marktwert der Kreditsicherheit) oder auch der Zinsdeckungsgrad (also z.B. das Verhältnis von Mieteinnahmen aus einer Immobilie zur Zinslast in einem bestimmten Zeitraum). Daneben sehen Finanzierungsvereinbarungen mitunter vor, dass die jeweiligen Kreditnehmer (meist Objektgesellschaften der publicly Unternehmensgruppe) ohne schriftliche Zustimmung neben den aufgenommenen Darlehen keine weiteren Finanzierungen aufnehmen und/oder als Sicherheit mit Grundschulden belastete Grundstücke nicht anderweitig belasten oder gar veräußern dürfen. Bei einer Verletzung der in den Finanzierungsvereinbarungen genannten Verpflichtungen, etwa der *financial covenants*, der Verletzung von Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten oder aber der Unrichtigkeit abgegebener Erklärungen, Garantien und Zusicherungen, könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen in der gesamten Höhe des jeweiligen Darlehens kommen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die in einem solchen Fall zurück zu zahlenden Darlehensbeträge nicht aus frei verfügbarer Liquidität gezahlt werden können. In einem solchen Fall wäre die Emittentin beziehungsweise wären ihre Objektgesellschaften unter Umständen dazu gezwungen, anderweitig Kredite mit ungünstigeren Konditionen aufzunehmen, Liquidität durch kurzfristige Verkäufe von Immobilien – sogenannte Notverkäufe – zu schaffen oder die Zwangsvollstreckung des jeweiligen Kreditgebers in zu seinen Gunsten gewährte Sicherheiten (z.B. Immobilien) zu dulden. All diese Umstände könnten die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen, in einem erheblichen Maße beeinträchtigen.

Die Emittentin schätzt das Risiko unerwarteter bzw. frühzeitiger Rückzahlungsverpflichtungen aus Fremdfinanzierungen aufgrund einer Verletzung der in den Finanzierungsvereinbarungen eingegangenen Verpflichtungen und Zusicherungen als „gering“ ein.

Finanzinformationen, die auf einer Bewertung der Immobilien der publicly Unternehmensgruppe und den entsprechenden Bewertungsgutachten beruhen, könnten den Wert der Immobilien falsch einschätzen

Die Emittentin lässt die Immobilien des gruppeneigenen Bestands durch unabhängige Sachverständige bewerten. Die von den Gutachtern erstellten Bewertungsgutachten basieren auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unrichtig herausstellen können. Die den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen werden zudem, wie bei solchen Bewertungen üblich, lediglich durch Stichproben überprüft. Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des jeweiligen Gutachters einfließen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Vermietungssituation, die Entwicklung des Standorts und die Besteuerungsgrundsätze. Die in Bewertungsgutachten vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Daneben können sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren nachträglich als ungeeignet herausstellen.

Die in den Bewertungsgutachten und/oder in den bereits veröffentlichten oder zu veröffentlichenden Finanzinformationen der Emittentin bzw. ihrer Tochtergesellschaften für die bewerteten Immobilien angesetzten Werte könnten den Erlös übersteigen, welchen die publicly Unternehmensgruppe aus einer Veräußerung der bewerteten Objekte tatsächlich erzielen kann.

Eine Veränderung der einer Bewertung zugrundeliegenden Faktoren und/oder Annahmen kann – je nach Art der Rechnungslegung (HGB oder IFRS) – unter Umständen zu außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. zu Anpassungen des der betroffenen Immobilie zum jeweiligen Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwerts (fair value) führen. Hieraus können der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften Verluste entstehen. Das derzeitige Immobilienportfolio weist nach den hierfür erstellten Bewertungsgutachten einen Wert (fair value) von rund EUR 1,05 Mrd. auf. Eine Abweichung im Rahmen einer Folgebewertung von 5 % (in Bezug auf das Gesamtportfolio) würde daher bereits erhebliche Auswirkungen haben.

Ferner sind in den derzeit abgeschlossenen Finanzierungsvereinbarungen der publicly Unternehmensgruppe größtenteils sogenannte *financial covenants* enthalten, nach denen dem jeweiligen Kreditgeber unter Umständen ein Kündigungsrecht in Bezug auf das jeweilige Darlehen zusteht, sofern die das Darlehen besichernde Immobilie unter den jeweils gutachterlich festgestellten Wert fällt. Sollten die diesen *financial covenants* zugrundeliegenden Gutachten fehlerhaft sein und die Immobilie zu hoch bewertet, könnte eine niedrigere Folgebewertung also ein Kündigungsrecht des jeweiligen Darlehensgebers begründen, bei dessen Ausübung die Emittentin den jeweiligen Darlehensbetrag in voller Höhe zurückzahlen hätte.

Die Emittentin schätzt das Risiko einer fehlerhaften Bewertung der Immobilien ihrer Unternehmensgruppe als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Wandelanleihe 2015/2020

Es besteht ein Refinanzierungsrisiko in Bezug auf die von der Emittentin begebene Wandelanleihe 2015/2020. Die Wandelanleihe 2015/2020 hat eine Laufzeit bis zum 17. November 2020. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wäre die Emittentin verpflichtet – soweit die Anleihegläubiger nicht bereits vorher etwa bestehende Kündigungsrechte ausüben (siehe in diesem Zusammenhang auch die Risikobeschreibung „Die Durchführung des Angebots der Schuldverschreibungen der publicly-Anleihe 2020/2025 kann zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 führen“ in diesem Abschnitt XI.) oder von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen – die dann noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 samt aufgelaufener Zinsen zurückzahlen.

Die Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 werden im Rahmen des Umtauschgebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, zwar eingeladen, ihre Wandelschuldverschreibungen in Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 umzutauschen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass nur eine geringe Anzahl der Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 von dem Umtauschangebot Gebrauch macht. Zum Prospektdatum beträgt das ausstehende Volumen der Wandelanleihe 2015/2020 noch EUR 45.622.000.

Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin bei Fälligkeit der jeweiligen Zahlungsverpflichtungen aus der Wandelanleihe 2015/2020 über ausreichend Liquidität verfügen wird, um diesen nachzukommen. Zwar werden die prospektgegenständlichen Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 auch im Wege eines allgemeinen öffentlichen Angebots und einer Privatplatzierung angeboten, sodass hieraus erzielbare Nettoemissionserlöse für die Bedienung der Zahlungsverpflichtungen verwendet werden könnten. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Nettoemissionserlöse hierzu nicht ausreichen. In diesem Fall müsste die jeweilige Lücke aus Eigenmitteln der Emittentin bzw. mit Mitteln der allgemeinen Liquidität der Emittentin geschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein, müsste sich die Emittentin möglicherweise weiteres Fremdkapital zu möglicherweise ungünstigen Konditionen beschaffen. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Emittentin und der gesamten publicity Unternehmensgruppe haben und insbesondere auch die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Zahlungsverpflichtungen aus der publicity-Anleihe 2020/2025 nachzukommen. Sollte die Emittentin nicht in der Lage sein, entsprechende Liquidität zu beschaffen, könnte dies im Ergebnis zur Insolvenz und damit zum Totalverlust des von Anlegern investierten Kapitals führen.

Die Emittentin schätzt das Refinanzierungsrisiko im Hinblick auf die Wandelanleihe 2015/2020 als „gering“ ein.

c. Risiken im Zusammenhang mit gesetzlichen Rahmenbedingungen

Risiken aus zivilrechtlicher Haftung

Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe sind dem Risiko der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen sowohl bei der Vermietung als auch bei dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt. Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe übernehmen regelmäßig in Verkaufs- und Mietverträgen die Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften (z.B. die Höhe von Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Verkaufs oder die Größe von Mietflächen) und geben teilweise Zusicherungen und (negative) Kenntniserklärungen ab. Sollten diese zugesicherten Eigenschaften nicht vorhanden sein oder sollten entgegen der abgegebenen Erklärungen Kenntnisse vorliegen, könnten Verpflichtungen zu Schadensersatzzahlungen an Erwerber bzw. Mieter entstehen. Es besteht das Risiko, dass ein Rückgriff auf den Veräußerer des Objekts nicht oder nur teilweise möglich ist. Solche Schadensersatzzahlungen bzw. auch bereits entsprechende zu bildende Rückstellungen könnten die Umsatzerlöse der publicity Unternehmensgruppe schmälern und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen führen. Sollte die publicity Unternehmensgruppe zudem nicht in der Lage sein, die Schadensersatzzahlungen aus freier Liquidität zu zahlen, wäre sie unter Umständen zu Notverkäufen einzelner Immobilien gezwungen.

Die Emittentin schätzt das Risiko der Inanspruchnahme aus Verkaufs- und Mietverträgen, die ein vergleichsweise unerhebliches Maß übersteigt, als „mittel hoch“ ein.

Steuerrisiken im Zusammenhang mit der Gewerbesteuerkürzung

Grundstücksunternehmen, die aus der reinen Vermietung ihrer Grundstücke Gewinne erzielen, können gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG eine weitgehende Befreiung von ihrer Gewerbesteuerbelastung erreichen, da die reine Vermietung des Grundbesitzes in der Regel nur die Verwaltung von Vermögen darstellt, während die Gewerbesteuer Gewerbebetriebe betrifft. Voraussetzung für

diese sog. „erweiterte Kürzung“ ist, dass die Grundstücksgesellschaft daneben keine schädlichen Tätigkeiten ausübt. Solche schädlichen Tätigkeiten sind alle Tätigkeiten, die nicht die Verwaltung und Nutzung von eigenem Kapitalvermögen, die Betreuung von Wohnungsbauten und das Erichten und Veräußern von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind, was sich aus einem Umkehrschluss aus § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG ergibt. Somit ist beispielsweise auch die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen durch die Grundstücksgesellschaft selbst eine schädliche Tätigkeit, die gewerbesteuerlich weder begünstigt ist noch eine unschädliche Nebentätigkeit der begünstigten Grundstücksvermietung darstellt. Soweit die Emittentin bzw. Gesellschaften der publicly Unternehmensgruppe von der „erweiterten Kürzung“ Gebrauch machen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die „erweiterte Kürzung“ letztlich von den Steuerbehörden nicht anerkannt wird und somit auch die Grundstücksvermietung der Gewerbesteuer unterliegt, wenn in solchen Fällen etwa seitens der publicly Unternehmensgruppe übersehen wird, dass im Rahmen der jeweiligen Grundstücksvermietung Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden und diesbezüglich keine anderweitige Einigung mit den Mietern getroffen werden kann.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund des Wegfalls der „erweiterten Kürzung“ als „mittel hoch“ ein.

Risiken aus Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin (bzw. ihrer Unternehmensgruppe) ist sowohl im Bereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts als auch im Bereich Asset Management in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig. Dies umfasst neben dem Steuerrecht und Mietrecht insbesondere auch Vorschriften des Baurechts inklusive Brandschutzbestimmungen, des Sozialrechts, des Umweltrechts, des Energierechts und des Bodenrechts. Einzelne Immobilienobjekte könnten auch unter Denkmalschutz stehen, was zu Einschränkungen in der Entwicklungsmöglichkeit führen könnte.

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umwelt- bzw. Energierecht ergeben. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland und andere umweltrechtliche Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit nachteilig verändert.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter oder Änderungen bei den Vorschriften zur Umlegbarkeit von Nebenkosten oder Modernisierungsmaßnahmen), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung im Rahmen der Neufassung der Energiesparverordnung), des Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der oben dargestellten weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann einen erheblichen Handlungsbedarf der publicly Unternehmensgruppe auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen. Ob und ggf. in welchem Maße sich auch die Corona-Virus-Krise mittel- bis langfristig auf die rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland auswirken wird, kann zum Prospektdatum noch nicht beurteilt werden. Es kann indes nicht ausgeschlossen werden, dass sich hieraus negative Auswirkungen auch für die publicly Unternehmensgruppe ergeben könnten.

Da die Emittentin sowohl im Hinblick auf das gruppeneigene Immobiliengeschäft als auch im Bereich des Asset Managements derzeit ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig ist, ist sie im besonderen Maße und stärker als Emittenten, die geografisch breiter aufgestellt sind, von Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig.

Immobilienunternehmen, die sich beispielsweise auf dem gesamten europäischen Immobilienmarkt bewegen, sind in der Lage, den Fokus ihrer Geschäftstätigkeit auf Märkte zu verlagern, in denen günstigere rechtliche Rahmenbedingungen herrschen und sind somit – verglichen mit der Emittentin – nicht zwangsläufig in gleichem Maße von nachteiligen Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland betroffen.

Die Emittentin schätzt das Risiko von erheblich nachteiligen Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die für im deutschen Immobilienmarkt tätige Immobilienunternehmen wesentlich sind, als „gering“ ein.

Risiken aus Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen

Die steuerlichen Rahmenbedingungen für Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt sind in den letzten Jahren ungünstiger geworden. Sowohl bei den Abschreibungszeiten für Immobilien als auch bei den Voraussetzungen für den gewerblichen Immobilienhandel als Grundlage für die Gewerbesteuerpflicht, bei den Fristen für private Veräußerungsgeschäfte und bei der Erbschaftsteuer sind bedeutsame Änderungen bereits eingetreten. Solche oder vergleichbare Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen – insbesondere auch mögliche Erhöhungen der immobilienbezogenen Steuern, wie Grunderwerbsteuer und Grundsteuer – könnten sich erheblich nachteilig auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken.

Dies gilt insbesondere für die Entwicklungen bei der geplanten Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes. Angestrebt wird eine Reform bei der grunderwerbsteuerlichen Behandlung von sog. *share deals* (also dem Kauf von Anteilen an Immobiliengesellschaften). In diesem Zusammenhang hat das Bundeskabinett am 31. Juli 2019 die grunderwerbsteuerliche Ausweitung bei *share deals* beschlossen. Aufgrund heftiger Kritik unter anderem aus Wissenschaft und Wirtschaft haben sich die Regierungsfractionen vorerst geeinigt, den vorgelegten Gesetzesentwurf zu überarbeiten, sodass die Änderungen nicht wie geplant zum 1. Januar 2020 in Kraft getreten sind. Die Reform soll in 2020 zum Abschluss gebracht werden. Die *publity* Unternehmensgruppe hat in der Vergangenheit Immobilienerwerbe im Rahmen von *share deals* durchgeführt und beabsichtigt dies auch für die Zukunft. So sind beispielsweise die jüngst gekauften Immobilienobjekte „Centurion“ und „Westendcarree“ jeweils im Wege von Anteilskäufen an den jeweiligen Immobiliengesellschaften gekauft worden. Eine Ausweitung der grunderwerbsteuerlichen Behandlung von *share deals* – die gegebenenfalls sogar rückwirkend Anwendung findet – könnte dazu führen, dass bereits von der *publity* Unternehmensgruppe abgeschlossene Immobilientransaktionen nachträglich Grunderwerbsteuer auslösen oder der grunderwerbsteuerneutrale Erwerb von Immobilien (eben z.B. im Wege von *share deals*) in Zukunft erheblich erschwert wird.

Die vorstehend genannten Umstände könnten dazu führen, dass die *publity* Unternehmensgruppe Immobilien nur zu schlechteren wirtschaftlichen Konditionen erwerben und die von ihr gehaltenen Immobilien auch nur zu schlechteren wirtschaftlichen Konditionen veräußern könnte.

Zudem sind jederzeit weitere Änderungen der steuerlichen Gesetzgebung, der Steuerrechtsprechung oder der Auffassung der Finanzverwaltung möglich; solche Änderungen könnten (auch kurzfristig) nachteilige steuerliche Folgen für die *publity* Unternehmensgruppe haben und in zusätzlichen Kosten resultieren. Trotz des grundsätzlichen Verbots einer rückwirkenden Anwendung können Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen und Vorschriften auch rückwirkend eintreten.

Die Emittentin schätzt das Risiko erheblich nachteiliger Auswirkungen aufgrund sich ändernder Steuergesetze bzw. einer sich ändernden Steuerverwaltungspraxis und -rechtsprechung als „gering“ ein.

Risikofaktor zur Einordnung als alternatives Investmentvermögen

Einer der Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit der Emittentin ist das Immobilien Asset Management. Sollte sich die Geschäftstätigkeit der Emittentin dahingehend entwickeln, dass die operativen Tätigkeiten nicht mehr einen Schwerpunkt ihrer Tätigkeit bilden, besteht das Risiko, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) einstuft. In diesem Fall müsste die Emittentin als Investmentvermögen entweder durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft oder intern verwaltet werden. Bei einer solchen Verwaltung wären umfassende organisatorische und geschäftspolitische Änderungen bei der Emittentin erforderlich, was wiederum zeit- und kostenintensiv wäre.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die die Einordnung als Investmentvermögen auslösen würde, die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit unterbrechen oder ganz einstellen muss und die Kosten für die Umsetzung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen die Rendite bis hin zu einem Totalverlust des investierten Vermögens reduzieren würden.

Die Emittentin schätzt das Risiko, als Investmentvermögen im Sinne des KAGB eingestuft zu werden, als „gering“ ein.

Risiken aus aufsichtsrechtlichen Regelungen im Hinblick auf die Tätigkeiten der publicity Performance GmbH

Die Geschäftstätigkeit der publicity Unternehmensgruppe unterliegt teilweise besonderen aufsichtsrechtlichen Bestimmungen bzw. Beschränkungen.

Dies betrifft insbesondere die publicity Performance GmbH, die als lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossene Immobilien-Fondsgesellschaften verwaltet. Sollte die publicity Performance GmbH gegen aufsichtsrechtliche Bestimmungen verstoßen, sähe sie sich dem Risiko erheblicher Eingriffe durch die Aufsichtsbehörde ausgesetzt, wie zum Beispiel erweiterten Ermittlungs- und Überwachungsmaßnahmen, der Anwendung teurer oder einschränkender neuer regulatorischer Vorschriften sowie Gerichts- und Verwaltungsverfahren, die erhebliche Sanktionen zur Folge haben können. Dies betrifft alle sich aus dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), den diesem zu Grunde liegenden europarechtlichen Vorgaben, aber auch und insbesondere sich aus der Verwaltungspraxis der BaFin ergebenden Verpflichtungen.

Eine Nichterfüllung gesetzlicher und regulatorischer Bedingungen wäre insofern für die publicity Performance GmbH und damit für die publicity Unternehmensgruppe mit dem Risiko wesentlicher nachteiliger, insbesondere finanzieller Auswirkungen verbunden und könnte auch eine bedeutende Rufschädigung verursachen, die ihrerseits wieder die geschäftlichen Aussichten schwer schädigen könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund aufsichtsbehördlicher Sanktionen gegen die publicity Performance GmbH insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Fondsgeschäft derzeit keinen wesentlichen Geschäftsbereich der publicity Unternehmensgruppe darstellt, als „gering“ ein.

d. Sonstige emittentenbezogene Risiken

Risiken aus der Abhängigkeit von Schlüsselpersonen

Zentrale Komponenten für den Erfolg der publicity Unternehmensgruppe bilden nach Einschätzung der Emittentin das umfangreiche Know-how, die langjährigen Kontakte und Geschäftsbeziehungen sowie die Branchenerfahrung bestimmter Schlüsselpersonen. Hierzu zählen insbesondere die Vorstände der Emittentin, Herr Thomas Olek und Herr Frank Schneider, der Vorstand der PREOS

Real Estate AG, über die das gruppeneigene Immobiliengeschäft maßgeblich gesteuert wird, Herr Frederik Mehlitz, aber auch die weiteren wichtigen Funktionsträger.

Ein etwaiges Ausscheiden von wesentlichen Schlüsselpersonen könnte unter anderem dazu führen, dass die publicity Unternehmensgruppe

- (i) nicht mehr in der Lage ist, Zugang zu geeigneten Immobilien zu erlangen, was nicht nur im Rahmen des weiteren Ausbaus des gruppeneigenen Immobilienportfolios sondern auch im Hinblick auf die Tätigkeit der Emittentin als Asset Manager für Drittkunden zu erheblichen Einschränkungen des Geschäftsbetriebs führen könnte,
- (ii) nicht mehr in der Lage ist, die gruppeneigenen bzw. für Drittkunden verwalteten Immobilien entsprechend dem für jedes einzelne Objekt entworfenen Business Plan zu entwickeln,
- (iii) im Rahmen der Veräußerung von Immobilien nicht mehr auf das umfangreiche Netzwerk an potentiellen Erwerbern zurückgreifen könnte, und
- (iv) nicht mehr in der Lage ist, bestehende Asset Management-Mandate mit Drittkunden fortzuführen bzw. neue Asset Management-Mandate zu akquirieren.

All diese Umstände könnten sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Ertragslage der Emittentin und ihrer Unternehmensgruppe auswirken und ihre Fähigkeit beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund des Ausscheidens wesentlicher Schlüsselpersonen als „mittel hoch“ ein.

Risiken aufgrund der Konzentration des Anteileigentums

Der Vorstandsvorsitzende der publicity AG, Herr Thomas Olek, hält (mittelbar über die von ihm beherrschten Gesellschaften TO-Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH) rund 87 % der Aktien und Stimmrechte an der Emittentin. Durch seine Beteiligungen hat Herr Olek die Möglichkeit, maßgeblichen Einfluss in den Hauptversammlungen der Emittentin zu nehmen und dadurch seine Interessen als (mittelbarer) Aktionär gegen die Interessen der übrigen Aktionäre durchzusetzen, ggf. auch betreffend Satzungsänderungen und Maßnahmen nach dem UmwG.

Die Interessen von Herrn Olek stimmen dabei nicht notwendigerweise mit den Interessen der Emittentin und/oder der übrigen Aktionäre der Emittentin und/oder den Anleihegläubigern überein, sodass diese jeweils dem Risiko für sie nachteiliger Entscheidungen ausgesetzt sind.

Ferner kann der öffentliche Verkauf einer großen Zahl von Aktien oder der Eindruck, dass derartige Verkäufe bevorstehen, erheblich nachteilige Auswirkungen sowohl auf den Kurs der Aktien als auch auf die künftige Fähigkeit der Emittentin zur Kapitalaufnahme haben. Aufgrund der Konzentration von Anteilen an der Emittentin bei den durch Herrn Olek beherrschten Gesellschaften ist vorstehendes Risiko gegenüber Emittenten mit einem höheren Streubesitz gesteigert.

Herr Olek hat die Emittentin jüngst darüber informiert, dass er sich in fortgeschrittenen Verhandlungen mit internationalen institutionellen Investoren über den Verkauf von Aktienpaketen an der Emittentin befindet, welcher im Wege eines unmittelbaren Verkaufs von Aktien durch die TO-Holding GmbH oder die TO Holding 2 GmbH, deren alleiniger Gesellschafter Herr Olek ist, oder durch den Verkauf einer dieser beiden Beteiligungsgesellschaften erfolgen könne. Im Zuge der möglichen Aktienverkäufe könne sich die mittelbare Beteiligung von Herrn Olek an der Emittentin auf knapp unter 50 % des Grundkapitals reduzieren. Obgleich es dabei um ein mögliches langfristiges Engagement der potentiellen Investoren in der publicity Unternehmensgruppe gehe und die potentiellen Investoren dementsprechend ggf. auch bereit wären, ihre Aktien einer Lock-up Vereinbarung für 12 bis 24 Monate zu unterwerfen, und obgleich Herr Olek seinerseits mitgeteilt

hat, der Emittentin langfristig als Vorstand und Großaktionär verbunden bleiben zu wollen, sämtliche seiner nach derartigen Aktienverkäufen noch von ihm an der Emittentin gehaltenen Aktien einer Lock-up Vereinbarung mit einer Laufzeit von 24 Monaten unterwerfen zu wollen und ggf. auch künftig Aktien der Emittentin in Abhängigkeit vom Aktienkurs über den Markt kaufen zu wollen, könnten die genannten möglichen Aktienverkäufe des (mittelbaren) Mehrheitsaktionärs nachteilige Auswirkungen auf den Kurs der Aktien der Emittentin haben.

Die Emittentin schätzt das Risiko wirtschaftlich nachteiliger Auswirkungen für Anleihegläubiger aufgrund der Konzentration des Anteilseigentums als „mittel hoch“ ein.

Risiken aus möglichen Rechtsverstößen im Zusammenhang mit dem Altgeschäft der PREOS Real Estate AG

Seit September 2019 ist die Emittentin Hauptaktionärin der PREOS Real Estate AG, über welche das gruppeneigene Immobiliengeschäft gesteuert wird.

Anderthalb Jahre zuvor, im Februar 2018, hatte die PREOS Real Estate AG (damals noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) im Zuge des Erwerbs ihrer Geschäftsanteile durch die Olek Holding GmbH und der Umfirmierung in PREOS Real Estate GmbH ihre bisherige Geschäftstätigkeit endgültig beendet und ihre Geschäftstätigkeit neu ausgerichtet.

Die frühere Geschäftstätigkeit der PREOS Real Estate AG im Zeitraum seit der Gründung der Gesellschaft bis Februar 2018 unterlag nicht dem Einfluss und der Kontrolle des heutigen Managements und Aufsichtsrats der PREOS Real Estate AG.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der damaligen Geschäftstätigkeit zu Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften (z.B. des KAGB, KWG, GwG oder der GewO) gekommen ist. Insbesondere verfügte die PREOS Real Estate AG weder über eine Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft noch über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen (insbesondere des Kredit- und Einlagengeschäfts). Sollten im Zusammenhang mit der früheren Geschäftstätigkeit der PREOS Real Estate AG derartige erlaubnispflichtige Geschäfte erbracht worden sein, so könnte dies (auch heute noch) zu Sanktionen (wie etwa Bußgeldern) und Schadensersatzforderungen gegen sie führen.

Für Risiken aufgrund etwaiger Verstöße gegen das KWG hat die PREOS Real Estate AG daher vorsorglich eine Freistellungsvereinbarung mit einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin in Bezug auf etwaige damit im Zusammenhang stehende Kosten, (gerichtliche oder außergerichtliche) Aufwendungen, Schäden oder sonstige Nachteile (einschließlich etwaiger Bußgelder sowie Kosten der Rechtsberatung, -verteidigung und -durchsetzung) abgeschlossen.

Trotz der genannten Freistellungsvereinbarung kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Kosten, Schäden, Aufwendungen oder sonstige Nachteile der PREOS Real Estate AG im Zusammenhang mit etwaigen im Rahmen der früheren Geschäftstätigkeit erfolgten Verstößen gegen das KWG nicht oder nicht vollumfänglich kompensiert werden können. Insbesondere könnten Ansprüche der PREOS Real Estate AG gegen die Freistellungsgeberin nicht oder nicht vollumfänglich durchsetzbar sein, etwa im Falle einer Unwirksamkeit der Freistellungsvereinbarung oder einer Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit der Freistellungsgeberin. Ferner könnte es sein, dass nicht alle etwaigen Kosten, Schäden, Aufwendungen oder sonstigen Nachteile der PREOS Real Estate AG im Zusammenhang mit solchen etwaigen Rechtsverstößen dem Grunde und/oder der Höhe nach von der Freistellungsvereinbarung erfasst werden oder dass es der PREOS Real Estate AG nicht gelingt, im Einzelfall ihren jeweiligen Anspruch aus der Freistellungsvereinbarung hinreichend darzulegen und zu beweisen. Im Falle einer Verwirklichung der vorstehend aufgeführten Risiken könnten auf die PREOS Real Estate AG Zahlungsverpflichtungen nicht unerheblichen Ausmaßes zukommen.

Die Emittentin schätzt das Risiko einer Inanspruchnahme im Zusammenhang mit dem Altgeschäft der PREOS Real Estate AG als „mittel hoch“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit potentiellen Interessenkonflikten

Im Hinblick auf Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin bestehen Umstände, die zu potentiellen Interessenkonflikten der betreffenden Personen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen und/oder sonstigen Verpflichtungen führen können.

So ist beispielsweise der Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek, nicht nur mittelbarer Hauptaktionär der Emittentin (siehe hierzu den Risikofaktor „*Risiken aufgrund der Konzentration des Anteilseigentums*“), sondern hält ferner (mittelbar) Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 der Emittentin und voraussichtlich künftig auch Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025. Die Interessen von Herrn Olek sind nicht notwendigerweise stets mit den Interessen der Emittentin, der übrigen Aktionäre der Emittentin und/oder der Anleihegläubiger gleichgelagert. Im Hinblick auf den Umstand, dass Herr Olek (mittelbar) Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 der Emittentin und voraussichtlich künftig auch Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 hält bzw. halten wird, könnten Interessenkonflikte etwa auch daraus entstehen, dass Herr Olek damit gleichzeitig einerseits Vorstandsvorsitzender und Aktionär und andererseits Gläubiger der Emittentin ist.

Dabei hat die (von Herrn Olek beherrschte) TO-Holding GmbH am 27. Mai 2020 ein freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot zum Erwerb der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 veröffentlicht. Die TO-Holding GmbH hat ihr Erwerbsangebot an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gerichtet und bietet dabei den Erwerb sämtlicher Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gegen Zahlung einer Geldleistung in Höhe von 99 % des Nennbetrages (also EUR 990,00 je Wandelschuldverschreibung) zuzüglich anteiliger Stückzinsen an. Das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH findet ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und nur auf Basis und nach Maßgabe der Bedingungen des von der TO-Holding GmbH veröffentlichten Erwerbsangebots statt und läuft voraussichtlich noch bis zum 15. Juni 2020.

In Bezug auf die publicity-Anleihe 2020/2025 hat Herr Olek die Zusage gegeben, dass er (mittelbar über die von ihm als Alleingesellschafter beherrschte Gesellschaft TO-Holding GmbH) im Rahmen der Anleiheemission mindestens eine solche Anzahl von Schuldverschreibungen übernehmen werde, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – ein Gesamtemissionsvolumen von mindestens EUR 50.000.000 sicherzustellen.

Sollte Herr Olek (mittelbar) einen großen Anteil der Wandelanleihe 2015/2020 und/oder der publicity-Anleihe 2020/2025 erwerben, was – angesichts des derzeitigen Kaufangebots der TO-Holding GmbH an die Inhaber der Wandelanleihe 2015/2020 und einer Erwerbszusage der TO-Holding GmbH zur Sicherstellung eines Mindestemissionsvolumens von EUR 50 Mio. der publicity-Anleihe 2020/2025 – nicht unwahrscheinlich erscheint, könnte er (vorbehaltlich einer etwaigen Anwendbarkeit von § 6 Abs. 1 Satz 2 SchVG) in etwaigen Gläubigerversammlungen über eine Anzahl von Stimmrechten verfügen, die es ihm ermöglicht, Gläubigerversammlungsbeschlüsse, die der einfachen oder ggf. auch einer qualifizierten Mehrheit der Stimmen bedürfen, zu beschließen, ohne hierbei auf die Mitwirkung anderer Anleihegläubiger angewiesen zu sein; dies könnte etwa auch Änderungen der jeweiligen Anleihebedingungen betreffen, z.B. auch in den Fällen des § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis 9 SchVG. Als (mittelbarer) Inhaber von Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 ist Herr Olek zudem potentieller Teilnehmer am Umtauschangebot der Emittentin.

Zudem ist Herr Olek auch mittelbarer Hauptaktionär der GORE German Office Real Estate AG, die als Immobilienbestandshalter tätig ist und mit der Emittentin einen Asset Management Vertrag abgeschlossen hat und damit grundsätzlich in einem Konkurrenzverhältnis zu den bestandshaltenden Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe, insbesondere der PREOS Real Estate AG und der pubilty Investor GmbH, steht, mit denen die Emittentin ebenfalls Asset Management Verträge abgeschlossen hat. Interessenkonflikte bei Herrn Olek als (mittelbarem) Hauptaktionär der GORE German Office Real Estate AG und als Vorstandsvorsitzendem und (mittelbarem) Hauptaktionär der Emittentin können daher nicht ausgeschlossen werden. Daneben ist das weitere Mitglied des Vorstands der Emittentin, Herr Frank Schneider, zum Prospektdatum noch Mitglied des Aufsichtsrats der GORE German Office Real Estate AG. Herr Schneider hat dieses Amt jedoch mit Wirkung zum 8. Juni 2020 niedergelegt.

Das Vorstandsmitglied Frank Schneider ist zudem gesamtvertretungsberechtigter Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH, die für die von der pubilty Unternehmensgruppe aufgelegten Immobilien-Fondsgesellschaften die Fondsverwaltung übernimmt. Sollte die Emittentin erwägen, Immobilien von den Fondsgesellschaften zu erwerben, könnte dies zu Interessenkonflikten bei Herrn Schneider als Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH einerseits und als Vorstandsmitglied der Emittentin andererseits führen. Entsprechendes gilt auch in Bezug auf Herrn Klumpp, der neben seiner Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der pubilty Performance GmbH ist.

Daneben sind sowohl Herr Olek als auch Herr Schneider Geschäftsführer weiterer Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe.

Insbesondere aus den vorstehend beschriebenen Verflechtungen – aber auch aus weiteren oder möglicherweise noch unbekanntem Sachverhalten – könnten sich Interessenkonflikte ergeben. Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund von sich verwirklichenden Interessenkonflikten insbesondere der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Emittentin in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen und/oder sonstigen Verpflichtungen als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Einbringung von Darlehensforderungen der Emittentin gegen die pubilty Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG im Rahmen einer Sacheinlage

Die Emittentin hat mit der PREOS Real Estate AG am 8. November 2019 einen Einbringungsvertrag geschlossen. Gemäß diesem Einbringungsvertrag hat die Emittentin Stück 107.756 Wandelschuldverschreibungen der von der PREOS Real Estate AG begebenen Wandelanleihe 2019/2024 (ISIN DE000A254NA6) gezeichnet und im Gegenzug Rückzahlungsansprüche aus Gesellschafterdarlehen der Emittentin gegen die pubilty Investor GmbH in Höhe von EUR 112.974.623,08 als Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG eingebracht. Durch die Einbringung dieser Darlehensrückzahlungsansprüche in die PREOS Real Estate AG stehen diese nunmehr der PREOS Real Estate AG gegenüber ihrer Tochtergesellschaft, der pubilty Investor GmbH, zu. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die pubilty Investor GmbH nicht in der Lage sein wird, die Darlehen gegenüber der PREOS Real Estate AG zurückzuzahlen. Die PREOS Real Estate AG trägt somit das Bonitätsrisiko der pubilty Investor GmbH. Sollte die pubilty Investor GmbH mit der Rückzahlung der Darlehen ausfallen, könnte dies dazu führen, dass die PREOS Real Estate AG Einzelwertberichtigungen bzw. Abschreibungen hinsichtlich dieser Darlehensrückzahlungsansprüche vornehmen müsste. Gleiches gilt, sofern und soweit der Wert der

Darlehensforderungen gegenüber der pubilty Investor GmbH im Rahmen der Sacheinlageprüfung zu hoch oder zumindest fehlerhaft eingeschätzt wurde.

Die Emittentin schätzt das Ausfall- bzw. Bonitätsrisiko der pubilty Investor GmbH sowie auch das Risiko einer fehlerhaften Bewertung der Darlehensforderungen im Rahmen der Sacheinlageprüfung als „gering“ ein.

Eingeschränkte Einflussnahme der Emittentin auf die Geschäfte der Tochtergesellschaften

Die Emittentin ist die Obergesellschaft der pubilty Unternehmensgruppe. Zahlreiche Geschäfte der pubilty Unternehmensgruppe, insbesondere das gruppeneigene Immobiliengeschäft, werden jedoch nicht von der Emittentin selbst, sondern von Tochtergesellschaften geführt. Werden Geschäfte durch eine Tochtergesellschaft getätigt, kann der Einfluss der Emittentin auf diese Gesellschaft oder die Aufsicht darüber eingeschränkt sein. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die PREOS Real Estate AG. Im Zuge der Einbringung von 94,9 % der Geschäftsanteile an der pubilty Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung Mitte 2019 ist die Emittentin Mehrheitsgesellschafterin der PREOS Real Estate AG geworden. Seitdem wird das gruppeneigene Immobiliengeschäft über die PREOS Real Estate AG und die pubilty Investor GmbH, die seit der vorgenannten Einbringung eine Tochtergesellschaft der PREOS Real Estate AG ist, gesteuert. Obgleich die Emittentin als Asset Manager für die PREOS Real Estate AG und die pubilty Investor GmbH tätig ist und in diesem Zusammenhang auch Immobilientransaktionen einleitet und begleitet, werden die Entscheidungen im Hinblick auf Immobilieninvestments und entsprechende Finanzierungen in der PREOS Real Estate AG bzw. ihren Tochtergesellschaften getroffen. Sofern hierbei nachteilige Geschäfte geschlossen werden, kann dies negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der gesamten pubilty Unternehmensgruppe haben und damit auch die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund eingeschränkter Einflusses bzw. eingeschränkter Aufsicht auf bzw. über Geschäfte von Tochtergesellschaften als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten

Die Emittentin, die pubilty Investor GmbH und Herr Thomas Olek werden neben weiteren Beklagten auf Schadensersatz in Höhe von rund EUR 2,86 Mio. aus Prospekthaftung in Anspruch genommen. Die Kläger machen geltend, dass die pubilty Investor GmbH Komplementärin des im Jahr 2013 aufgelegten geschlossenen Fonds NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG ist, an dem sich die Kläger beteiligt haben. Nach dem Vortrag der Kläger hätte der Fonds einer Erlaubnis der BaFin bedurft, die aber (was unstreitig ist) nicht vorlag. Demgegenüber stehen die Beklagten auf dem Standpunkt, dass eine BaFin-Erlaubnis nicht notwendig war, sondern der Fonds als „Altfonds“ Bestandsschutz genoss. Der Rechtsstreit wird am Landgericht Leipzig unter dem Aktenzeichen 09 O 1982/18 geführt. Am 21. August 2019 hat ein mündlicher Verhandlungstermin stattgefunden, eine (vergleichsweise) Einigung konnte nicht erzielt werden. Mit Beschluss aus Anfang November 2019 wurde den Beklagten Gelegenheit zur weiteren Stellungnahme gegeben. Die Beklagten haben entsprechend vorgetragen. Zuletzt hat die Klägerin Ende März 2020 nochmals Stellung genommen. Weitere prozessleitende Verfügungen des Gerichts stehen aus. Der Ausgang des Verfahrens ist offen. Im vollständigen Unterliegensfall müssten zusätzlich zur Hauptforderung die hierauf anfallenden Zinsen und die Verfahrenskosten einschließlich gegnerischer und eigener Rechtsanwaltskosten getragen werden.

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

Ferner besteht das Risiko, dass selbst bei einem Obsiegen in gerichtlichen Verfahren nicht sichergestellt ist, dass die Verfahrenskosten, soweit sie von der Gegenseite zu tragen sind, die tatsächlichen Aufwendungen der Emittentin (und ggf. weiterer Unternehmen der publicly Unternehmensgruppe) für die Rechtsverfolgung decken. Außerdem ist nicht sichergestellt, dass von der (möglicherweise zahlungsunfähigen oder -unwilligen) Gegenseite zu tragende Verfahrenskosten überhaupt von der Gegenseite tatsächlich erlangt werden können.

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

2. Wesentliche Risiken, die den anzubietenden Wertpapieren eigen sind

a. Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Wertpapiere

Risiken im Zusammenhang mit der fehlenden Besicherung der Schuldverschreibungen

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals für den Erwerb der Schuldverschreibungen kommen.

Die Schuldverschreibungen sind Kapitalanlagen, für die keine gesetzlich vorgeschriebene Einlagensicherung (wie z.B. durch einen Einlagensicherungsfonds der Banken) besteht. Die Schuldverschreibungen begründen direkte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die im gleichen Rang untereinander und, im Fall der Auflösung, der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens, im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin werden grundsätzlich zunächst Gläubiger befriedigt, denen sogenannte Aussonderungs- bzw. Absonderungsrechte zustehen. Zu diesen Gläubigern zählen insbesondere auch solche, zu deren Gunsten Sicherheiten (beispielsweise an Immobilien) bestellt wurden. Erst im Anschluss werden die nicht besicherten Gläubiger der Emittentin aus dem verbleibenden Vermögen und schließlich – sofern noch Vermögensgegenstände übrig sind – die nachrangigen Gläubiger und Aktionäre befriedigt. Da die Schuldverschreibungen nicht besicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin begründen, werden die Anleihegläubiger im Falle der Insolvenz der Emittentin zwar vor den Aktionären der Emittentin und gegebenenfalls nachrangigen Gläubigern aber (vorbehaltlich weiterer, gesetzlich vorrangiger Verbindlichkeiten der Emittentin) insbesondere erst nach solchen Gläubigern befriedigt, zu deren Gunsten Sicherheiten bestellt wurden. Sollte das Vermögen der Emittentin nicht ausreichen, um sämtliche Gläubiger vollständig zu befriedigen, würden die Anleihegläubiger lediglich quotaal oder sogar gar nicht befriedigt.

Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen. Die Finanzierung, insbesondere der Immobilienerwerbe, durch die

Unternehmensgruppe der Emittentin erfolgt bzw. wird zukünftig in einem erheblichen Umfang durch Kreditverträge mit Banken und weiteren Kreditgebern erfolgen. Diese Fremdmittel werden in der Regel mit Grundschulden oder anderen dinglichen Sicherheiten an den jeweiligen Immobilien zugunsten der finanzierenden Banken bzw. Kreditgeber besichert. Im Verwertungsfall, d.h. insbesondere im Falle der Insolvenz der Gesellschaft, werden Gläubiger von besicherten Forderungen die jeweiligen Sicherheiten verwerten und insofern vorrangig vor den Inhabern der Schuldverschreibungen befriedigt werden. Die Forderungen der Inhaber der Schuldverschreibungen sind insoweit strukturell nachrangig, da zur Befriedigung der Ansprüche nur das nicht besicherte Vermögen der Emittentin zur Verfügung steht. Da ein Großteil der Vermögenswerte der Unternehmensgruppe der Emittentin (also insbesondere die Immobilien) als Sicherheiten für die aufgenommenen Fremdkapitalmittel dienen und daher nicht zum nicht besicherten Vermögen zählen, wäre im Falle einer Insolvenz der Emittentin aller Voraussicht nach nicht genügend Kapital vorhanden, um die Rück- und Zinszahlungsansprüche der Anleihegläubiger zu bedienen.

Auch können die Anleger von der Emittentin nicht verlangen, dass ihre Zins- und Tilgungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen, die im gleichen Rang mit den Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen stehen, vorrangig befriedigt werden.

Des Weiteren wird ein Großteil der Vermögenswerte der publicly Unternehmensgruppe (insbesondere der Immobilienbestand und die NPL-Portfolien) von den Tochter- bzw. Enkelgesellschaften der Emittentin gehalten. Im Falle der Insolvenz der Emittentin haben die Anleihegläubiger keinen direkten Zugriff auf die Vermögenswerte der Tochter- und Enkelgesellschaften und eine Haftung der Tochter- oder Enkelgesellschaften für die aus den Schuldverschreibungen resultierenden Verbindlichkeiten der Emittentin im Wege von Garantien oder sonstigen Sicherungen findet nicht statt.

Nach alledem besteht im Falle einer eventuellen Insolvenz der Emittentin somit das Risiko, dass die Anleger ihr eingesetztes Kapital weitgehend oder sogar vollständig verlieren.

Die Emittentin schätzt das Risiko einer Insolvenz der Emittentin bzw. der Unternehmensgruppe als „gering“ ein. Sollte es dennoch zu einer Insolvenz kommen, ist die Wahrscheinlichkeit eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals der Anleihegläubiger dagegen hoch.

Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, genügend Liquidität zu generieren, um ihren Rückzahlungs- und Zinsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen

Die Emittentin schuldet unter den Schuldverschreibungen jährliche Zinszahlungen und ist spätestens am Ende der Laufzeit verpflichtet, die Schuldverschreibungen zurückzuzahlen.

Die Emittentin könnte nicht in der Lage sein, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, sollte sie zum jeweiligen Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungsverpflichtungen nicht über genügend Liquidität verfügen oder sollte sie nicht in der Lage sein, die dann etwaig erforderlichen Refinanzierungsmittel zu beschaffen. Ferner könnte eine Anschlussfinanzierung nur zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen zu erlangen sein. Zudem könnten zukünftige andere Verbindlichkeiten die Fähigkeit der Emittentin zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen beeinträchtigen. Sollte die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können, könnte dies für die Anleihegläubiger im Ergebnis sogar einen Totalverlust ihres eingesetzten Kapitals bedeuten.

Die Emittentin schätzt das Risiko, Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nicht nachkommen zu können, als „gering“ ein. Sollte es dennoch zu einem Zahlungsausfall der Emittentin in Bezug auf die Schuldverschreibungen kommen, ist die Wahrscheinlichkeit eines Zinsausfalls und/oder eines Teil- bzw. Totalverlusts des eingesetzten Kapitals der Anleihegläubiger dagegen hoch.

Die Schuldverschreibungen enthalten keine Beschränkungen für die Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten durch die Unternehmensgruppe der Emittentin

Die Emittentin und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften unterliegen in den Anleihebedingungen hinsichtlich der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten keinen Beschränkungen. Beschränkungen ergeben sich gemäß § 4(b) der Anleihebedingungen lediglich im Hinblick auf die Besicherung bestimmter Kapitalmarktverbindlichkeiten.

Die publicly Unternehmensgruppe könnte demnach in einem erheblichen Umfang weitere Schulden (z.B. weitere Schuldverschreibungen, Banken- oder Mezzanine-Finanzierungen etc.) aufnehmen. Diese Verbindlichkeiten können mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder ihnen gegenüber sogar (strukturell) vorrangig sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der publicly Unternehmensgruppe und kann den Betrag reduzieren, der der Emittentin für die Verzinsung und Rückzahlung der Schuldverschreibungen zur Verfügung steht. Daneben steigert ein erhöhter Verschuldungsgrad gleichzeitig das Risiko des Ausfalls der Schuldverschreibungen, weil eine Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel mit erhöhten Zahlungsverpflichtungen einhergeht.

Des Weiteren kann die Aufnahme gleichrangiger oder (strukturell) vorrangiger Verschuldung das Risiko erhöhen, dass die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin nur einen geringen Betrag erhalten oder sogar einen Totalausfall erleiden.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger aufgrund der Aufnahme weiterer Verbindlichkeiten durch die publicly Unternehmensgruppe als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Bindung an Beschlüsse der Anleihegläubiger

Die Anleihebedingungen für die Schuldverschreibungen sehen die Möglichkeit der Änderung der Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss nach Maßgabe des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz - SchVG) vom 31. Juli 2009 (in der jeweils gültigen Fassung) vor. So beschlossene Änderungen der Anleihebedingungen sind für alle Anleihegläubiger bindend. Ein Anleihegläubiger ist deshalb dem Risiko ausgesetzt, überstimmt zu werden und gegen seinen Willen Rechte gegenüber der Gesellschaft zu verlieren, falls die Anleihegläubiger nach den Anleihebedingungen durch Mehrheitsbeschluss betreffenden Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen. Ein Mehrheitsbeschluss ist selbst dann bindend, wenn Anleihegläubiger die Forderungen aus den Schuldverschreibungen wegen Eintritts eines Kündigungsgrunds fällig stellen, allerdings die Rückzahlung noch nicht erfolgt ist bevor die Änderung der Anleihebedingungen wirksam wird.

Sofern ein gemeinsamer Vertreter für alle Anleihegläubiger ernannt wird, könnte der einzelne Anleihegläubiger ganz oder teilweise das Recht verlieren, seine Rechte gegenüber der Gesellschaft geltend zu machen oder durchzusetzen.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger aufgrund der Bindung an Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit fehlenden Mitwirkungsrechten der Anleihegläubiger

Die Schuldverschreibungen vermitteln weder Gewinnbeteiligungsrechte noch eine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung an der Emittentin. Sie sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte (vorbehaltlich der im Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz - SchVG) vom 31. Juli 2009 (in der jeweils gültigen Fassung) gewährten Rechte). Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund

bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass geschäftliche Entwicklungen nicht wie geplant verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschten, sondern sogar negative Auswirkungen hat. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben mit der möglichen Folge, dass die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Schuldverschreibungen aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen können.

Die Emittentin schätzt das Risiko fehlender Einflussnahmemöglichkeiten der Anleihegläubiger auf Geschäftsentscheidungen sowie nachteilige unternehmerische Entscheidungen durch die Unternehmensführung als „gering“ ein.

b. Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot der Wertpapiere

Die Durchführung des Angebots der Schuldverschreibungen der publicty-Anleihe 2020/2025 kann zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 führen

Die Bedingungen der von der Emittentin begebenen Wandelanleihe 2015/2020 (ISIN DE000A169GM5) enthielten seit Januar 2016 eine Negativverpflichtung der Emittentin, wonach die Emittentin (von bestimmten Ausnahmen abgesehen) keine Finanzverbindlichkeiten (im Sinne von § 13 Abs. 2 der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020) in einem Betrag von mehr als EUR 5 Mio. eingehen darf bzw. durfte. Die Emittentin hatte den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 daher (mittels Aufforderung zur Stimmabgabe vom 18. Februar 2019) vorgeschlagen, im Wege der Beschlussfassung im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung (i) diese Negativverpflichtung aus den Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 zu streichen und (ii) den Anleihegläubigern im Gegenzug das Recht einzuräumen, von der Emittentin eine vorzeitige Rückzahlung einzelner oder aller ihrer Wandelschuldverschreibungen zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls und sobald die Emittentin eine neue Finanzverbindlichkeit (im Sinne von § 13 Abs. 2 der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020) in Höhe von mehr als EUR 5 Mio. eingegangen ist. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass die Emittentin rechtlich dazu in der Lage ist, sich ohne eine Verletzung der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 entsprechend zu refinanzieren, während die Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 für diesen Fall das Recht erhalten, die Rückzahlung ihrer Wandelschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen von der Emittentin zu verlangen. Dies haben die Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 in einer Abstimmung ohne Versammlung im Zeitraum vom 12. bis zum 14. März 2019 mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen. Um sicherzustellen, dass die mit einer neuen Finanzverbindlichkeit von der Emittentin eingeworbenen Gelder auch zur Erfüllung etwaiger Rückzahlungs- und Zinsverpflichtungen gegenüber denjenigen Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020, die von ihrem Recht auf eine vorzeitige Rückzahlung Gebrauch machen, zur Verfügung stehen, hat sich die Emittentin gemäß den Beschlüssen der Anleihegläubiger dazu verpflichtet, diese Gelder in der erforderlichen Höhe auf einem eigens hierfür eingerichteten Treuhandkonto zu separieren.

Wenn von der Emittentin im Rahmen des Angebots gemäß diesem Wertpapierprospekt Schuldverschreibungen der publicty-Anleihe 2020/2025 in einem Umfang erfolgreich emittiert werden, der Finanzverbindlichkeiten der Emittentin in Höhe von mehr als EUR 5 Mio. begründet, wird dies das vorstehend beschriebene Recht der Gläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 auslösen, von der Emittentin eine vorzeitige Rückzahlung einzelner oder aller ihrer Wandelschuldverschreibungen zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Um entsprechende Zahlungsverlangen bedienen zu können und das vorstehend beschriebene Verfahren einzuhalten, beabsichtigt die Emittentin daher, für diese Zwecke den (unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Umtauschgebots) zur Bedienung der etwaigen vorzeitigen Rückzahlungs- und Zinsansprüche maximal

erforderlichen Betrag aus dem Nettoemissionserlös auf einem Treuhandkonto zu separieren. Soweit der Nettoemissionserlös hierfür allerdings nicht ausreichen sollte, müsste die jeweilige Lücke aus Eigenmitteln der Emittentin bzw. mit Mitteln der allgemeinen Liquidität der Emittentin geschlossen werden. Sollte dies nicht möglich sein, müsste sich die Emittentin möglicherweise weiteres Fremdkapital zu möglicherweise ungünstigen Konditionen beschaffen. Dies könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Emittentin und der gesamten publicly Unternehmensgruppe haben und insbesondere auch die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Zahlungsverpflichtungen aus der publicly-Anleihe 2020/2025 nachzukommen. Sollte die Emittentin nicht in der Lage sein, entsprechende Liquidität zu beschaffen, könnte dies im Ergebnis zur Insolvenz und damit zum Totalverlust des von Anlegern investierten Kapitals führen. (Siehe in diesem Zusammenhang auch die Risikobeschreibung „*Risiken im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Wandelanleihe 2015/2020*“ in diesem Abschnitt XI.)

Die Emittentin schätzt das Risiko wesentlicher nachteiliger Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit aufgrund der Ausübung möglicher vorzeitiger Rückzahlungsverlangen von Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 als „*gering*“ ein.

Zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung der potentiellen Anleihegläubiger steht noch nicht vollständig fest, zu welchen konkreten Zwecken die Emittentin den Emissionserlös im Einzelnen verwenden wird

Zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung der Anleger, die an dem Angebot teilnehmen, steht noch nicht abschließend fest, zu welchen konkreten Zwecken die Emittentin den Emissionserlös im Einzelnen verwenden wird. Dies bedeutet für die an dem Angebot teilnehmenden Anleger ein erhöhtes Risiko, da sie ihr Investment in die Schuldverschreibungen im Hinblick auf die teilweise noch unbekannt konkrete Verwendung des Emissionserlöses gewissermaßen „blind“ erbringen. Die an dem Angebot teilnehmenden Anleger sind somit hinsichtlich der Verwendung des Emissionserlöses durch die Emittentin von den (künftigen) diesbezüglichen unternehmerischen Entscheidungen des Managements der Emittentin abhängig. Sollten sich diese (künftigen) Erlösverwendungsentscheidungen des Managements der Emittentin als wirtschaftlich nachteilig erweisen, könnte dies einen erheblichen negativen Einfluss auf die Tätigkeit der Emittentin haben und sich negativ auf die Wertentwicklung der Wertpapiere auswirken. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emissionserlöse von der Emittentin etwa aufgrund unerwartet auftretender finanzieller Belastungen auch für andere Zwecke verwendet werden (müssen), als zum Zeitpunkt dieses Angebots beabsichtigt.

Die Emittentin schätzt das Risiko einer zweckfremden Verwendung bzw. einer wirtschaftlich nachteiligen Investition des Emissionserlöses als „*gering*“ ein.

c. Sekundärmarktrisiken

Ungewissheit über Kursentwicklungen und Liquidität der Schuldverschreibungen

Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Quotation Board im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am 19. Juni 2020 erfolgen. Es besteht jedoch das Risiko, dass kein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entstehen oder in der Folgezeit fortbestehen wird. Allein die Tatsache, dass die Schuldverschreibungen in den Handel einbezogen werden können, führt nicht zwingend zu größerer Liquidität als bei außerbörslich gehandelten Schuldverschreibungen. Ein liquider Markt wird maßgeblich von Angebot und Nachfrage hinsichtlich der Schuldverschreibungen bestimmt. Bleibt die Nachfrage nach den Schuldverschreibungen aus, könnte sich daher ein illiquider Markt entwickeln. In einem illiquiden Markt besteht für den Anleger das Risiko, dass er seine Schuldverschreibungen nicht jederzeit und zu einem angemessenen

Marktpreis veräußern kann. In diesem Fall wäre er gezwungen, die Schuldverschreibungen weiterhin zu halten oder möglicherweise unterhalb des Preises zu veräußern, den er bei Zeichnung der Schuldverschreibungen gezahlt hat. Von dem Risiko eines illiquiden Marktes im Hinblick auf ihre Schuldverschreibungen ist die Emittentin gegebenenfalls stärker betroffen, als andere Emittenten, deren Unternehmensanleihen beispielsweise in einem regulierten Markt zugelassen sind und daher in der Wahrnehmung der Marktteilnehmer möglicherweise über eine höhere Reputation verfügen. Ferner besteht aufgrund des im Vergleich zu anderen Emissionen vergleichsweise geringen Emissionsvolumens von bis EUR 100.000.000,00 die Möglichkeit, dass ein Großteil der Schuldverschreibungen der *publity*-Anleihe 2020/2025 von nur wenigen Anlegern gezeichnet und gehalten wird. Hieraus kann eine Marktengung im Hinblick auf den Handel in den Schuldverschreibungen entstehen, soweit diese Anleger nicht oder nur in geringem Umfang am Handel in den Schuldverschreibungen teilnehmen.

Die Emittentin schätzt das Risiko eines illiquiden Marktes aufgrund einer möglichen Marktengung als „mittel hoch“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit einer ungünstigen Kursentwicklung der Schuldverschreibungen

Die Entwicklung des Marktpreises der Schuldverschreibungen hängt von verschiedenen Faktoren ab und kann erheblich schwanken. Zu diesen Faktoren zählen neben der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin und ihrer Unternehmensgruppe auch die Einschätzung von Marktteilnehmern in Bezug auf die Kreditwürdigkeit der Emittentin, ein Ansteigen des Marktzinnsniveaus, die Ausgabe weiterer im Wettbewerb mit den Schuldverschreibungen stehender Schuldverschreibungen, negative Ratings in Bezug auf die Emittentin oder die Schuldverschreibungen oder allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen. Die Anleihegläubiger sind damit dem Risiko eines Kursverfalls ihrer Schuldverschreibungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang sind auch die erheblich nachteiligen Auswirkungen der Corona-Virus-Krise auf die Finanzmärkte weltweit zu berücksichtigen.

Auf die vorgenannten den Marktpreis der Schuldverschreibungen beeinflussenden Faktoren hat die Emittentin nur bedingt eine Einwirkungsmöglichkeit. Da die Schuldverschreibungen der Emittentin zum Prospektdatum noch nicht in den Handel im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen sind, kann nicht vorausgesagt werden, ob bzw. wie stark der Marktpreis der Schuldverschreibungen von den vorgenannten Faktoren beeinflusst werden wird.

Im Vergleich zu großvolumigen Unternehmensanleiheemissionen könnten die Schuldverschreibungen der *publity*-Anleihe 2020/2025 von dem Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung gegebenenfalls auch deshalb stärker betroffen sein, da bereits die Veräußerung einer vergleichsweise geringen Anzahl von Schuldverschreibungen größere Auswirkungen auf den Kurs haben könnte.

Die Emittentin schätzt das Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung nach Aufnahme der Notierung der Schuldverschreibungen als „mittel hoch“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit einem steigenden Marktzins

Die Schuldverschreibungen sind zu einem festen Zinssatz verzinslich. Der Zinssatz der Schuldverschreibungen passt sich der allgemeinen Zinsentwicklung auf den Finanzmärkten (Marktzins) nicht an. Während der Laufzeit der Schuldverschreibungen können sich daher erhebliche Erhöhungen der mit anderen Anlagen erzielbaren Renditen ergeben, während die Verzinsung und damit die Rendite der Schuldverschreibungen unverändert bleibt.

Bei einem Anstieg des Marktzinsens entgeht den Schuldverschreibungsinhabern die Möglichkeit, mit dem der Emittentin zur Verfügung gestellten Kapital über eine andere Anlage eine höhere Rendite zu erzielen, als die Schuldverschreibungen abwerfen.

Es besteht auch das Risiko, dass der Preis, den ein Dritter für die Schuldverschreibungen zu zahlen bereit sein könnte, infolge einer Marktzinssteigerung sinkt. Nur wenn ein Inhaber von Schuldverschreibungen diese bis zum Fälligkeitstag hält, sind Veränderungen des Marktzinssatzes für ihn – und auch das nur im Hinblick auf den Wert seiner Schuldverschreibungen – irrelevant, da die Schuldverschreibungen, die erforderliche Solvenz der Emittentin vorausgesetzt, von dieser zum jeweiligen Nennbetrag zurückgezahlt werden.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger aufgrund eines Anstiegs des Marktzinses als „mittel hoch“ ein.

Keine Geltung der für einen organisierten Markt geltenden Anlegerschutzbestimmungen

Die Schuldverschreibungen sollen in den Handel im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Die Aktien der Emittentin sind im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Scale notiert. Damit gelten wesentliche Anlegerschutzbestimmungen – insbesondere des Wertpapierhandelsgesetzes – nicht, die bei Emittenten zur Anwendung kommen, deren Wertpapiere im regulierten Markt gehandelt werden. Die Transparenzpflichten, die ein Unternehmen, dessen Wertpapiere im regulierten Markt notiert sind, zu erfüllen hat, sind wesentlich höher als im Freiverkehr. So sind im regulierten Markt beispielsweise Quartalsmitteilungen zu erstellen, preisrelevante Tatsachen in mehreren Sprachen zu veröffentlichen und Mitteilungen bedeutender Stimmrechtsveränderungen nach § 33 WpHG vorzunehmen. Daneben gelten viele Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzbuchs nur für im regulierten Markt notierte Emittenten, einschließlich eines Großteils der Bußgeld- und Strafvorschriften, die zur Durchsetzung der Verpflichtungen von Emittenten, deren Wertpapiere im regulierten Markt notieren, dienen.

Ein Anleger in die Schuldverschreibungen ist folglich nicht in gleicher Weise geschützt, wie ein Anleger in Wertpapiere, die im regulierten Markt notieren. Es kann folglich nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger in die Schuldverschreibungen Verluste hinsichtlich seiner Investition erleidet, weil er beispielsweise nicht oder nicht rechtzeitig über für seine An- bzw. Verkaufsentscheidungen maßgebliche Umstände informiert war bzw. weil die Emittentin bestimmte Anforderungen, die von Emittenten, deren Wertpapiere im regulierten Markt notieren, nicht erfüllt, weil sie hierzu als Freiverkehrsemittent nicht verpflichtet ist.

Die Emittentin schätzt das Risiko eines Verlusts auf Seiten des Anlegers aufgrund eines niedrigeren Schutzniveaus im Freiverkehr gegenüber dem regulierten Markt als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit Ratings

Die Schuldverschreibungen verfügen über kein eigenes Rating. Ein etwaiges Rating der Emittentin könnte zudem nicht sämtliche potentiellen Auswirkungen aller Risiken in Bezug auf die Struktur, den Markt, zusätzliche oben beschriebene Risikofaktoren oder sonstige Faktoren berücksichtigen, die Einfluss auf den Wert der Schuldverschreibungen haben könnten und daher ein verfälschtes Bild der Emittentin geben.

Ein Rating kann jederzeit durch die Rating-Agentur oder einen Dritten überprüft, ausgesetzt oder zurückgenommen werden. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass eine andere Rating-Agentur, die nicht mit einem Rating durch die Emittentin beauftragt wurde, ein Rating der Schuldverschreibungen oder der Gesellschaft anfertigt, welches eine abweichende Kredit-/Bonitätseinschätzung aufweist und die Rating-Agentur dieses ohne Zustimmung der Emittentin veröffentlicht. Es

besteht keine Gewähr dafür, dass ein Rating durch eine Rating-Agentur oder einen Dritten für eine gewisse Zeit gleichbleibt, sich nicht verschlechtert oder ganz zurückgenommen wird, sollte dies nach Ansicht der Rating-Agentur oder des Dritten erforderlich sein. Die Aussetzung, Verschlechterung oder Rücknahme eines Ratings der Emittentin durch einen oder mehrere Dritte oder eine Rating-Agentur sowie die Veröffentlichung eines weiteren Ratings, welches eine abweichende bzw. schlechtere Kredit-/Bonitätseinschätzung aufweist, könnten sich erheblich nachteilig auf den Kurs und den Handel der Schuldverschreibungen sowie die Kosten, Bedingungen und Konditionen für die Finanzierung der Emittentin und ihrer Unternehmensgruppe auswirken. Insbesondere für Kapitalgeber (Banken, Mezzanine-Finanzierer, u.a.) ist ein Rating ein Indiz für die tatsächliche Kreditwürdigkeit eines Unternehmens. Da die Emittentin den weit überwiegenden Anteil der von ihr bzw. den Gesellschaften ihrer Unternehmensgruppe erworbenen Immobilien durch Fremdkapital finanziert hat und dies darüber hinaus auch in Zukunft beabsichtigt, hätte ein Rating, das die Kreditwürdigkeit bzw. Bonität der Emittentin als unzureichend beurteilt, einen erheblich negativen Effekt auf ihre Möglichkeit, weitere Fremdfinanzierungsmittel zu erlangen.

Für den Anleger könnte eine Abwertung der Emittentin in Ratings zudem seine Möglichkeit beeinträchtigen, seine Schuldverschreibungen über den Markt zu angemessenen Preisen zu veräußern, da die Nachfrage nach Schuldverschreibungen eines Emittenten mit niedrigem Rating in der Regel geringer ausfällt.

Die Emittentin schätzt das Risiko von nachteiligen Auswirkungen für die Schuldverschreibungen, die Gesellschaft und/oder den Anleger aufgrund negativer Ratings als „gering“ ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Verletzung von Folgepflichten der maßgeblichen Börsenregularien

Die Schuldverschreibungen sollen in den Handel im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Aufgrund dieser Einbeziehung unterliegt die Emittentin verschiedenen Folgepflichten und Verhaltensstandards (die jedoch erheblich schwächer ausgestaltet sind, als die im regulierten Markt zu befolgenden; siehe hierzu die Risikobeschreibung „Keine Geltung der für einen organisierten Markt geltenden Anlegerschutzbestimmungen“). Die Nichterfüllung der Folgepflichten und Verhaltensstandards kann zu verschiedenen Rechtsfolgen führen, zu denen auch die Kündigung der Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel an einer Wertpapierbörse zählt. Sollten die Schuldverschreibungen aus der Notierung im Freiverkehr herausfallen, wird die Handelbarkeit der Schuldverschreibungen dadurch erheblich eingeschränkt. Der Handel würde in diesem Falle nicht mehr über eine Börsenplattform erfolgen, die Angebot und Nachfrage abbildet und potentielle Käufer und Verkäufer zusammenbringt. Dies könnte dazu führen, dass Anleihegläubiger ihre Schuldverschreibungen nicht, nur noch erschwert oder nur zu unakzeptablen Konditionen veräußern können. Ferner könnte der Verlust einer Notierung den Wert der Schuldverschreibungen negativ beeinflussen, weil potentielle Käufer das Risiko einkalkulieren könnten, die Schuldverschreibungen nicht zu jeder Zeit wieder veräußern zu können bzw. keine weiteren Käufer mehr zu finden.

Die Emittentin schätzt das Risiko eines Verlusts der Notierung der Schuldverschreibungen im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse als „gering“ ein.

d. Sonstige wertpapierbezogene Risiken

Risiken bei Fremdfinanzierung der Schuldverschreibungen

Bei fremdfinanziertem Erwerb der Schuldverschreibungen durch Anleger kann sich das Verlustrisiko der Anleger erheblich erhöhen. Kommt es zu einem Zahlungsverzug oder -ausfall der Emittentin hinsichtlich der Schuldverschreibungen oder sind diese nicht ohne Weiteres zu veräußern,

muss der Anleihegläubiger nicht nur den eingetretenen Verlust seines zum Erwerb der Schuldverschreibungen eingesetzten Kapitals hinnehmen, sondern zudem die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem von ihm aufgenommenen Wertpapierkredit bedienen.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger aufgrund einer Fremdfinanzierung des Erwerbs der Schuldverschreibungen als „mittel hoch“ ein.

Risiken bei Kündigung und vorzeitiger Rückzahlung

Die Schuldverschreibungen können von der Emittentin entsprechend den Anleihebedingungen in bestimmten Zeiträumen und unter bestimmten Voraussetzungen vorzeitig gekündigt bzw. zurückgezahlt werden. Wenn die Emittentin ihr Recht zur vorzeitigen Kündigung bzw. Rückzahlung der Schuldverschreibungen ausübt, ergibt sich das Risiko, dass die Anleihegläubiger aufgrund der verkürzten Laufzeit der Schuldverschreibungen nur eine geringere Gesamtrendite erhalten als erwartet. Auch besteht das Risiko, dass die Anleihegläubiger den aus der Rückzahlung der Schuldverschreibungen vereinnahmten Betrag nur zu schlechteren Konditionen in andere Anlageformen investieren können. Die Anleger tragen insoweit ein Wiederanlagerisiko für das an sie zurückgezahlte Kapital.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger aufgrund einer vorzeitigen Kündigung der Schuldverschreibungen durch die Emittentin sowie ein etwaiges Wiederanlagerisiko als „mittel hoch“ ein.

Kein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger

Den Anlegern steht kein *ordentliches* Kündigungsrecht der Schuldverschreibungen zu. Dies hat zur Folge, dass die Anleger vor Ablauf der Laufzeit der Schuldverschreibungen grundsätzlich keinen Anspruch haben, eine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu verlangen.

Die Emittentin schätzt das Risiko nachteiliger Auswirkungen für die Anleihegläubiger wegen eines fehlenden ordentlichen Kündigungsrechts in Bezug auf die Schuldverschreibungen als „mittel hoch“ ein.

Währungsrisiko

Die Schuldverschreibungen werden in Euro begeben. Stellt diese Währung für den betreffenden Anleger der Schuldverschreibungen eine Fremdwährung dar, so ist er einem Wechselkursrisiko ausgesetzt. Verliert nach dem jeweiligen Kauf der Schuldverschreibungen der Euro gegenüber der Heimatwährung des Anlegers an Wert, so erhält der Anleger zwar, die Solvenz der Emittentin vorausgesetzt, bei Fälligkeit der Schuldverschreibungen den gleichen Eurobetrag, den er der Emittentin seinerzeit zur Verfügung gestellt hat. Doch umgerechnet in die Heimatwährung des Anlegers kann dieser Eurobetrag einem geringeren Gegenwert entsprechen, als der Anleger für den Kauf der Schuldverschreibungen aufzuwenden gehabt hat.

Änderungen von Wechselkursen folgen aus verschiedenen Faktoren, wie etwa makroökonomischen Bedingungen, Spekulationsgeschäften und Eingriffen durch Zentralbanken und Regierungen. Darüber hinaus können Regierungen und Währungsbehörden Devisenkontrollen verhängen (wie dies in der Vergangenheit zum Teil geschehen ist), die einen anwendbaren Wechselkurs negativ beeinflussen könnten. Im Ergebnis könnten Anleihegläubiger daher weniger als erwartet oder sogar überhaupt keine Zins- und/oder Kapitalrückzahlungen erhalten.

Die Emittentin schätzt diese Währungsrisiken als „mittel hoch“ ein.

XII. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE

1. Art und Gattung

Gegenstand dieses Prospekts sind 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19. Juni 2025 (die „**Schuldverschreibungen**“ und insgesamt die „**publity-Anleihe 2020/2025**“) aus der vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 25. Mai 2020 beschlossenen Begebung einer Unternehmensanleihe.

Für die Schuldverschreibungen gelten die folgenden Angaben:

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A254RV3

Wertpapier-Kenn-Nummer: A254RV

2. Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung

Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht und stellen Schuldverschreibungen auf den Inhaber gemäß §§ 793 ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) dar.

Die Schuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, mit der Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland (das „**Clearingsystem**“) hinterlegt.

Der Anspruch der Anleihegläubiger auf die physische Herausgabe der Globalurkunde und die Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch das Clearingsystem angenommen worden.

3. Währung

Die Wertpapieremission erfolgt in EUR/Euro.

4. Übertragbarkeit

Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar.

5. Rang der Wertpapiere

Die Schuldverschreibungen begründen direkte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die im gleichen Rang untereinander und, im Fall der Auflösung, der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens, im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.

6. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen (die „**Anleihebedingungen**“).

a. Nominaler Zinssatz und Bestimmungen zur Zinsschuld

Der nominale Zinssatz beträgt 5,5 % p.a.

Die Schuldverschreibungen werden (bezogen auf ihren Nennbetrag) ab dem 19. Juni 2020 (einschließlich) (der „**Verzinsungsbeginn**“) bis zum 19. Juni 2025 (ausschließlich) verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 19. Juni eines jeden Jahres, erstmals am 19. Juni 2021, zahlbar.

Sofern die Schuldverschreibungen vorzeitig zurückgezahlt werden, endet der Zinslauf der Schuldverschreibungen mit dem Ablauf des Tages, der dem Tag unmittelbar vorausgeht, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden.

b. Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Tilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren

Die Schuldverschreibungen werden von der Gesellschaft am 19. Juni 2025 („**Fälligkeitstag**“) zu 100 % des Nennbetrages je Schuldverschreibung zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden sind.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Schuldverschreibungen bereits ab dem 19. Juni 2023, insgesamt oder teilweise (also in Höhe des vollen Nennbetrages oder eines Teilnennbetrages je Schuldverschreibung), zu den in den Anleihebedingungen genannten Wahl-Rückzahlungskursen zuzüglich der auf die Schuldverschreibungen bzw. den gekündigten Teilbetrag der Schuldverschreibungen aufgelaufenen Zinsen vorzeitig zurückzuzahlen. Im Fall einer Rückzahlung ab dem 19. Juni 2023 bis zum 18. Juni 2024 beträgt der Wahl-Rückzahlungskurs 102 % des gekündigten Nennbetrages bzw. Teilnennbetrages je Schuldverschreibung, im Fall einer Rückzahlung ab dem 19. Juni 2024 bis zum 18. Juni 2025 101 % des gekündigten Nennbetrages bzw. Teilnennbetrages je Schuldverschreibung.

Für die Rückzahlung gilt kein besonderes Verfahren. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an die Clearstream Banking Aktiengesellschaft oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Falls eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen einer Schuldverschreibung an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

c. Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen beträgt 5,5 % (nominal, ohne Zinseszins). Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und der Rückzahlung bei Endfälligkeit zum Rückzahlungsbetrag von 100 % des Nennbetrages beruht auf dem festgelegten Zinssatz von 5,5 % p.a. und entspricht, basierend auf der Annahme, dass die von der Gesellschaft unter den Schuldverschreibungen gezahlten Zinsen nicht wieder angelegt werden, der Nominalverzinsung sowie einer Rückzahlung bei Endfälligkeit zum Rückzahlungsbetrag von 100 % des Nennbetrages. Individuelle Kosten bzw. Steuern des Anleihegläubigers sind bei der vorstehend angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Diese Berechnung setzt voraus, dass der Anleger die Schuldverschreibungen bis zu deren Endfälligkeit hält.

Bei einem nachträglichen Erwerb berechnet sich die Rendite individuell für jeden Anleger aus der Summe aus (i) dem Rückzahlungsbetrag (100 % des Nennbetrages) bei Endfälligkeit und (ii) den gezahlten Zinsen (5,5 % p.a.) seit Erwerb sowie abzüglich (iii) des Kaufpreises, der individuellen Transaktionskosten und etwaiger sonstiger Kosten bzw. Steuern des Anleihegläubigers. Diese Berechnung setzt voraus, dass der Anleger die nachträglich erworbenen Schuldverschreibungen bis zu deren Endfälligkeit hält.

7. Besteuerung

Hinweis: Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaats des jeweiligen Anlegers sowie der Bundesrepublik Deutschland als Gründungsstaat der Emittentin können sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken.

Dabei kann unter anderem zudem der Umtausch von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 als Veräußerungsgeschäft zu einer Besteuerung eines Veräußerungsgewinns oder zu einem steuerlich ggf. berücksichtigungsfähigen Veräußerungsverlust führen.

An einem Tausch oder sonstigen Erwerb der Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 Interessierten wird empfohlen, sich über die anwendbaren steuerrechtlichen Regelungen zu informieren und eine Anlageentscheidung nur unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen nach Konsultation mit den eigenen Rechtsanwälten, Steuer- und/oder Finanzberatern zu treffen.

8. Beschlüsse über die Begebung der Schuldverschreibungen

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 25. Mai 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom selben Tage beschlossen, die insgesamt bis zu Stück 100.000 Schuldverschreibungen mit Fälligkeit am 19. Juni 2025 zu begeben.

9. Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere

Der Tag der Begebung der Schuldverschreibungen ist der 19. Juni 2020. Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich mit Valuta zum 19. Juni 2020.

XIII. DAS ANGEBOT

1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand des Angebots sind die im Abschnitt XII. beschriebenen 100.000 Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“) der pubilty-Anleihe 2020/2025 der pubilty AG.

Das maximale Emissionsvolumen beträgt 100.000 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 100.000.000,00 (EUR 1.000,00 Nennbetrag je Schuldverschreibung).

Das Angebot der Schuldverschreibungen besteht aus

- (i) einer Einladung an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 der pubilty AG (ISIN: DE000A169GM5 / WKN: A169GM) zum Umtausch ihrer Wandelschuldverschreibungen in neue Schuldverschreibungen der pubilty-Anleihe 2020/2025 in der Zeit vom 2. Juni 2020 bis zum 15. Juni 2020 (jeweils einschließlich) in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg (das „**Umtauschangebot**“),
- (ii) einer Einladung an die Teilnehmer des Umtauschangebots zum Erwerb weiterer Schuldverschreibungen der pubilty-Anleihe 2020/2025 in der Zeit vom 2. Juni 2020 bis zum 15. Juni 2020 (jeweils einschließlich) in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg (das „**Mehrerwerbsangebot**“) sowie
- (iii) einem allgemeinen öffentlichen Angebot in der Zeit vom 2. Juni 2020 bis zum 17. Juni 2020 (jeweils einschließlich) in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg, das nicht auf bestimmte Kategorien potentieller Investoren beschränkt ist (das „**Allgemeine Öffentliche Angebot**“)

(das Umtauschangebot, das Mehrerwerbsangebot und das Allgemeine Öffentliche Angebot zusammen das „**Öffentliche Angebot**“).

Das Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg.

Außerdem sollen die Schuldverschreibungen ausgewählten Anlegern im Rahmen einer Privatplatzierung in Deutschland und anderen ausgewählten europäischen Jurisdiktionen unter Beachtung der jeweils geltenden Rechtsvorschriften und Verkaufsbeschränkungen zum Kauf angeboten werden (die „**Privatplatzierung**“).

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Ausgabepreis für das Mehrerwerbsangebot, das Allgemeine Öffentliche Angebot und die Privatplatzierung für jede auszugebende Schuldverschreibung auf EUR 1.000,00 und damit 100 % des Nennbetrages der Schuldverschreibungen festgelegt (der „**Ausgabepreis**“).

Der Mindestbetrag für Zeichnungsanträge beträgt eine Schuldverschreibung (im Nennbetrag von EUR 1.000,00). Ein Höchstbetrag für Zeichnungsanträge ist nicht vorgesehen. Das Angebot ist jedoch auf das maximale Emissionsvolumen von 100.000 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 100.000.000,00 begrenzt.

Der Umtausch im Rahmen des Umtauschangebots erfolgt im Verhältnis 1:1. Teilnehmer des Umtauschangebots erhalten je Wandelschuldverschreibung der Wandelanleihe 2015/2020 im Nennbetrag von EUR 1.000,00 je eine Schuldverschreibung der pubilty-Anleihe 2020/2025 im Nennbetrag von EUR 1.000,00; zudem zahlt die Emittentin aufgelaufene Stückzinsen der

Wandelanleihe 2015/2020 bis zum 18. Juni 2020 (einschließlich) und einen Zusatzbetrag in bar in Höhe von EUR 20,00 je umgetauschter Wandelschuldverschreibung.

Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, („**ICF**“) begleitet das Öffentliche Angebot und die Privatplatzierung bankseitig.

Die KAS Bank N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main, fungiert als Umtausch- und Zahlstelle für die Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 („**KAS Bank**“, „**Umtauschstelle**“ oder „**Zahlstelle**“).

Der Vorstandsvorsitzende und (mittelbare) Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, hat die Zusage gegeben, dass er (mittelbar über die von ihm als Alleingesellschafter beherrschte Gesellschaft TO-Holding GmbH) im Rahmen der Anleiheemission mindestens eine solche Anzahl von Schuldverschreibungen übernehmen werde, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – ein Gesamtemissionsvolumen von mindestens EUR 50.000.000 sicherzustellen.

2. Einzelheiten des Umtauschangebots

Die Emittentin wird die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 im Rahmen eines voraussichtlich am 2. Juni 2020 auf der Internetseite der Emittentin und im Bundesanzeiger zu veröffentlichenden (und im Abschnitt XIII.15. enthaltenen) Umtauschangebots einladen, ihre Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 vollständig oder teilweise in neue Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 zu tauschen.

Der Umtausch erfolgt dergestalt, dass Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, die ihre Wandelschuldverschreibungen zum Umtausch anbieten, je Wandelschuldverschreibung der Wandelanleihe 2015/2020 im Nennbetrag von EUR 1.000,00 je eine neue Schuldverschreibung der publicity-Anleihe 2020/2025 im Nennbetrag von EUR 1.000,00 erhalten.

Zudem erhalten die am Umtausch teilnehmenden Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 aufgelaufene Stückzinsen der Wandelanleihe 2015/2020 bis zum 18. Juni 2020 (einschließlich). Die aufgelaufenen Stückzinsen werden mit der Lieferung der neuen Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 an den jeweiligen Anleger über die Umtauschstelle gezahlt. Damit sind alle Zinsansprüche aus den umgetauschten Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 abgegolten.

Ferner erhalten die am Umtausch teilnehmenden Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 einen Zusatzbetrag in bar in Höhe von EUR 20,00 je umgetauschter Wandelschuldverschreibung (entspricht 2 % des Nennbetrages je Wandelschuldverschreibung) (der „**Zusatzbetrag**“). Der Zusatzbetrag wird mit der Lieferung der neuen Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 über die Umtauschstelle an den jeweiligen Anleger als Gutschrift über seine jeweilige Depotbank gezahlt.

Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, die am Umtauschangebot teilnehmen wollen, können innerhalb einer Frist

vom 2. Juni 2020 bis zum 15. Juni 2020, 18:00 Uhr MESZ, („Umtauschfrist“)

unter Verwendung des über die Depotbank des jeweiligen Inhabers zur Verfügung gestellten Formulars über die Zahlstelle ein Angebot zum Umtausch ihrer Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 abgeben. Die Emittentin behält sich die Verlängerung bzw. Verkürzung der Umtauschfrist vor.

Die Lieferung der neuen Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 durch Einbuchung in eine bei der Clearstream hinterlegte Globalurkunde erfolgt voraussichtlich am 19. Juni 2020. Der Erwerber erlangt Kenntnis von der erfolgten Zuteilung und der damit verbundenen Annahme seines Umtauschangebots durch entsprechende Gutschrift der Schuldverschreibungen in seinem Depot.

Die Gesellschaft behält sich vor, das Umtauschangebot bei Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach Ablauf der Umtauschfrist und bis zur Lieferung der Schuldverschreibungen, zu beenden.

Die mit der Teilnahme am Umtauschangebot verbundenen Kosten der Anleger richten sich ausschließlich nach den Konditionen der depotführenden Bank. Diesbezügliche Ansprüche richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Umtauschangebot abgegeben hat.

Dem Anleger werden weder von der Gesellschaft noch von der Umtauschstelle Ausgaben in Rechnung gestellt.

Für das Umtauschangebot gelten die im Abschnitt XIII.15. („Umtausch- und Mehrerwerbsangebot“) dargestellten Verkaufsbeschränkungen.

Informatorischer Hinweis

Die (vom Vorstandsvorsitzenden und mittelbaren Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herrn Thomas Olek, beherrschte) TO-Holding GmbH hat am 27. Mai 2020 ein freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot zum Erwerb der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 veröffentlicht. Die TO-Holding GmbH hat ihr Erwerbsangebot an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gerichtet und bietet dabei den Erwerb sämtlicher Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gegen Zahlung einer Geldleistung in Höhe von 99 % des Nennbetrages (also EUR 990,00 je Wandelschuldverschreibung) zuzüglich anteiliger Stückzinsen an. Das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH findet ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und nur auf Basis und nach Maßgabe der Bedingungen des von der TO-Holding GmbH veröffentlichten Erwerbsangebots statt und läuft voraussichtlich noch bis zum 15. Juni 2020.

Der vorstehende Hinweis auf das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH dient ausschließlich der unverbindlichen Information des Lesers. Die publicity AG macht sich das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH und dessen Inhalt weder zu eigen noch bestätigt sie dies. Die publicity AG übernimmt keinerlei Haftung für das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH und/oder dessen Inhalt.

3. Einzelheiten des Mehrerwerbsangebots

Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, die am Umtauschangebot teilnehmen, können darüber hinaus im Rahmen eines Mehrerwerbsangebots ein Angebot zum Kauf weiterer Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 abgeben.

Diejenigen Inhaber der Wandelanleihe 2015/2020, die am Umtauschangebot teilnehmen und von dem Mehrerwerbsangebot Gebrauch machen möchten, müssen innerhalb der Umtauschfrist unter Verwendung des über die Depotbank des jeweiligen Inhabers zur Verfügung gestellten Formulars über die Zahlstelle ein verbindliches Angebot zum Kauf weiterer Schuldverschreibungen abgeben („**Mehrerwerbsantrag**“). Der Ausgabebetrag je Schuldverschreibung der publicity-Anleihe 2020/2025 und damit der Kaufpreis, zu dem eine Schuldverschreibung im Rahmen des Mehrerwerbsangebots erworben werden kann, entspricht ihrem Nennbetrag in Höhe von je

EUR 1.000,00. Der Mehrerwerbwunsch kann nur berücksichtigt werden, wenn der diesbezügliche Mehrerwerbsantrag und der gesamte von dem jeweiligen Anleger zu zahlende Ausgabepreis spätestens bis zum Ablauf der Umtauschfrist bei der Zahlstelle eingegangen sind. Zur Zuteilung wird auf Abschnitt XIII.5. verwiesen. Soweit keine Zuteilung von Schuldverschreibungen erfolgt, erhalten die entsprechenden Anleger überschüssig gezahlte Beträge von der Zahlstelle ohne die Zahlung von Zinsen zurückerstattet.

Die Lieferung der neuen Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 durch Einbuchung in eine bei der Clearstream hinterlegte Globalurkunde erfolgt mit der Lieferung der aus dem Umtauschangebot erworbenen neuen Schuldverschreibungen voraussichtlich am 19. Juni 2020. Der Käufer erlangt Kenntnis von der erfolgten Zuteilung und der damit verbundenen Annahme seines Kaufangebots durch Gutschrift der Schuldverschreibungen in seinem Depot.

Die mit der Zeichnung der Schuldverschreibungen im Rahmen des Mehrerwerbangebots verbundenen Kosten der Anleger richten sich ausschließlich nach den Konditionen der depotführenden Bank. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat.

Dem Anleger werden von der Gesellschaft keine Ausgaben in Rechnung gestellt.

Für das Mehrerwerbangebot gelten die im Abschnitt XIII.15. („*Umtausch- und Mehrerwerbangebot*“) dargestellten Verkaufsbeschränkungen.

4. Einzelheiten des Allgemeinen Öffentlichen Angebots

Parallel zum Umtausch- und Mehrerwerbangebot werden die Schuldverschreibungen im Rahmen eines Allgemeinen Öffentlichen Angebots in Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg interessierten Anlegern zur Zeichnung zum Ausgabepreis von EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung angeboten.

a. Angebotsfrist

Die Frist für das Allgemeine Öffentliche Angebot umfasst den Zeitraum

vom 2. Juni 2020 bis zum 17. Juni 2020, 12:00 Uhr MESZ, („Angebotsfrist“)

Die Emittentin behält sich die Verlängerung bzw. Verkürzung der Angebotsfrist vor. Ferner behält sich die Gesellschaft vor, das Allgemeine Öffentliche Angebot bei Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach Ablauf der Angebotsfrist und bis zur Lieferung der Schuldverschreibungen, zu beenden.

b. Abwicklung des Allgemeinen Öffentlichen Angebots

Die Abwicklung des Allgemeinen Öffentlichen Angebots erfolgt insbesondere über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG im Handelssystem XETRA für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität**“). Parallel zur Erwerbsmöglichkeit über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG wird die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Frankfurt am Main, („**ICF**“) auf Grundlage des von ihr mit der Emittentin abgeschlossenen Mandatsvertrages auf „best-efforts“-Basis, also ohne feste Platzierungs- oder Übernahmegarantie und vorbehaltlich des Eintritts bestimmter Rücktritts- und Kündigungsrechte, das Angebot der Emittentin der Schuldverschreibungen im Rahmen des Allgemeinen Öffentlichen Angebots unterstützen bzw. vermitteln, insbesondere unter Einschaltung von Direktbanken und Vertriebspartnern.

Die Gesellschaft und die ICF behalten sich darüber hinaus die konkrete Benennung weiterer Zeichnungswege vor.

Die Platzierung im Rahmen des Allgemeinen Öffentlichen Angebots wird durch die Gesellschaft und die ICF vorgenommen.

c. *Zeichnung über das Xetra-Zeichnungstool („Direct Place“) der Frankfurter Wertpapierbörse*

Zur Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse müssen Anleger ihre Kaufangebote während der Angebotsfrist über eine Depotbank stellen, die (i) bei der Frankfurter Wertpapierbörse als Handelsteilnehmer zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen Xetra-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Deutsche Börse AG berechtigt und in der Lage ist (der „**Handelsteilnehmer**“). Der Handelsteilnehmer stellt in diesem Fall für den Anleger ein Kaufangebot über die Zeichnungsfunktionalität ein. Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Frankfurt am Main, als Orderbuchmanager (der „**Orderbuchmanager**“) sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer und sperrt das Orderbuch am 17. Juni 2020 um 12:00 Uhr (MESZ) und übermittelt die eingegangenen Kaufangebote, ggf. nach einer Bearbeitung, an die Zahlstelle. Wenn eine Überzeichnung vorliegt, können Kaufangebote repartiert oder gelöscht werden.

Dies gilt auch für Anleger im Großherzogtum Luxemburg, die ihre Zeichnungsangebote ebenfalls über ihre Depotbank, wenn diese ein Handelsteilnehmer (wie vorstehend definiert) ist, bei der Zeichnungsfunktionalität DirectPlace einstellen können.

Anleger, deren Depotbank kein Handelsteilnehmer (wie vorstehend definiert) ist, können über ihre Depotbank einen Handelsteilnehmer beauftragen, der zusammen mit der Depotbank des Anlegers das Zeichnungsangebot abwickelt. Dies gilt insbesondere auch für Anleger im Großherzogtum Luxemburg, deren Depotbank nicht Handelsteilnehmer (wie vorstehend definiert) ist; denn auch solche Anleger im Großherzogtum Luxemburg können über ihre Depotbank einen Handelsteilnehmer beauftragen, der für den Anleger ein Kaufangebot einstellt und den Kauf zusammen mit der Depotbank abwickelt.

d. *Nachträgliche Reduzierung der Zeichnungen*

Die Möglichkeit, Kaufangebote nachträglich zu reduzieren, ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich kann ein Anleger daher ein abgegebenes Kaufangebot nachträglich nicht mehr reduzieren. Zeichnungsanträge von Anlegern über die Zeichnungsfunktionalität „Direct Place“ der Frankfurter Wertpapierbörse sind jedoch bis zum Ablauf der Angebotsfrist frei widerrufbar; nach erfolgter Zuteilung ist ein solcher Widerruf indes ausgeschlossen.

e. *Ausgabepreis*

Der Ausgabepreis je Schuldverschreibung beträgt EUR 1.000,00 und entspricht damit 100 % des Nennbetrages.

f. *Mit der Zeichnung der Schuldverschreibungen verbundene Kosten*

Die mit der Zeichnung der Schuldverschreibungen im Rahmen des Allgemeinen Öffentlichen Angebots verbundenen Kosten der Anleger richten sich ausschließlich nach den Konditionen der depotführenden Bank. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem

Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat.

Dem Anleger werden von der Gesellschaft keine Ausgaben in Rechnung gestellt.

g. *Verkaufsbeschränkungen*

Für das Allgemeine Öffentliche Angebot gelten die im Abschnitt XVI. dargestellten Verkaufsbeschränkungen.

h. *Beendigung des Allgemeinen Öffentlichen Angebots durch die Gesellschaft*

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Allgemeine Öffentliche Angebot jederzeit und auch noch nach Ablauf der Angebotsfrist bis zur Lieferung der Schuldverschreibungen zu beenden. Anleger, die infolge der Teilnahme am Allgemeinen Öffentlichen Angebot Kosten hatten, würden in diesem Fall einen Verlust erleiden.

Soweit keine Zuteilung von Schuldverschreibungen, für die gültige Kaufangebote abgegeben wurden, erfolgt, erhalten die entsprechenden Anleger etwaige überschüssig gezahlte Beträge ohne die Zahlung von Zinsen zurückerstattet. Sollten vor Einbuchung der Schuldverschreibungen in die Depots der jeweiligen Erwerber bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Schuldverschreibungen erfüllen zu können.

5. *Zuteilung*

Angebote im Rahmen des Umtauschangebots (ohne Mehrbezugsangebot) werden bevorzugt berücksichtigt und vollständig zuteilt.

Eine Zuteilung im Rahmen des Mehrerwerbsangebots, des Allgemeinen Öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung erfolgt nur, soweit Schuldverschreibungen nicht im Rahmen des Umtauschangebots ausgegeben werden.

Sollten gültige Kaufangebote für eine höhere Anzahl von Schuldverschreibungen abgegeben werden als Schuldverschreibungen nach Zuteilung der Umtauschangebote noch verfügbar sind, erfolgt die Zuteilung an die Privatanleger und die institutionellen Anleger im Rahmen des Mehrerwerbsangebots, des Allgemeinen Öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung nach freiem Ermessen des Vorstands der Emittentin in Abstimmung mit der ICF. Die Emittentin ist insbesondere berechtigt, einzelne Kaufangebote zu kürzen oder zurückzuweisen. Hinsichtlich der Privatanleger, die ihre Order über die Zeichnungsfunktionalität „Direct Place“ der Frankfurter Wertpapierbörse, über eine an der Platzierung teilnehmende Direktbank oder im Rahmen des Mehrerwerbsangebots platzieren, erfolgt die Zuteilung nach einheitlichen Grundsätzen, was jedoch auch eine differenzierte Behandlung in Abhängigkeit von der jeweiligen Ordergröße erlaubt. Hinsichtlich der institutionellen Anleger erfolgt die Zuteilung auf der Grundlage der Qualität der einzelnen institutionellen Anleger, dem Inhalt der einzelnen Kaufangebote und anderen relevanten Zuteilungskriterien, wie beispielsweise dem Investitionshorizont des jeweiligen Anlegers. Darüber hinaus werden die Gesellschaft und die ICF aber unter anderem auch darauf achten, dass sie die Schuldverschreibungen in einer Weise zuteilen, die die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass sich ein geregelter und liquider Börsenhandel der Schuldverschreibungen nach Abschluss des Angebots einstellt.

Soweit keine Zuteilung von Schuldverschreibungen, für die gültige Kaufangebote abgegeben wurden, erfolgt, erhalten die entsprechenden Anleger etwaige überschüssig gezahlte Beträge ohne die Zahlung von Zinsen zurückerstattet. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Umtausch-

bzw. Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit dem Umtausch- bzw. Kaufangebot entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Umtausch- bzw. Kaufangebot abgegeben hat.

6. Beendigung des Öffentlichen Angebots durch die Gesellschaft

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Umtauschangebot, das Mehrerwerbsangebot und das Allgemeine Öffentliche Angebot (wie auch die Privatplatzierung) jederzeit und auch noch nach Ablauf der Umtausch- und Angebotsfristen bis zur Lieferung der Schuldverschreibungen zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Frankfurt am Main, ihren Mandatsvertrag kündigt oder von diesem zurücktritt, wozu diese unter bestimmten Umständen berechtigt ist, oder die Gesellschaft von der Anleiheemission Abstand nimmt. Zu diesen Umständen zählt z.B. der Fall, dass die Durchführung der Kapitalmarkttransaktion als nicht empfehlenswert bzw. als nicht vernünftig oder praktikabel erscheint. Eine Beendigung gilt auch hinsichtlich bereits abgegebener Umtausch- und Kaufangebote. Anleger, die infolge der Abgabe von Umtausch- und/oder Kaufangeboten Kosten hatten, würden in diesem Fall einen Verlust erleiden.

Soweit keine Zuteilung von Schuldverschreibungen, für die gültige Kaufangebote abgegeben wurden, erfolgt, erhalten die entsprechenden Anleger etwaige überschüssig gezahlte Beträge ohne die Zahlung von Zinsen zurückerstattet. Sollten vor Einbuchung der Schuldverschreibungen in die Depots der jeweiligen Erwerber bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Schuldverschreibungen erfüllen zu können.

Ferner behält sich die Gesellschaft vor, die Umtausch- und Angebotsfristen zu verkürzen oder zu verlängern oder eine oder mehrere weitere Umtausch- und/oder Angebotsfristen festzulegen.

Jedwede Verkürzung oder Verlängerung der Umtausch- und Angebotsfristen sowie die Festlegung weiterer Umtausch- und Angebotsfristen sowie ein Abbruch oder eine vorzeitige Beendigung des Angebots wird auf der Internetseite der Gesellschaft (www.publity.de) bekannt gegeben und der CSSF gemäß Art. 30 des Luxemburgischen Wertpapierprospektgesetzes mitgeteilt. Hierzu wird die Gesellschaft erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt in derselben Art und Weise wie den Prospekt veröffentlichen.

7. Annahme von Umtausch- und Kaufanträgen durch die Gesellschaft

Es liegt im freien Ermessen der Emittentin, Umtausch- bzw. Kaufangebote ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen.

Der Erwerber erlangt Kenntnis von einer erfolgten Zuteilung und der damit verbundenen Annahme seines Umtausch- bzw. Kaufangebots durch Gutschrift der Schuldverschreibungen in seinem Depot.

Mit der Abgabe des Umtausch- bzw. Kaufangebots verzichtet der Erwerber auf eine explizite Erklärung der Annahme durch die Emittentin gemäß § 151 Satz 1 BGB.

8. Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots

Das Ergebnis des Angebots wird voraussichtlich am 18. Juni 2020 auf der Internetseite der Gesellschaft (www.publity.de) in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht und der CSSF mitgeteilt.

9. Lieferung der Schuldverschreibungen

Die Erwerber erhalten über ihre Schuldverschreibungen eine Gutschrift in ihren jeweiligen Depots. Dabei werden die Schuldverschreibungen durch Buchung über das Clearingsystem der Clearstream Banking Aktiengesellschaft oder einem Funktionsnachfolger und die depotführenden Stellen geliefert.

Bei Anlegern im Großherzogtum Luxemburg, deren depotführende Stelle über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der depotführenden Stelle beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream verfügt.

Die Lieferung der Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich am 19. Juni 2020.

10. Zahlstelle und Depotstelle für die Schuldverschreibungen

Die KAS Bank N.V. – German Branch mit Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland, und der Geschäftsanschrift: Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland, hat die Funktion der Zahlstelle für die Schuldverschreibungen übernommen.

Die Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, mit der Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, fungiert als Depotstelle. Die Globalurkunde für die Schuldverschreibungen wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft hinterlegt.

11. Einbeziehung in den Börsenhandel

Für die Schuldverschreibungen wird die Einbeziehung in den Handel im Handelssegment Quotation Board des Freiverkehrs (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen erfolgt voraussichtlich am 19. Juni 2020. Die Gesellschaft behält sich vor, nach Veröffentlichung dieses Prospekts, aber bereits vor dem 19. Juni 2020, einen Handel per Erscheinen zu organisieren. Der Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse ist ein multilaterales Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente, jedoch kein regulierter Markt im Sinne der genannten Richtlinie. Gleiches gilt für eine in der Zukunft vielleicht erwogene Einbeziehung in den Freiverkehr anderer Börsen. Eine Einbeziehung der Schuldverschreibungen in einen regulierten Markt im Sinne der genannten Richtlinie existiert derzeit nicht und ist derzeit nicht beabsichtigt, noch sollen die Schuldverschreibungen in sonstigen gleichwertigen Märkten vertrieben werden.

12. Kosten des Angebots

Die Emittentin schätzt, dass sich die aufgrund dieses Angebots entstehenden Kosten auf ca. EUR 4.000.000 belaufen werden.

Aufgrund der Abhängigkeit der Provisionen und Kosten von der Gesamtzahl der platzierten Schuldverschreibungen lassen sich die von der Gesellschaft zu tragenden Gesamtkosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verlässlich vorhersagen.

Die Gesellschaft schätzt, dass die zu erwartenden Gesamtkosten im Falle eines vollständigen Verkaufs aller Schuldverschreibungen ungefähr EUR 4.000.000 betragen werden. Diese Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

Anlegern werden keine Kosten der Gesellschaft in Rechnung gestellt. Anleger müssen jedoch übliche Transaktions- und Abwicklungskosten, die ihnen ihre depotführende Bank unter Umständen in Rechnung stellt, selbst tragen.

13. Belastung der Anleger mit Kosten, Ausgaben oder Steuern

Die Gesellschaft belastet die Anleger unmittelbar mit keinen Kosten, Ausgaben oder Steuern. Die Anleger sind jedoch gehalten, sich über etwaige Kosten, Ausgaben und Steuern, die ihnen persönlich im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen entstehen könnten, selbst zu informieren. Im Hinblick auf etwaige Transaktionskosten und -gebühren (wie etwa die üblichen Bankprovisionen) können diese Informationen von der Depotbank eingeholt werden, bei der bzw. über die der Anleger die Schuldverschreibungen zeichnet, erwirbt oder (weiter-)verkauft.

14. Voraussichtlicher Zeitplan

Der dem Angebot zugrundeliegende Zeitplan ist in der folgenden Tabelle wiedergegeben. Bei allen Daten handelt es sich um die voraussichtlichen Zeitpunkte für den Eintritt der betreffenden Ereignisse:

29.05.2020	Billigung des Prospekts durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF)
29.05.2020	Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.publity.de) in der Rubrik „Investor Relations“ und Bereithaltung der gedruckten Exemplare des Prospekts bei der Gesellschaft zur kostenlosen Ausgabe
02.06.2020	Veröffentlichung einer Angebotsanzeige in der luxemburgischen Tageszeitung Luxemburger Wort
02.06.2020	Veröffentlichung des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Gesellschaft (www.publity.de)
02.06.2020	Beginn der Umtauschfrist, der Angebotsfrist und des Öffentlichen Angebots
15.06.2020	Ende der Umtauschfrist, des Umtauschangebots und des Mehrerwerbsangebots (18:00 Uhr MESZ)
17.06.2020	Ende der Angebotsfrist und des Allgemeinen Öffentlichen Angebots (12:00 Uhr MESZ)
18.06.2020	Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots auf der Internetseite der Gesellschaft (www.publity.de)
19.06.2020	Einbeziehung der Schuldverschreibungen im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse
19.06.2020	Buchmäßige Lieferung der Schuldverschreibungen im Girosammelverkehr

Dieser Prospekt wird (voraussichtlich am 29. Mai 2020) auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.publity.de in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht werden. Etwaige künftige Nachträge zum Prospekt werden ebenfalls dort veröffentlicht. Gedruckte Exemplare des Prospekts und etwaiger Nachträge werden zeitgleich außerdem unter der folgenden Adresse bei der Gesellschaft kostenlos erhältlich sein: publity AG, OpernTurm, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main.

Im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot insbesondere durch die Schaltung einer Angebotsanzeige in der überregionalen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert (voraussichtlich am 2. Juni 2020).

15. Umtausch- und Mehrerwerbsangebot

Die Gesellschaft wird das nachfolgende Umtausch- und Mehrerwerbsangebot voraussichtlich am 2. Juni 2020 im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite unter www.publity.de in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlichen (im Großherzogtum Luxemburg wird das Öffentliche Angebot, einschließlich des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots, insbesondere durch die Schaltung einer Angebotsanzeige in der überregionalen Tageszeitung Luxemburger Wort kommuniziert):

„Die in dieser Bekanntmachung enthaltenen Informationen sind weder zur Veröffentlichung, noch zur Weitergabe in die bzw. innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, Kanada, Neuseeland, Japan oder anderen Ländern bestimmt, in denen eine solche Veröffentlichung oder Weitergabe eine Verletzung der relevanten rechtlichen Bestimmungen des jeweiligen Landes darstellen würden.

Dieses Umtausch- und Mehrerwerbsangebot richtet sich ausschließlich an bestehende Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 (ISIN: DE000A169GM5) der publity AG.

publity AG

Frankfurt am Main

ISIN: DE0006972508 / WKN: 697250

Einladung

**an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen
der Wandelanleihe 2015/2020 der publity AG
(ISIN: DE000A169GM5 / WKN: A169GM)**

zum Umtausch ihrer Wandelschuldverschreibungen

in

Schuldverschreibungen der publity-Anleihe 2020/2025 der publity AG

(ISIN: DE000A254RV3 / WKN: A254RV)

sowie

zum Kauf weiterer Schuldverschreibungen der publity-Anleihe 2020/2025

(im Folgenden auch „**Umtausch- und Mehrerwerbsangebot**“ genannt)

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. März 2015 der publity AG, Frankfurt am Main, (nachfolgend auch „**Gesellschaft**“ oder „**Emittentin**“) war der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. März 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte und/oder -pflichten für auf den

Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.500.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen dieser Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Aufgrund dieser Ermächtigung der Hauptversammlung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in den Jahren 2015 und 2017 in drei Tranchen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 50.000.000,00 mit Wandlungsrechten in auf den Namen lautende Stückaktien an der Gesellschaft ausgegeben (insgesamt die „**Wandelanleihe 2015/2020**“) (ISIN: DE000A169GM5 / WKN: A169GM). Die Begebung der Wandelschuldverschreibungen erfolgte jeweils im Wege von Privatplatzierungen. Die Wandelanleihe 2015/2020 ist eingeteilt in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00. Die Laufzeit der Wandelanleihe 2015/2020 endet am 17. November 2020. Die Verzinsung beträgt 3,5 % p.a. Zum Datum dieser Einladung zum Umtausch stehen noch Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 in Höhe von nominal EUR 45.622.000,00 aus.

Der Vorstand der pubilty AG hat am 25. Mai 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom selben Tage beschlossen, bis zu Stück 100.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen (ohne Wandlungsrecht) im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00, mit Fälligkeit am 19. Juni 2025 und einem nominalen Zinssatz von 5,5 % p.a. (die „**Schuldverschreibungen**“ und insgesamt die „**pubilty-Anleihe 2020/2025**“), zu begeben.

Dabei wurde ebenfalls beschlossen, die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 zum Umtausch ihrer Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 in neue Schuldverschreibungen der pubilty-Anleihe 2020/2025 sowie zum Kauf weiterer neuer Schuldverschreibungen der pubilty-Anleihe 2020/2025 einzuladen. Dabei werden die neuen Schuldverschreibungen (ISIN: DE000A254RV3 / WKN: A254RV) im Wege eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg angeboten. In diesem Zusammenhang hat die Emittentin einen am 29. Mai 2020 von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) gebilligten Wertpapierprospekt auf der Internetseite der Emittentin (www.pubilty.de) veröffentlicht (der „**Wertpapierprospekt**“). Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, („**ICF**“) begleitet die Anleiheemission bankseitig.

Die Einladung zum Umtausch und Mehrerwerb wird wie folgt bekannt gemacht:

Einladung zum Umtausch und Mehrerwerb

Einladung zum Umtausch

Die Emittentin lädt hiermit die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 zum Umtausch ihrer Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 in neue Schuldverschreibungen der pubilty-Anleihe 2020/2025 ein (das „**Umtauschangebot**“).

Der Umtausch erfolgt im Verhältnis 1:1. Teilnehmer des Umtauschangebots erhalten je Wandelschuldverschreibung der Wandelanleihe 2015/2020 im Nennbetrag von EUR 1.000,00 je eine Schuldverschreibung der pubilty-Anleihe 2020/2025 im Nennbetrag von EUR 1.000,00; zudem zahlt die Emittentin aufgelaufene Stückzinsen der Wandelanleihe 2015/2020 bis zum 18. Juni 2020 (einschließlich) und einen Zusatzbetrag in bar in Höhe von EUR 20,00 je umgetauschter Wandelschuldverschreibung.

Der Umtausch erfolgt somit dergestalt, dass Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, die ihre Wandelschuldverschreibungen zum Umtausch anbieten, im Fall

der Annahme ihres Umtauschantrages durch die Emittentin, je umgetauschter Wandelschuldverschreibung der Wandelanleihe 2015/2020 im Nennbetrag von EUR 1.000,00 Folgendes erhalten:

- (i) eine neue Schuldverschreibung der publicty-Anleihe 2020/2025 im Nennbetrag von EUR 1.000,00;
- (ii) aufgelaufene und noch nicht gezahlte Stückzinsen bis zum 18. Juni 2020 (einschließlich), die auf die umgetauschte(n) Wandelschuldverschreibung(en) der Wandelanleihe 2015/2020 gemäß deren Anleihebedingungen entfallen;
- (iii) einen Zusatzbetrag in bar in Höhe von EUR 20,00 je umgetauschter Wandelschuldverschreibung (entspricht 2 % des Nennbetrages je Wandelschuldverschreibung) (der „**Zusatzbetrag**“).

Die auf die umgetauschten Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 aufgelaufenen Stückzinsen betreffen die anteilmäßig angefallenen Zinsen vom letzten Zinszahlungstag der Wandelanleihe 2015/2020 (17. November 2019) (einschließlich) bis zum Begebungstag der publicty-Anleihe 2020/2025 (19. Juni 2020) (ausschließlich), also bis einschließlich zum 18. Juni 2020. Die Zinsberechnung erfolgt gemäß § 2 der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020. Die Stückzinsen werden mit der Lieferung der neuen Schuldverschreibungen der publicty-Anleihe 2020/2025 an den jeweiligen Anleger über die Umtauschstelle gezahlt. Damit sind alle Zinsansprüche aus den umgetauschten Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 abgegolten.

Der Zusatzbetrag in Höhe von EUR 20,00 je umgetauschter Wandelschuldverschreibung wird ebenfalls mit der Lieferung der neuen Schuldverschreibungen der publicty-Anleihe 2020/2025 an den jeweiligen Anleger über die Umtauschstelle gezahlt.

Die KAS Bank N.V. – German Branch, Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main, fungiert als Umtausch- und Zahlstelle für die Schuldverschreibungen der publicty-Anleihe 2020/2025 („**KAS Bank**“, „**Umtauschstelle**“ oder „**Zahlstelle**“) und übernimmt dabei auch die bankentechnische Abwicklung des Umtauschangebots und die Lieferung der Schuldverschreibungen.

Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, die am Umtauschangebot teilnehmen wollen, können innerhalb einer Frist

vom 2. Juni 2020 bis zum 15. Juni 2020, 18:00 Uhr MESZ, („Umtauschfrist“)

unter Verwendung des über die Depotbank des jeweiligen Inhabers zur Verfügung gestellten Formulars über die Zahlstelle ein Angebot zum Umtausch ihrer Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 abgeben.

Zur Abgabe eines solchen Umtauschangebots hat der jeweilige Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 innerhalb der Umtauschfrist:

- a) ein Angebot zum Umtausch gegenüber seiner Depotbank unter Verwendung des über die Depotbanken zur Verfügung gestellten Angebotsformulars unter Angabe der Anzahl der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, die in Schuldverschreibungen der publicty-Anleihe 2020/2025 umgetauscht werden sollen, abzugeben und
- b) die Depotbank anzuweisen, die Anzahl von in seinem Depot eingebuchten Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, mit denen er am Umtauschangebot teilnehmen möchte, (i) bis zum Begebungstag zu sperren und (ii) in die ausschließlich für das Umtauschangebot eingerichtete ISIN DE000A2888U1 / WKN A2888U (*Zum Umtausch angemeldete Wandelschuldverschreibungen*) bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft umzubuchen.

(Die Angebotserklärung kann auch durch einen Bevollmächtigten des Inhabers von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 abgegeben werden.)

Im Rahmen der Angebotserklärung geben die jeweiligen Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 das Umtauschangebot (nur) für die in der Angebotserklärung angegebene Anzahl von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 nach Maßgabe dieses Umtauschangebots ab und

- a) weisen ihre Depotbank an, die Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, für die sie das Umtauschangebot abgeben wollen, zunächst in ihrem Depot zu belassen und für anderweitige Verfügungen zu sperren, aber in die ausschließlich für das Umtauschangebot eingerichtete ISIN DE000A2888U1 / WKN A2888U (*Zum Umtausch angemeldete Wandelschuldverschreibungen*) bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft umzubuchen;
- b) beauftragen und bevollmächtigen die Zahlstelle sowie ihre eigene Depotbank (jeweils unter der Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 BGB), alle zur Abwicklung des Umtauschangebots erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen sowie entsprechenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere den Übergang des Eigentums an den zum Umtausch angebotenen Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 herbeizuführen; (die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 haben Kenntnis davon, dass die Abwicklungsstelle auch für die Emittentin tätig wird);
- c) übertragen – unter der auflösenden Bedingung der Nichtannahme der Angebotserklärung durch die Emittentin – die zum Umtausch angebotenen Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 auf die Emittentin mit der Maßgabe, dass je zum Umtausch angebotener Wandelschuldverschreibung der Wandelanleihe 2015/2020 eine neue Schuldverschreibung der *publity*-Anleihe 2020/2025 nebst (auf die zum Umtausch angebotene Wandelschuldverschreibung aufgelaufener und noch nicht gezahlter) Stückzinsen und Zusatzbetrag an sie übertragen wird;
- d) erklären, dass die zum Umtausch angebotenen Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 zum Zeitpunkt der Übertragung in ihrem alleinigen Eigentum stehen sowie frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind;
- e) erklären, dass ihnen bekannt ist, dass sich das Umtauschangebot nicht an Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, Kanada, Neuseeland, Japan oder anderen Ländern richtet, in denen das Umtauschangebot oder das Angebot der Schuldverschreibungen nicht zulässig wäre, und das Umtauschangebot nicht in diesen Staaten abgegeben werden darf, und dass sie sich außerhalb dieser Staaten befinden.

Die vorstehend aufgeführten Erklärungen, Weisungen, Aufträge und Vollmachten werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung des Umtauschangebots unwiderruflich erteilt.

Im Fall der Annahme des Umtauschangebots durch die Emittentin kommt zwischen dem jeweiligen teilnehmenden Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 und der Emittentin ein Vertrag über den Umtausch der zum Umtausch angebotenen Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gegen neue Schuldverschreibungen der *publity*-Anleihe 2020/2025 gemäß den Bestimmungen dieses Umtauschangebots zustande. Zugleich einigen sich die jeweiligen teilnehmenden Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 und die Emittentin über den Übergang des Eigentums an den zum Umtausch angebotenen Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 auf die Emittentin und

die Ausgabe von je einer neuen Schuldverschreibung der pubilty-Anleihe 2020/2025 für eine angebotene Wandelschuldverschreibung der Wandelanleihe 2015/2020 an den jeweiligen teilnehmenden Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 zum Begebungstag (19. Juni 2020). Mit Übertragung des Eigentums an den zum Umtausch angebotenen Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gehen alle mit diesen verbundenen Ansprüche und sonstigen Rechte (inkl. der Zinsansprüche) auf die Emittentin über.

Die zum Umtausch angebotenen Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 verbleiben zunächst im Depot des Inhabers, werden jedoch für anderweitige Verfügungen gesperrt und in die ausschließlich für das Umtauschangebot eingerichtete ISIN DE000A2888U1 / WKN A2888U (*Zum Umtausch angemeldete Wandelschuldverschreibungen*) bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft umgebucht. Nach Ablauf der Umtauschfrist wird die Zahlstelle als Umtauschtreuhänderin für die teilnehmenden Inhaber der Wandelanleihe 2015/2020 die zum Umtausch angebotenen Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 auf ein Depot der Umtauschstelle (zur Übertragung an die Emittentin) übertragen. Je zum Umtausch an die Umtauschstelle übertragener Wandelschuldverschreibung der Wandelanleihe 2015/2020 wird eine neue Schuldverschreibung der pubilty-Anleihe 2020/2025 nebst (auf die zum Umtausch angebotene Wandelschuldverschreibung aufgelaufener und noch nicht gezahlter) Stückzinsen und Zusatzbetrag an den jeweiligen teilnehmenden Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 übertragen.

Im Fall des Abbruchs des Umtauschangebots durch die Emittentin werden die zum Umtausch angemeldeten Bestände von den Depotbanken entsperrt.

Einladung zum Mehrerwerb

Inhaber der Wandelanleihe 2015/2020, die am Umtauschangebot teilnehmen, können darüber hinaus ein Angebot zum Kauf weiterer Schuldverschreibungen der pubilty-Anleihe 2020/2025 abgeben.

Hierzu lädt die Emittentin hiermit die Teilnehmer des Umtauschangebots ein, ein Angebot zum Kauf weiterer neuer Schuldverschreibungen der pubilty-Anleihe 2020/2025 abzugeben (das „**Mehrerwerbsangebot**“).

Diejenigen Inhaber von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, die am Umtauschangebot teilnehmen und von dem Mehrerwerbsangebot Gebrauch machen möchten, müssen innerhalb der Umtauschfrist unter Verwendung des über die Depotbank des jeweiligen Inhabers zur Verfügung gestellten Formulars über die Zahlstelle ein verbindliches Angebot zum Kauf weiterer Schuldverschreibungen abgeben („**Mehrerwerbsantrag**“). Der Ausgabebetrag je Schuldverschreibung der pubilty-Anleihe 2020/2025 und damit der Kaufpreis, zu dem eine Schuldverschreibung im Rahmen des Mehrerwerbsangebots erworben werden kann, entspricht ihrem Nennbetrag in Höhe von je EUR 1.000,00. Der Mehrerwerbwunsch kann nur berücksichtigt werden, wenn der diesbezügliche Mehrerwerbsantrag und der gesamte von dem jeweiligen Anleger zu zahlende Ausgabepreis spätestens bis zum Ablauf der Umtauschfrist bei der Zahlstelle eingegangen sind. Eine Zuteilung erfolgt im freien Ermessen der Emittentin in Abstimmung mit der ICF. Soweit keine Zuteilung von Schuldverschreibungen erfolgt, erhalten die entsprechenden Anleger überschüssig gezahlte Beträge von der Zahlstelle ohne die Zahlung von Zinsen zurückerstattet.

Nachträgliche Reduzierung der Zeichnungen

Die Möglichkeit, Umtausch- und/oder Kaufangebote nachträglich zu reduzieren, ist nicht vorgesehen. Anleger können jedoch innerhalb der Umtauschfrist über ihre Depotbank während der üblichen Geschäftszeiten ihren bestehenden Umtausch- bzw. Mehrerwerbsantrag ggf. zurücknehmen und einen neuen reduzierten oder erhöhten Umtausch- bzw. Mehrerwerbsantrag abgeben. Mehrfachzeichnungen sind insofern gestattet. Etwaige von dem jeweiligen Anleger überschüssig gezahlte Beträge werden von der Zahlstelle ohne die Zahlung von Zinsen zurückerstattet.

Paralleles Angebot der Schuldverschreibungen

Parallel zum Umtausch- und Mehrerwerbsangebot sollen die Schuldverschreibungen der publicly-Anleihe 2020/2025 im Rahmen eines allgemeinen öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg allgemein öffentlich angeboten und zudem ausgewählten Anlegern im Rahmen einer Privatplatzierung in Deutschland und anderen ausgewählten europäischen Jurisdiktionen unter Beachtung der jeweils geltenden Rechtsvorschriften und Verkaufsbeschränkungen zum Kauf angeboten werden.

Zusage des Mehrheitsaktionärs der Emittentin

Der Vorstandsvorsitzende und (mittelbare) Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, hat die Zusage gegeben, dass er (mittelbar über die von ihm als Alleingesellschafter beherrschte Gesellschaft TO-Holding GmbH) im Rahmen der Anleiheemission mindestens eine solche Anzahl von Schuldverschreibungen übernehmen werde, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – ein Gesamtemissionsvolumen von mindestens EUR 50.000.000 sicherzustellen.

Ausgabepreis der Schuldverschreibungen

Der Vorstand der Emittentin hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Ausgabepreis für das Mehrerwerbsangebot, das allgemeine öffentliche Angebot und die Privatplatzierung für jede auszugebende Schuldverschreibung der publicly-Anleihe 2020/2025 auf EUR 1.000,00 und damit 100 % des Nennbetrages der Schuldverschreibungen festgelegt.

Zuteilung

Angebote im Rahmen des Umtauschangebots (ohne Mehrbezugsangebot) werden bevorzugt berücksichtigt und vollständig zugeteilt.

Eine Zuteilung im Rahmen des Mehrerwerbsangebots, des allgemeinen öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung erfolgt nur, soweit Schuldverschreibungen nicht im Rahmen des Umtauschangebots ausgegeben werden.

Sollten gültige Kaufangebote für eine höhere Anzahl von Schuldverschreibungen abgegeben werden als Schuldverschreibungen nach Zuteilung der Umtauschangebote noch verfügbar sind, erfolgt die Zuteilung an die Privatanleger und die institutionellen Anleger im Rahmen des Mehrerwerbsangebots, des Allgemeinen Öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung nach freiem Ermessen des Vorstands der Emittentin in Abstimmung mit der ICF. Die Emittentin ist insbesondere berechtigt, einzelne Kaufangebote zu kürzen oder zurückzuweisen. Hinsichtlich der Privatanleger, die ihre Order über die Zeichnungsfunktionalität „Direct Place“ der Frankfurter Wertpapierbörse, über eine an der Platzierung teilnehmende Direktbank oder im Rahmen des

Mehrerwerbsangebots platzieren, erfolgt die Zuteilung nach einheitlichen Grundsätzen, was jedoch auch eine differenzierte Behandlung in Abhängigkeit von der jeweiligen Ordergröße erlaubt. Hinsichtlich der institutionellen Anleger erfolgt die Zuteilung auf der Grundlage der Qualität der einzelnen institutionellen Anleger, dem Inhalt der einzelnen Kaufangebote und anderen relevanten Zuteilungskriterien, wie beispielsweise dem Investitionshorizont des jeweiligen Anlegers. Darüber hinaus werden die Gesellschaft und die ICF aber unter anderem auch darauf achten, dass sie die Schuldverschreibungen in einer Weise zuteilen, die die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass sich ein geregelter und liquider Börsenhandel der Schuldverschreibungen nach Abschluss des Angebots einstellt.

Soweit keine Zuteilung von Schuldverschreibungen, für die gültige Kaufangebote abgegeben wurden, erfolgt, erhalten die entsprechenden Anleger etwaige überschüssig gezahlte Beträge ohne die Zahlung von Zinsen zurückerstattet. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Umtausch- bzw. Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit dem Umtausch- bzw. Kaufangebot entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Umtausch- bzw. Kaufangebot abgegeben hat.

Annahme von Umtausch- und Mehrerwerbsanträgen durch die Gesellschaft

Es liegt im freien Ermessen der Emittentin, Umtausch- bzw. Mehrerwerbsanträge ohne Angabe von Gründen vollständig oder teilweise anzunehmen bzw. nicht anzunehmen.

Der Erwerber erlangt Kenntnis von einer erfolgten Zuteilung und der damit verbundenen Annahme seines Umtausch- bzw. Mehrerwerbsantrags durch Gutschrift der Schuldverschreibungen in seinem Depot.

Mit der Abgabe des Umtausch- bzw. Mehrerwerbsantrags verzichtet der Erwerber auf eine explizite Erklärung der Annahme durch die Emittentin gemäß § 151 Satz 1 BGB.

Verbriefung und Lieferung der Schuldverschreibungen

Die Schuldverschreibungen werden durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft.

Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Deutschland, mit der Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, hinterlegt.

Der Anspruch der Anleihegläubiger auf die physische Herausgabe der Globalurkunde und die Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

Die Lieferung der neuen Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 durch Einbuchung in eine bei der Clearstream hinterlegte Globalurkunde erfolgt voraussichtlich am 19. Juni 2020. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei der Lieferung der Schuldverschreibungen zu Verzögerungen kommt. Der Erwerber erlangt Kenntnis von der erfolgten Zuteilung und der damit verbundenen Annahme seines Umtausch- bzw. Kaufangebots durch entsprechende Gutschrift der Schuldverschreibungen in seinem Depot.

Einbeziehung der Schuldverschreibungen

Es ist beabsichtigt, die Schuldverschreibungen (ISIN: DE000A254RV3 / WKN: A254RV) in den Handel im Handelssegment Quotation Board des Freiverkehrs (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen. Die Einbeziehung erfolgt voraussichtlich am 19. Juni 2020. Es

kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei der Einbeziehung der Schuldverschreibungen zu Verzögerungen kommt.

Ausstattung der Schuldverschreibungen

Für die Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 und deren Ausstattung sind die Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“), die in dem durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) am 29. Mai 2020 gebilligten Wertpapierprospekt (der „**Prospekt**“) der Gesellschaft enthalten und dargestellt sind, maßgeblich.

Insbesondere weisen die Schuldverschreibungen die folgenden Ausstattungsmerkmale auf:

Die insgesamt bis zu Stück 100.000 Schuldverschreibungen sind untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 19. Juni 2025.

Die Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht und stellen Schuldverschreibungen auf den Inhaber gemäß §§ 793 ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) dar. Die Schuldverschreibungen sind frei übertragbar.

Die Schuldverschreibungen begründen direkte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die im gleichen Rang untereinander und, im Fall der Auflösung, der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens, im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.

Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben insbesondere das Recht auf Zahlung der Zinsen nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Der nominale Zinssatz beträgt 5,5 % p.a. Die Schuldverschreibungen werden (bezogen auf ihren Nennbetrag) ab dem 19. Juni 2020 (einschließlich) (der „**Verzinsungsbeginn**“) bis zum 19. Juni 2025 (ausschließlich) verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich jeweils am 19. Juni eines jeden Jahres, erstmals am 19. Juni 2021, zahlbar. Sofern die Schuldverschreibungen vorzeitig zurückgezahlt werden, endet der Zinslauf der Schuldverschreibungen mit dem Ablauf des Tages, der dem Tag unmittelbar vorausgeht, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden.

Die Schuldverschreibungen werden von der Gesellschaft am 19. Juni 2025 („**Fälligkeitstag**“) zu 100 % des Nennbetrages je Schuldverschreibung zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Schuldverschreibungen bereits ab dem 19. Juni 2023, insgesamt oder teilweise (also in Höhe des vollen Nennbetrages oder eines Teilnennbetrages je Schuldverschreibung), zu den in den Anleihebedingungen genannten Wahl-Rückzahlungskursen zuzüglich der auf die Schuldverschreibungen bzw. den gekündigten Teilbetrag der Schuldverschreibungen aufgelaufenen Zinsen vorzeitig zurückzuzahlen. Im Fall einer Rückzahlung ab dem 19. Juni 2023 bis zum 18. Juni 2024 beträgt der Wahl-Rückzahlungskurs 102 % des gekündigten Nennbetrages bzw. Teilnennbetrages je Schuldverschreibung, im Fall einer Rückzahlung ab dem 19. Juni 2024 bis zum 18. Juni 2025 101 % des gekündigten Nennbetrages bzw. Teilnennbetrages je Schuldverschreibung. Für die Rückzahlung gilt kein besonderes Verfahren. Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an die Clearstream Banking Aktiengesellschaft oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber.

Falls eine Zahlung auf Kapital oder Zinsen einer Schuldverschreibung an einem Tag zu leisten ist, der kein Geschäftstag ist, so erfolgt die Zahlung am nächstfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall steht den betreffenden Anleihegläubigern weder eine Zahlung noch ein Anspruch auf Verzugszinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

Die Schuldverschreibungen vermitteln weder gesellschaftsrechtliche Gewinnbeteiligungsrechte noch Mitwirkungs-, Teilnahme- oder Stimmrechte in der Hauptversammlung der Emittentin. Die Schuldverschreibungen sind (anders als die Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020) mit *keinem* Wandlungsrecht in Aktien der Emittentin ausgestattet.

Provisionen

Anlegern werden von der Gesellschaft keine Ausgaben in Rechnung gestellt. Anleger müssen jedoch solche Kosten selbst tragen, die ihnen ihre eigene depotführende Bank für den Erwerb und das Halten von Wertpapieren in Rechnung stellt. So wird z.B. für den Erwerb der Schuldverschreibungen von den Depotbanken gegenüber den am Umtausch- bzw. Mehrerwerbsangebot teilnehmenden Anlegern in der Regel eine bankübliche Provision berechnet. Den Anlegern wird empfohlen, sich wegen der Einzelheiten vorab bei ihrer Depotbank zu erkundigen. Kosten, die die Depotbanken den Anlegern in Rechnung stellen, werden von der Gesellschaft nicht erstattet.

Die mit der Teilnahme am Umtausch- bzw. Mehrerwerbsangebot verbundenen Kosten der Anleger richten sich ausschließlich nach den Konditionen der depotführenden Bank. Diesbezügliche Ansprüche, insbesondere auch solche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers, richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Umtausch- bzw. Kaufangebot abgegeben hat.

Gewährleistungen der Anleger

Jeder Anleger, der einen Umtausch- bzw. Mehrerwerbsantrag abgibt, sichert zu, gewährleistet und verpflichtet sich gegenüber der Emittentin, der ICF und der Zahlstelle mit der Abgabe des Umtausch- bzw. Mehrerwerbsantrags zum Ende der Umtauschfrist und zum Begebungstag wie folgt:

- a) er hat dieses Umtausch- und Mehrerwerbsangebot gelesen, verstanden und akzeptiert;
- b) er hat die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen gelesen, verstanden und akzeptiert;
- c) er wird auf Anfrage jedes weitere Dokument ausfertigen und aushändigen, das von der Zahlstelle oder von der Emittentin für notwendig oder zweckmäßig erachtet wird, um den Umtausch, den Erwerb oder die Abwicklung abzuschließen; und
- d) er erklärt, dass ihm die in diesem Umtausch- und Mehrerwerbsangebot genannten Verkaufsbeschränkungen bekannt sind und sein Handeln mit diesen Verkaufsbeschränkungen im Einklang steht.

Informatorischer Hinweis

Die (vom Vorstandsvorsitzenden und mittelbaren Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herrn Thomas Olek, beherrschte) TO-Holding GmbH hat am 27. Mai 2020 ein freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot zum Erwerb der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 veröffentlicht. Die TO-Holding GmbH hat ihr Erwerbsangebot an die Inhaber der

Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gerichtet und bietet dabei den Erwerb sämtlicher Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gegen Zahlung einer Geldleistung in Höhe von 99 % des Nennbetrages (also EUR 990,00 je Wandelschuldverschreibung) zuzüglich anteiliger Stückzinsen an. Das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH findet ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und nur auf Basis und nach Maßgabe der Bedingungen des von der TO-Holding GmbH veröffentlichten Erwerbsangebots statt und läuft voraussichtlich noch bis zum 15. Juni 2020.

Der vorstehende Hinweis auf das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH dient ausschließlich der unverbindlichen Information des Lesers. Die publity AG macht sich das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH und dessen Inhalt weder zu eigen noch bestätigt sie dies. Die publity AG übernimmt keinerlei Haftung für das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH und/oder dessen Inhalt.

Risikohinweise, Verweis auf den Wertpapierprospekt

Der Erwerb der Schuldverschreibungen ist mit Risiken verbunden. Anlegern wird empfohlen, den von der CSSF auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit geprüften und am 29. Mai 2020 gebilligten Wertpapierprospekt betreffend das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen, wie er auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.publity.de> abrufbar ist, aufmerksam zu lesen, bevor sie sich entscheiden, Schuldverschreibungen umzutauschen, zu erwerben oder zu veräußern. Dabei sollten Anleger insbesondere die im Abschnitt XI. („Risikofaktoren“) des Prospekts beschriebenen Risiken zur Kenntnis nehmen und diese Informationen bei ihrer Entscheidung berücksichtigen.

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedsstaats des jeweiligen Anlegers sowie der Bundesrepublik Deutschland als Gründungsstaat der Emittentin können sich auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken. Dabei kann unter anderem zudem der Umtausch von Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 als Veräußerungsgeschäft zu einer Besteuerung eines Veräußerungsgewinns oder zu einem steuerlich ggf. berücksichtigungsfähigen Veräußerungsverlust führen. An einem Tausch oder sonstigen Erwerb der Schuldverschreibungen der publity-Anleihe 2020/2025 Interessierten wird empfohlen, sich über die anwendbaren steuerrechtlichen Regelungen zu informieren und eine Anlageentscheidung nur unter Heranziehung aller verfügbaren Informationen nach Konsultation mit den eigenen Rechtsanwälten, Steuer- und/oder Finanzberatern zu treffen.

Verkaufsbeschränkungen

Die Schuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten.

Das Umtausch- und Mehrerwerbsangebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Es wird im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Gesellschaft bekannt gemacht. Weitere Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen von oder bei Stellen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg sind weder für die Schuldverschreibungen noch für das Umtausch- und Mehrerwerbsangebot vorgesehen. Die Bekanntmachung des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots bezweckt weder die Abgabe oder Veröffentlichung des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots nach Maßgabe von Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der der Bundesrepublik Deutschland bzw. des Großherzogtums Luxemburg noch eine gegebenenfalls den Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der der

Bundesrepublik Deutschland bzw. des Großherzogtums Luxemburg unterfallende öffentliche Werbung für das Umtausch- und Mehrerwerbsangebot.

Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der in dem Umtausch- und Mehrerwerbsangebot enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Das Umtausch- und Mehrerwerbsangebot darf durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren rechtlichen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der in diesem Umtausch- und Mehrerwerbsangebot enthaltenen Bedingungen. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und des Großherzogtums Luxemburg mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Abgabe eines Umtausch- bzw. Mehrerwerbsantrags außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die einen Umtausch- bzw. Mehrerwerbsantrag außerhalb der Bundesrepublik Deutschland abgeben wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen zu informieren.

Ein öffentliches Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und des Großherzogtums Luxemburg, insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland und Australien, findet nicht statt. Die Schuldverschreibungen sollen keinen Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien öffentlich angeboten werden. Dieses Dokument ist daher für Personen aus den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland und Australien nicht bestimmt.

Europäischer Wirtschaftsraum

Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und des Großherzogtums Luxemburg darf das Umtausch- und Mehrerwerbsangebot in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums nur an qualifizierte Anleger im Sinne des Art. 2 lit. e der Verordnung (EU) 2017/1129 weitergeleitet werden. Darüber hinaus können weitere nationale Beschränkungen bestehen. Bei Anlegern mit Wohnsitz im Ausland sind daher die Depotbanken angewiesen, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und des Großherzogtums Luxemburg geltende Beschränkungen zu informieren. Die Gesellschaft übernimmt keine Verantwortung für die Übereinstimmung des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots mit ausländischen Rechtsvorschriften und für die Übermittlung des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots, das Angebot oder die Veräußerung der Schuldverschreibungen in diesen Ländern.

Vereinigte Staaten von Amerika

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Kauf oder zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S.-Personen dar. Die Schuldverschreibungen sind und werden weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (in der jeweils gültigen Fassung) (Securities Act) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert.

Die Schuldverschreibungen dürfen in die sowie innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem

Securities Act definiert) weder angeboten noch ausgeübt, verkauft, verpfändet, übertragen oder dorthin geliefert werden (weder direkt noch indirekt), es sei denn, dies erfolgt nach einer entsprechenden Registrierung oder aufgrund einer Ausnahme bzw. Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act oder in einer nicht den Registrierungserfordernissen des Securities Act unterliegenden Transaktion und in jedem Fall im Einklang mit geltendem Wertpapierrecht der jeweiligen Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika.

Japan, Kanada, Neuseeland und Australien

Das Umtausch- und Mehrerwerbsangebot ist nicht für Anleger in Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien bestimmt. Das Umtausch- und Mehrerwerbsangebot sowie alle sonstigen die Teilnahme an dem Umtausch- und Mehrerwerbsangebot betreffenden Unterlagen dürfen weder per Post noch auf andere Weise nach Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien übersandt und die Schuldverschreibungen auch nicht an Personen in diesen Ländern verkauft werden.

Wichtiger Hinweis

Die Gesellschaft behält sich vor, die Umtausch- und Angebotsfrist zu verkürzen oder zu verlängern oder eine oder mehrere weitere Umtausch- und Angebotsfristen festzulegen.

Ferner ist die Gesellschaft berechtigt, das Umtausch- und Mehrerwerbsangebot jederzeit und auch noch nach Ablauf der Umtausch- und Angebotsfrist bis zur Lieferung der Schuldverschreibungen zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Frankfurt am Main, ihren Mandatsvertrag kündigt oder von diesem zurücktritt, wozu diese unter bestimmten Umständen berechtigt ist, oder die Gesellschaft von der Anleiheemission Abstand nimmt. Zu diesen Umständen zählt z.B. der Fall, dass die Durchführung der Kapitalmarkttransaktion als nicht empfehlenswert bzw. als nicht vernünftig oder praktikabel erscheint.

Eine Beendigung gilt auch hinsichtlich bereits abgegebener Umtausch- und Kaufangebote. Im Falle einer solchen Beendigung entfällt das Umtausch- und Mehrerwerbsangebot und ist die Zahlstelle berechtigt, das Umtausch- und Mehrerwerbsangebot rückabzuwickeln. Im Falle einer solchen Rückabwicklung werden die Umtausch- und Kaufangebote der Anleger rückabgewickelt und die zur Zahlung des Ausgabepreises bereits entrichteten Beträge erstattet, soweit diese nicht von der Zahlstelle an die Emittentin überwiesen wurden. Die Zahlstelle tritt in Bezug auf solche etwaigen Beträge bereits jetzt ihren Anspruch gegen die Emittentin auf Rückzahlung der auf die Schuldverschreibungen geleisteten Bareinlage bzw. auf Lieferung der Schuldverschreibungen jeweils anteilig an die Teilnehmer des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots an Erfüllung statt ab. Die Teilnehmer des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots nehmen diese Abtretung mit Abgabe des Umtausch- bzw. Kaufangebots an. Diese Rückforderungs- bzw. Abfindungsansprüche sind grundsätzlich ungesichert. Für die Teilnehmer des Umtausch- und Mehrerwerbsangebots besteht in diesem Fall das Risiko, dass sie ihre Rückforderungs- bzw. Abfindungsansprüche nicht realisieren können. Anleger, die infolge der Abgabe von Umtausch- und/oder Kaufangeboten Kosten hatten, würden in diesem Fall einen Verlust erleiden. Sollten vor Einbuchung der Schuldverschreibungen in die Depots der jeweiligen Erwerber bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Schuldverschreibungen erfüllen zu können.

Ein Widerruf des Angebots nach Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse ist nicht möglich.

Jedwede Verkürzung oder Verlängerung der Umtausch- und Angebotsfristen sowie die Festlegung weiterer Umtausch- und Angebotsfristen sowie ein Abbruch oder eine vorzeitige Beendigung des Angebots wird auf der Internetseite der Gesellschaft (www.publity.de) bekannt gegeben und der CSSF gemäß Art. 30 des Luxemburgischen Wertpapierprospektgesetzes mitgeteilt. Hierzu wird die Gesellschaft erforderlichenfalls einen Nachtrag zu diesem Prospekt in derselben Art und Weise wie den Prospekt veröffentlichen.

Veröffentlichung des Prospekts

Im Hinblick auf das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist der Prospekt am 29. Mai 2020 von der CSSF in ihrer Eigenschaft als zuständige Aufsichtsbehörde des Großherzogtums Luxemburg nach Abschluss einer Vollständigkeitsprüfung des Prospekts, einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit nach Art. 20 der Verordnung (EU) 2017/1129, gebilligt und von der Gesellschaft auf ihrer Internetseite unter www.publity.de in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht worden. Etwaige künftige Nachträge zum Prospekt werden ebenfalls dort veröffentlicht. Gedruckte Exemplare des Prospekts und etwaiger Nachträge sind unter der folgenden Adresse bei der Gesellschaft kostenlos erhältlich: publity AG, OpernTurm, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main.

Veröffentlichung des Ergebnisses der Anleiheemission

Das Ergebnis der Anleiheemission wird voraussichtlich am 18. Juni 2020 auf der Internetseite der Gesellschaft (www.publity.de) in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht.

Frankfurt am Main, im Juni 2020

publity AG

Der Vorstand

XIV. ANLEIHEBEDINGUNGEN

publity AG

Frankfurt am Main

publity-Anleihe 2020/2025

publity-Bond 2020/2025

Bedingungen der Schuldverschreibungen
(die „Anleihebedingungen“)

Terms and Conditions of the Bonds
(the "Terms and Conditions")

Die deutsche Version dieser Anleihebedingungen ist bindend. Die englische Übersetzung dient nur zu Informationszwecken.

The German version of these Terms and Conditions is binding. The English translation is for information purposes only.

§ 1 Form und Nennbetrag

§ 1 Form and Denomination

- (a) Die Emission der publity AG, Frankfurt am Main, (die „**Emittentin**“) von Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu

- (a) The issue by publity AG, Frankfurt am Main (the "**Issuer**") of bonds in the aggregate principal amount of up to

€ 100.000.000,00

€ 100,000,000.00

(in Worten: Euro einhundert Millionen),

(in words: Euro one hundred million)

ist in untereinander gleichrangige, auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen (die „**Schuldverschreibungen**“ und jeweils eine „**Schuldverschreibung**“) im Nennbetrag von je € 1.000,00 (der „**Nennbetrag**“) eingeteilt (insgesamt die „**publity-Anleihe 2020/2025**“).

is divided into bonds in bearer form (the "**Bonds**" and each a "**Bond**") with a principal amount of € 1,000.00 (the "**Principal Amount**") each, which rank *pari passu* among themselves (collectively the "**publity-Bond 2020/2025**").

- (b) Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde (die „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige Unterschrift des Vorstands der Emittentin in vertretungsberechtigter Anzahl.

- (b) The Bonds are represented by a global certificate (the "**Global Certificate**") without interest coupons. The Global Certificate will be signed manually by (a) member(s) of the Issuer's management board authorised to represent the Issuer.

Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Der Anspruch der Anleihegläubiger auf die physische Herausgabe der Globalurkunde und die Ausgabe einzelner Schuldverschreibungen oder Zinsscheine ist ausgeschlossen.

Definitive Bonds and interest coupons will not be issued. The bondholders will have no right to request physical delivery of the Global Certificate or to require the issue of definitive Bonds or interest coupons.

Die Globalurkunde wird bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, („**Clearstream Frankfurt**“; „**Clearingsystem**“ bezeichnet Clearstream Frankfurt und jeden Funktionsnachfolger) hinterlegt und solange von Clearstream Frankfurt verwahrt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der Emittentin aus den Schuldverschreibungen erfüllt sind. Die Emittentin räumt Clearstream Frankfurt ein dauerhaftes,

The Global Certificate will be deposited with Clearstream Banking Aktiengesellschaft, with its registered office in Frankfurt am Main and business address at Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn ("**Clearstream Frankfurt**"; "**Clearing System**" means Clearstream Frankfurt and any successor in such capacity) and will be held by Clearstream Frankfurt until all of the Issuer's obligations under the Bonds have been discharged. The Issuer grants Clearstream Frankfurt a permanent, irrevocable and

unwiderrufliches und absolutes Besitzrecht an der Globalurkunde ein.

- (c) Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile bzw. Rechte an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und der Regeln und Bestimmungen des Clearingsystems übertragen werden können.

§ 2 Verzinsung

- (a) Die Schuldverschreibungen werden ab dem 19. Juni 2020 mit 5,5 % jährlich auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 19. Juni eines jeden Jahres (jeweils ein „Zinszahlungstag“) zu zahlen, erstmals am 19. Juni 2021.
- (b) Der Zinslauf einer Schuldverschreibung endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag unmittelbar vorangeht, an dem die betreffende Schuldverschreibung zur Rückzahlung fällig wird.
- (c) Falls die Emittentin eine Schuldverschreibung bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, endet die Verzinsung des Nennbetrags der betreffenden Schuldverschreibung nicht an dem Ende des Tages, der dem Fälligkeitstag unmittelbar vorangeht, sondern erst mit dem Ende des Tages, der dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung der betreffenden Schuldverschreibung unmittelbar vorausgeht. Der in diesem Fall ab dem Fälligkeitstag anzuwendende Zinssatz entspricht dem gesetzlichen Verzugszinssatz nach deutschem Recht.
- (d) § 5(b) findet Anwendung.
- (e) Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden sie auf der Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage (Schaltjahr)) berechnet (ICMA actual/actual).

„Zinsperiode“ bezeichnet den Zeitraum vom 19. Juni 2020 (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) und danach einen Zeitraum von einem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum nächstfolgenden Zinszahlungstag (ausschließlich).

§ 3 Fälligkeit, Rückzahlung und Erwerb

- (a) Die Schuldverschreibungen werden am 19. Juni 2025 (der „Endfälligkeitstag“) zu 100 % ihres Nennbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden sind.
- (b) Die Emittentin ist berechtigt, sämtliche Schuldverschreibungen, insgesamt oder teilweise

absolute possession right in the Global Certificate.

- (c) The bondholders will receive proportional co-ownership interests or rights in the Global Certificate, which are transferable in accordance with applicable law and the rules and regulations of the Clearing System.

§ 2 Interest

- (a) The Bonds will bear interest on their Principal Amount at a rate of 5.5% per annum as from 19 June 2020. Interest is payable annually in arrears on 19 June of each year (each an "Interest Payment Date"), starting on 19 June 2021.
- (b) Each Bond will cease to bear interest from the end of the day immediately preceding the date on which such Bond is due for redemption.
- (c) If the Issuer fails to redeem a Bond when due, interest will continue to accrue on the Principal Amount of that Bond beyond the end of the day immediately preceding the due date for redemption until the end of the day immediately preceding the date on which that Bond is actually redeemed. In this case, the applicable rate of interest as from the due date for redemption will correspond to the statutory default rate of interest established by German law.
- (d) § 5(b) applies.
- (e) Where interest is to be calculated for a period shorter than one year, it is calculated on the basis of the days actually elapsed in an Interest Period divided by the actual number of days in that Interest Period (365 days or (leap year) 366 days) (ICMA actual/actual).

"Interest Period" means the period from (and including) 19 June 2020 to (but excluding) the first Interest Payment Date, and subsequently each period from (and including) a given Interest Payment Date to (but excluding) the next Interest Payment Date.

§ 3 Maturity, Redemption and Purchase

- (a) To the extent the Bonds have not previously been redeemed or repurchased and cancelled they will be redeemed at 100% of their Principal Amount plus accrued interest on 19 June 2025 (the "Maturity Date").
- (b) The Issuer may, on giving no less than 30 and no more than 60 days' prior notice to the

(also in Höhe des vollen Nennbetrags oder eines Teilnennbetrags 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 Schuldverschreibungen bzw. den gekündigten Teilbetrag der Schuldverschreibungen an dem Kündigungstermin zum Wahl-Rückzahlungsbetrag (wie nachstehend definiert) zuzüglich der auf die Schuldverschreibungen bzw. den gekündigten Teilbetrag der Schuldverschreibungen aufgelaufenen Zinsen zurückzuzahlen.

„Wahl-Rückzahlungsbetrag“ bezeichnet:

Kündigungstermin	Wahl-Rückzahlungsbetrag
19. Juni 2023 bis 18. Juni 2024	102 % des gekündigten Nennbetrags bzw. Teilnennbetrags
19. Juni 2024 bis 18. Juni 2025	101 % des gekündigten Nennbetrags bzw. Teilnennbetrags

Die Mitteilung der Kündigung hat sich auf sämtliche Schuldverschreibungen zu beziehen und den von der Kündigung betroffenen (Teil-)Nennbetrag sowie den Kündigungstermin und den Wahl-Rückzahlungsbetrag anzugeben.

- (c) Die Emittentin und ihre verbundenen Unternehmen sind jederzeit berechtigt, Schuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben.

Schuldverschreibungen, die die Emittentin oder eines ihrer verbundenen Unternehmen erworben haben, können diese einziehen, halten oder wiederveräußern.

§ 4 Status der Schuldverschreibungen; Negativklärung

- (a) Status der Schuldverschreibungen

Die Schuldverschreibungen begründen direkte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die im gleichen Rang untereinander und, im Fall der Auflösung, der Liquidation oder der Insolvenz der Emittentin oder eines der Abwendung der Insolvenz der Emittentin dienenden Verfahrens, im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, mit Ausnahme von Verbindlichkeiten, die nach geltenden Rechtsvorschriften vorrangig sind.

bondholders in accordance with § 11, terminate the Bonds, in whole or in part (i.e. in the full Principal Amount or a portion of the Principal Amount per Bond), with effect from a termination date to be determined at the discretion of the Issuer, however at the earliest on 19 June 2023 (24:00 hours). In the event of such termination, the Issuer will redeem the Bonds or the terminated portion of the Principal Amount per Bond on the termination date at the Early Redemption Amount (as defined below) plus interest accrued on the Bonds or on the terminated portion of the Principal Amount per Bond.

"Early Redemption Amount" means:

Termination date	Early Redemption Amount
19 June 2023 to 18 June 2024	102% of the terminated Principal Amount or portion thereof
19 June 2024 to 18 June 2025	101% of the terminated Principal Amount or portion thereof

The termination notice must relate to all Bonds and state the Principal Amount (or portion thereof) subject to termination, the termination date and the Early Redemption Amount.

- (c) The Issuer and any of its affiliates may at any time acquire Bonds in the open market or otherwise.

Any Bonds acquired by the Issuer or any of its affiliates may be cancelled, held or resold.

§ 4 Status of the Bonds; Negative Pledge

- (a) Status of the Bonds

The Bonds constitute direct, unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer ranking *pari passu* among themselves and, in the event of the dissolution, liquidation or insolvency of the Issuer or any proceeding to avoid insolvency of the Issuer, *pari passu* with all other present and future unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer, save for such obligations which may be preferred by applicable law.

(b) Negativerklärung der Emittentin

Solange noch Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle auf die Schuldverschreibungen gemäß diesen Anleihebedingungen zu zahlenden Beträge an Kapital und Zinsen dem Clearingsystem bzw. den jeweiligen Depotbanken zur Verfügung gestellt worden sind, verpflichtet sich die Emittentin,

kein Grundpfandrecht, Mobiliarpfandrecht, Pfandrecht oder sonstiges dingliches Sicherungsrecht (jedes ein „**Sicherungsrecht**“) an ihrem/n gesamten oder teilweisen gegenwärtigen oder zukünftigen Geschäftsbetrieb, Vermögen oder Einkünften zur Besicherung einer eigenen oder fremden Kapitalmarktverbindlichkeit oder zur Sicherung einer von der Emittentin oder einer ihrer Tochtergesellschaften gewährten Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit einer anderen Person zu gewähren oder bestehen zu lassen,

ohne zuvor oder gleichzeitig entweder die Anleihegläubiger gleichrangig und anteilig an einem solchen Sicherungsrecht zu beteiligen oder zu Gunsten der Anleihegläubiger ein anderes, gleichwertiges Sicherungsrecht zu bestellen, welches von einem unabhängigen Sachverständigen als gleichwertige Sicherheit beurteilt wird.

Die Verpflichtung nach Satz 1 dieses § 4(b) findet nur auf die Emittentin Anwendung und findet insbesondere keine Anwendung auf ein Sicherungsrecht, das von einer Tochtergesellschaft bestellt wird.

Die Verpflichtung nach Satz 1 dieses § 4(b) findet darüber hinaus keine Anwendung auf ein Sicherungsrecht, das (i) nach dem anzuwendenden Recht zwingend notwendig ist oder (ii) als Voraussetzung einer staatlichen Genehmigung erforderlich ist oder (iii) bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs eines Vermögensgegenstandes an diesem Vermögensgegenstand bestand.

Ein nach diesem § 4(b) zu leistendes Sicherungsrecht kann auch für einen Treuhänder der Anleihegläubiger bestellt werden.

„**Kapitalmarktverbindlichkeit**“ ist jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit zur Zahlung oder Rückzahlung aufgenommener Gelder (sei es in Form von Kapital, Zinsen oder sonstiger Beträge) (einschließlich Verpflichtungen aus Garantien oder anderen Haftungsübernahmen für eine solche Verbindlichkeit eines Dritten), die (i) durch einen deutschen Recht unterliegenden Schuldschein verbrieft ist oder (ii) durch Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere verbrieft ist, unabhängig davon, ob

(b) Negative Pledge of the Issuer

So long as any Bonds remain outstanding, but only up to the time all amounts payable to bondholders under the Bonds in accordance with these Terms and Conditions have been placed at the disposal of the Clearing System or the relevant custodians, the Issuer undertakes

not to create or permit to subsist any mortgage, lien, charge, pledge or other form of encumbrance *in rem* (each a "**Security Interest**") over the whole or any part of its present or future undertakings, assets or revenues to secure any own or third-party Capital Markets Indebtedness or to secure any guarantee or indemnity given by the Issuer or any of its Subsidiaries in respect of any Capital Markets Indebtedness of any other person

without prior thereto or at the same time letting the bondholders either share equally and ratably in such Security Interest or benefit from an equivalent other Security Interest which will be approved by an independent expert as being equivalent security.

The undertaking pursuant to sentence 1 of this § 4(b) applies only in relation to the Issuer and will, in particular, not apply to any Security Interest provided by any Subsidiary.

The undertaking pursuant to sentence 1 of this § 4(b) will also not apply to a Security Interest which (i) is mandatory according to applicable laws or (ii) is required as a prerequisite for governmental approvals or (iii) is existing on assets at the time of the acquisition thereof.

Any Security Interest which is to be provided in accordance with this § 4(b) may also be provided to a person acting as trustee for the bondholders.

"**Capital Markets Indebtedness**" means any present or future obligation for the payment or repayment of borrowed monies (whether being principal, interest or other amounts) (including obligations by reason of any guarantee or other assumption of liability for any such obligation of a third party), which (i) is represented by a debenture (*Schuldschein*) subject to German law, or (ii) is represented by a bond or other debt security, whether issued for cash or in whole or in part for a consideration other than cash, and

diese gegen Zahlung eines Barbetrags oder ganz oder teilweise gegen andere Gegenleistung ausgegeben wurden, und die an einer Börse, einem Over-the-Counter-Markt oder an einem anderen Wertpapiermarkt notiert oder gewöhnlich gehandelt werden oder werden können. Es wird klargestellt, dass Lombardkredite bzw. Verbindlichkeiten aus Lombardkrediten nicht unter die vorstehende Definition einer Kapitalmarktverbindlichkeit fallen.

„**Tochtergesellschaft**“ ist jede Gesellschaft, an der die Emittentin direkt oder indirekt mehr als 20 % der Anteile hält.

§ 5 Zahlungen

- (a) Alle Zahlungen auf die Schuldverschreibungen erfolgen in Euro an die Hauptzahlstelle, ohne dass, abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften, von den Anleihegläubigern die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden darf. Die Hauptzahlstelle wird die zu zahlenden Beträge dem Clearingsystem bzw. den jeweiligen Depotbanken zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Zahlungen über die Hauptzahlstelle befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen.
- (b) Falls eine Zahlung in Bezug auf die Schuldverschreibungen an einem Tag fällig wird, der kein Geschäftstag ist, so hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nachfolgenden Geschäftstag. In diesem Fall stehen den Anleihegläubigern keine Ansprüche auf zusätzliche Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen dieser Verzögerung zu.

„**Geschäftstag**“ ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem (a)(i) das Trans-European Automated Real-time Gross-settlement Express Transfer System (TARGET2) und (ii) das Clearingsystem Zahlungen abwickeln, und (b) Geschäftsbanken und Devisenmärkte in Frankfurt am Main geöffnet sind.

- (c) Unbeschadet der übrigen Bestimmungen in diesen Anleihebedingungen erfolgen Zahlungen bezüglich der Schuldverschreibungen, sei es in Geld oder in anderer Form, ausschließlich außerhalb der Vereinigten Staaten.

§ 6 Steuern

Sämtliche auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge werden unter Abzug von Steuern und/oder sonstigen Abgaben geleistet, falls ein solcher Abzug gesetzlich vorgeschrieben ist.

which are, or are capable of being, quoted, listed or ordinarily dealt in or traded on a stock exchange, an over-the-counter-market or other securities market. It is clarified that Lombard loans or liabilities under Lombard loans are not included in the above definition of Capital Markets Indebtedness.

„**Subsidiary**“ means any company in which the Issuer directly or indirectly holds more than 20% of the shares.

§ 5 Payments

- (a) All payments on the Bonds will be made in euros to the Principal Paying Agent, provided that, except for observing applicable laws, no separate declaration or fulfilment of any other formality shall be required from the bondholders. The Principal Paying Agent will transfer the amounts to be paid to the Clearing System or to the relevant custodians for payment to the bondholders. Payments via the Principal Paying Agent will discharge the liability of the Issuer under the Bonds to the extent of the sums so paid.
- (b) If the due date for payment of any amount in respect of the Bonds is not a Business Day, then the bondholder will not be entitled to payment until the next day which is a Business Day. In such case the bondholders will not be entitled to further interest or to any other compensation on account of such delay.

„**Business Day**“ means each day (other than a Saturday or Sunday) on which (a)(i) the Trans-European Automated Real-time Gross-settlement Express Transfer System (TARGET2) and (ii) the Clearing System settle payments, and (b) commercial banks and foreign exchange markets in Frankfurt am Main are open for business.

- (c) Notwithstanding any other provision of these Terms and Conditions, no payment of any amount in respect of the Bonds, whether in cash or otherwise, shall be made unless such payment is made outside the United States.

§ 6 Taxes

All payments in respect of the Bonds will be made with deduction of taxes and/or other duties, if such deduction is required by law.

Die Emittentin ist nicht verpflichtet, wegen eines solchen Abzugs zusätzliche Beträge an Kapital und/oder Zinsen zu zahlen.

§ 7 Kontrollwechsel, Übertragende Verschmelzung

- (a) Kontrollwechsel
- (i) Wenn ein Kontrollwechsel eintritt, wird die Emittentin, unverzüglich nachdem sie Kenntnis davon erhalten hat, den Kontrollwechselstichtag bestimmen und den Kontrollwechsel und den Kontrollwechselstichtag gemäß § 11 bekannt machen.
 - (ii) Wenn die Emittentin gemäß § 7(a)(i) einen Kontrollwechsel bekannt gemacht hat, ist jeder Anleihegläubiger nach seiner Wahl berechtigt, mit einer Frist von mindestens 10 Tagen vor dem Kontrollwechselstichtag und mit Wirkung zum Kontrollwechselstichtag alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen durch Erklärung gemäß § 7(a)(iii) fällig zu stellen.
 - (iii) Der betreffende Anleihegläubiger hat seine Kündigungserklärung in Textform gegenüber der Emittentin abzugeben. Die Erklärung ist unwiderruflich. Der betreffende Anleihegläubiger hat dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank nachzuweisen, dass er zu dem Zeitpunkt der Erklärung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung(en) ist, und seine Schuldverschreibung(en), für die das Kündigungsrecht ausgeübt werden soll, an die Emittentin zu liefern.

Wenn ein Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen gemäß diesem § 7(a)(iii) kündigt, hat die Emittentin die Schuldverschreibung(en), für die das Kündigungsrecht ausgeübt wird, am Kontrollwechselstichtag zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

- (b) Übertragende Verschmelzung
- (i) Wenn die Hauptversammlung der Emittentin eine Übertragende Verschmelzung beschließt, bei der die Aktien des übernehmenden Rechtsträgers nicht an einem regulierten Markt oder einem unregulierten Markt, dessen Regelungen und Vorschriften mit dem Markt, an dem die Aktien der Emittentin zum Zeitpunkt des Beschlusses notiert sind, vergleichbar sind, im Europäischen Wirtschaftsraum notiert sind, dann wird die Emittentin diese Tatsache unverzüglich gemäß § 11 bekannt machen.

The Issuer will not be obliged to pay any additional amounts of principal and/or interest as a result of such deduction.

§ 7 Change of Control, Transferring Merger

- (a) Change of Control
- (i) If a Change of Control occurs, the Issuer will, without undue delay after becoming aware thereof, determine the Change of Control Record Date and give notice in accordance with § 11 of the Change of Control and the Change of Control Record Date.
 - (ii) If the Issuer gives notice in accordance with § 7(a)(i) of a Change of Control, each bondholder may, at its option and on giving not less than 10 days' notice prior to the Change of Control Record Date, declare all or some only of its Bonds due and payable by giving notice in accordance with § 7(a)(iii), which notice will take effect on the Change of Control Record Date.
 - (iii) The relevant bondholder must give the termination notice by delivering it in text form to the Issuer. The notice is irrevocable. The relevant bondholder must provide evidence by means of a certificate from its custodian bank that they are the holder of the respective Bond(s) at the time of the notice and deliver to the Issuer the Bond(s) for which the right of termination is being exercised.

If a bondholder gives notice in accordance with this § 7(a)(iii), the Issuer must redeem the Bond(s) for which the right of termination is being exercised at their Principal Amount plus accrued interest on the Change of Control Record Date.

- (b) Transferring Merger
- (i) If the general meeting of the Issuer resolves a Transferring Merger under which the shares of the acquiring entity are not listed on a regulated market or an unregulated market in the European Economic Area whose rules and regulations are comparable to those of the market on which the Shares of the Issuer are listed at the time of the resolution, the Issuer will give notice of this fact without undue delay in accordance with § 11.

(ii) Wenn eine Übertragende Verschmelzung, bei der die Aktien des übernehmenden Rechtsträgers nicht an einem geregelten Markt oder einem unregulierten Markt, dessen Regelungen und Vorschriften mit dem Markt, an dem die Aktien der Emittentin zum Zeitpunkt des Beschlusses notiert sind, vergleichbar sind, im Europäischen Wirtschaftsraum notiert sind, wirksam wird, dann wird die Emittentin den Verschmelzungsstichtag bestimmen und diese Tatsache und den Verschmelzungsstichtag unverzüglich gemäß § 11 bekannt machen.

(iii) Wenn die Emittentin gemäß § 7(b)(ii) das Wirksamwerden einer Übertragenden Verschmelzung, bei der die Aktien des übernehmenden Rechtsträgers nicht an einem geregelten Markt oder einem unregulierten Markt, dessen Regelungen und Vorschriften mit dem Markt, an dem die Aktien der Emittentin zum Zeitpunkt des Beschlusses notiert sind, vergleichbar sind, im Europäischen Wirtschaftsraum notiert sind, bekannt gemacht hat, ist jeder Anleihegläubiger nach seiner Wahl berechtigt, mit einer Frist von mindestens 10 Tagen vor dem Verschmelzungsstichtag und mit Wirkung zum Verschmelzungsstichtag alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen durch Erklärung gemäß § 7(b)(iv) fällig zu stellen.

(iv) Der betreffende Anleihegläubiger hat seine Kündigungserklärung in Textform gegenüber der Emittentin abzugeben. Die Erklärung ist unwiderruflich. Der betreffende Anleihegläubiger hat dabei durch eine Bescheinigung seiner Depotbank nachzuweisen, dass er zu dem Zeitpunkt der Erklärung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung(en) ist, und seine Schuldverschreibung(en), für die das Kündigungsrecht ausgeübt werden soll, an die Emittentin zu liefern.

Wenn ein Anleihegläubiger die Schuldverschreibungen gemäß diesem § 7(b)(iv) kündigt, hat die Emittentin die Schuldverschreibung(en), für die das Kündigungsrecht ausgeübt wird, an dem Verschmelzungsstichtag zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

(c) Definitionen

In diesem § 7 gilt Folgendes:

Ein „**Kontrollwechsel**“ gilt als eingetreten,

(i) wenn eine Person oder gemeinsam handelnde Personen (im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG)), jeweils mit Ausnahme des Zulässigen Inhabers, (jeweils ein „**Erwerber**“) rechtliches oder

(ii) If a Transferring Merger becomes effective, under which the shares of the acquiring entity are not listed on a regulated market or an unregulated market in the European Economic Area whose rules and regulations are comparable to those of the market on which the Shares of the Issuer are listed at the time of the resolution, the Issuer will determine the Merger Record Date and give notice of this fact without undue delay in accordance with § 11, stating the Merger Record Date.

(iii) If the Issuer gives notice in accordance with § 7(b)(ii) of a Transferring Merger becoming effective, under which the shares of the acquiring entity are not listed on a regulated market or an unregulated market in the European Economic Area whose rules and regulations are comparable to those of the market on which the Shares of the Issuer are listed at the time of the resolution, each bondholder may, at its option and on giving not less than 10 days' notice prior to the Merger Record Date, declare all or some only of its Bonds due and payable by giving notice in accordance with § 7(b)(iv), which notice will take effect on the Merger Record Date.

(iv) The relevant bondholder must give the termination notice by delivering it in text form to the Issuer. The notice is irrevocable. The relevant bondholder must provide evidence by means of a certificate from its custodian bank that they are the holder of the respective Bond(s) at the time of the notice and deliver to the Issuer the Bond(s) for which the right of termination is being exercised.

If a bondholder gives notice in accordance with this § 7(b)(iv), the Issuer must redeem the Bond(s) for which the right of termination is being exercised at their Principal Amount plus accrued interest on the Merger Record Date.

(c) Definitions

In this § 7:

A "**Change of Control**" shall occur:

(i) if any person or group of persons acting in concert (within the meaning of section 2 (5) of the German Securities Acquisition and Takeover Act (*Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz*, WpÜG)), in each case other than a Permitted Person, (each an

wirtschaftliches Eigentum an insgesamt mehr als 50 % der Stimmrechte der Emittentin erwirbt bzw. erwerben (es sei denn, der Erwerber ist ein Kreditinstitut, ein Finanzdienstleistungsinstitut oder ein Treuhänder, das bzw. der die betreffenden Aktien nur vorübergehend in einer transitorischen Funktion im Zusammenhang mit der Umsetzung einer Kapitalmaßnahme oder gesellschaftsbezogenen Maßnahme erhält), oder

- (ii) bei einem öffentlichen Übernahmeangebot (im Sinne des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG)) für Aktien der Emittentin, mit Ausnahme eines öffentlichen Übernahmeangebots des Zulässigen Inhabers, für den Fall, dass (x) die Aktien, die sich bereits in der Kontrolle des Bieters befinden, und die Aktien, für die bereits das Angebot angenommen wurde, zu irgendeinem Zeitpunkt während des Übernahmeangebots insgesamt mehr als 50 % der Stimmrechte der Emittentin gewähren und (y) das Angebot unbeding ist oder wird (wobei aufsichtsrechtliche, insbesondere kartellrechtliche Genehmigungen, deren Erfüllung nach dem Ende der ersten Annahmefrist des Angebots aussteht, unbeachtet bleiben), oder
- (iii) der Verkauf oder die Übertragung aller oder im Wesentlichen aller Vermögenswerte der Emittentin durch diese an bzw. auf eine andere Person oder Personen, mit Ausnahme des Zulässigen Inhabers.

„**Zulässiger Inhaber**“ meint jeweils die TO-Holding GmbH (Frankfurt am Main) und die TO Holding 2 GmbH (Frankfurt am Main) sowie jede andere Person, die, jeweils unmittelbar oder mittelbar, von der TO-Holding GmbH und/oder der TO Holding 2 GmbH kontrolliert wird oder (alleine oder gemeinsam mit weiteren Personen) die TO-Holding GmbH und/oder die TO Holding 2 GmbH kontrolliert oder mit der TO-Holding GmbH und/oder der TO Holding 2 GmbH unter gemeinsamer Kontrolle steht.

„**Kontrollwechselstichtag**“ bezeichnet den von der Emittentin gemäß § 7(a)(i) festgelegten Geschäftstag, der frühestens 40 und spätestens 60 Tage nach dem Tag der Bekanntmachung des Kontrollwechsels gemäß § 7(a)(i) liegen darf.

„**Übertragende Verschmelzung**“ bezeichnet eine Verschmelzung (§ 2 oder § 122a UmwG) der Emittentin als übertragendem Rechtsträger, mit Ausnahme von Verschmelzungen auf den Zulässigen Inhaber oder ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen im Sinne der 15 ff. AktG als übernehmendem Rechtsträger.

„**Acquirer**“) has become the legal or beneficial owner of more than 50% of the voting rights of the Issuer (unless the Acquirer is a credit institution, financial service provider or agent that acquires the relevant Shares only temporarily in a transitory function in connection with the implementation of a capital measure or corporate action), or

- (ii) in the event of a public tender offer (within the meaning of the WpÜG) for shares of the Issuer, with the exception of a public tender offer by a Permitted Person, in circumstances where (x) the shares already in the control of the bidder and the shares which have already been tendered carry, in aggregate more than 50% of the voting rights in the Issuer and (y) the offer is or has become unconditional (other than for conditions relating to regulatory, in particular merger control, approvals, the satisfaction of which may remain pending following the end of the initial acceptance period of the tender offer), or
- (iii) in the case of the disposal or transfer by the Issuer of all or substantially all of its assets to another person or other persons, with the exception of a Permitted Person.

„**Permitted Person**“ shall mean, in each case, TO-Holding GmbH (Frankfurt am Main) and TO Holding 2 GmbH (Frankfurt am Main) as well as any person (in each case directly or indirectly) controlled by, controlling (alone or in concert with other persons) or under common control with, TO-Holding GmbH and/or TO Holding 2 GmbH.

„**Change of Control Record Date**“ means the Business Day determined by the Issuer in accordance with § 7(a)(i) which will be not less than 40 and no more than 60 days after the notice of the Change of Control in accordance with § 7(a)(i).

„**Transferring Merger**“ means a merger (*Verschmelzung*, section 2 or section 122a of the German Transformation Act (*Umwandlungsgesetz*, UmwG)) of the Issuer as transferor entity (*übertragender Rechtsträger*), with the exception of mergers with a Permitted Person or an affiliated company of the Issuer within the meaning of sections 15 *et seq.* of the German Stock Corporation Act (*Aktiengesetz*, AktG) as

„**Verschmelzungsstichtag**“ bezeichnet den von der Emittentin gemäß § 7(b)(ii) festgelegten Geschäftstag, der frühestens 40 und spätestens 60 Tage nach dem Tag der Bekanntmachung der Übertragenden Verschmelzung gemäß § 7(b)(ii) liegen darf.

§ 8 Verpflichtungserklärungen

- (a) Solange noch Schuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle auf die Schuldverschreibungen gemäß diesen Anleihebedingungen zu zahlenden Beträge an Kapital und Zinsen dem Clearingsystem bzw. den jeweiligen Depotbanken zur Verfügung gestellt worden sind, verpflichtet sich die Emittentin, für ein Geschäftsjahr der Emittentin, beginnend mit dem Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2019 endet, an ihre Aktionäre Bardividenden nur dann auszuschütten, wenn und soweit (i) der Gesamtbetrag der betreffenden Gewinnausschüttung 50 % des im Jahresabschluss ausgewiesenen Jahresüberschusses nach HGB nicht überschreitet *oder* (alternativ) (ii) der nach Abzug des Gesamtbetrags der betreffenden Gewinnausschüttung verbleibende Teil des im Jahresabschluss ausgewiesenen Jahresüberschusses nach HGB einen Betrag nicht unterschreitet, der dem Gesamtnennbetrag der zum Zeitpunkt des betreffenden Gewinnverwendungsbeschlusses ausstehenden Schuldverschreibungen zuzüglich bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener Zinsen entspricht *oder* (alternativ) (iii) nach der Gewinnausschüttung verbleibende (alte oder neue) Gewinnvorräte und/oder für Dividendenausschüttungen potentiell nutzbare Rücklagen der Emittentin insgesamt einen Betrag erreichen, der dem Gesamtnennbetrag der zum Zeitpunkt des betreffenden Gewinnverwendungsbeschlusses ausstehenden Schuldverschreibungen zuzüglich bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener Zinsen entspricht.

- (b) Die Verpflichtung nach § 8(a) gilt nicht für Dividendenausschüttungen in Form einer Sachdividende oder einer Scrip Dividende; für Dividendenausschüttungen in Form einer Scrip Dividende gilt die Ausnahmeregelung nach diesem § 8(b) jedoch nur, soweit die Aktionäre von der betreffenden Option Gebrauch machen.

„**Scrip Dividende**“ bezeichnet eine (bzw. den Teil einer) Bardividende, die Gegenstand einer den Aktionären von der Emittentin eingeräumten Option ist, die (bzw. einen Teil der) Bardividende in Form von Aktien oder anderen Wertpapieren, Rechten oder Vermögensgegenständen anstelle des entsprechenden Geldbetrags ausgeschüttet zu bekommen.

the transferee entity (*übernehmender Rechtsträger*).

"**Merger Record Date**" means the Business Day determined by the Issuer in accordance with § 7(b)(ii) which will be not less than 40 and no more than 60 days after the date on which notice of the Transferring Merger is given in accordance with § 7(b)(ii).

§ 8 Covenants

- (a) So long as Bonds remain outstanding, but only up to the time all amounts payable to bondholders under the Bonds in accordance with these Terms and Conditions have been placed at the disposal of the Clearing System or the relevant custodians, the Issuer shall distribute cash dividends to its shareholders for a given financial year of the Issuer beginning with the financial year ended 31 December 2019 only if and to the extent that (i) the total amount of the respective profit distribution does not exceed 50% of the net income for the financial year reported in the annual financial statements prepared in accordance with the German Commercial Code (*Handelsgesetzbuch*, HGB), *or* (alternatively) (ii) the portion of the net income for the financial year reported in the annual financial statements prepared in accordance with the HGB remaining after deducting the total amount of the respective profit distribution equals or exceeds the total Principal Amount of the Bonds outstanding as at the date of the respective resolution on appropriation of net profit, plus interest accruing to that date, *or* (alternatively) (iii) the sum of (existing or new) retained profits and/or reserves capable of being used for dividend distributions remaining after the profit distribution corresponds to the total Principal Amount of the Bonds outstanding as at the date of the respective resolution on appropriation of net profit, plus interest accruing to that date.

- (b) The covenant under § 8(a) shall not apply to dividend distributions in the form of dividends payable in kind or scrip dividends; in the case of scrip dividends, the exemption under this § 8(b) shall however only apply to the extent that the shareholders exercise the respective option.

"**Scrip Dividend**" means a cash dividend (or part thereof) that is subject to an option granted by the Issuer to shareholders to have the cash dividend (or part thereof) distributed in the form of shares or other securities, rights or assets instead of the corresponding cash amount.

§ 9 Kündigungsrechte der Anleihegläubiger

(a) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zu ihrem Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zu dem Tag der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls eines der folgenden Ereignisse (jeweils ein „**Kündigungsgrund**“) eintritt:

(i) die Emittentin zahlt Kapital oder Zinsen oder eine andere Zahlung auf die Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag;

(ii) die Emittentin erfüllt eine andere wesentliche Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen nicht ordnungsgemäß, insbesondere aus § 8, und die Unterlassung, sofern sie nicht unheilbar ist, dauert länger als 30 Tage fort, nachdem die Emittentin hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat;

(iii) (A) eine gegenwärtige oder zukünftige Zahlungsverpflichtung betreffend eine Finanzverbindlichkeit der Emittentin wird aufgrund des Vorliegens einer Nichterfüllung oder eines Verzuges vorzeitig fällig gestellt oder anderweitig vorzeitig fällig; oder

(B) eine solche Zahlungsverpflichtung aus einer Finanzverbindlichkeit der Emittentin wird bei Fälligkeit oder innerhalb der zutreffenden Nachfrist nicht erfüllt; oder

(C) die Emittentin zahlt einen Betrag, der aus einer bestehenden oder zukünftigen Garantie oder Gewährleistung im Zusammenhang mit einer Finanzverbindlichkeit zu zahlen ist, bei Fälligkeit oder innerhalb der zutreffenden Nachfrist nicht; oder

(D) aufgrund des Eintritts eines Ereignisses, das zur Verwertung einer von der Emittentin für eine solche Finanzverbindlichkeit gewährten Sicherheit berechtigt, wird die Verwertungsreife der betreffenden Sicherheit erklärt,

es sei denn, der Betrag der betreffenden Zahlungsverpflichtungen unterschreitet insgesamt € 10.000.000 (oder den entsprechenden Gegenwert in einer oder mehreren anderen Währung(en)); oder

„**Finanzverbindlichkeit**“ bezeichnet (unter Ausschluss einer Doppelberücksichtigung) alle Verbindlichkeiten der Emittentin (ausgenommen solche gegenüber anderen

§ 9 Termination Rights of the Bondholders

(a) Each bondholder will be entitled to declare all or some only of its Bonds due and payable and demand immediate redemption of such Bonds at the Principal Amount plus accrued interest up to but excluding the date of redemption if any of the following events (each an "**Event of Default**") occurs:

(i) the Issuer fails to pay principal or interest or any other amount in respect of the Bonds within 30 days from the relevant due date;

(ii) the Issuer fails to duly perform any other material obligation arising from the Bonds, in particular pursuant to § 8 and such default, except where such default is incapable of remedy, continues unremedied for more than 30 days after the Issuer has received notice thereof from a bondholder;

(iii) (A) any present or future indebtedness of the Issuer for or in respect of any Financial Indebtedness is declared to be or otherwise becomes due and payable prior to its stated maturity as a result of a default or non-performance or other cause; or

(B) any such Financial Indebtedness of the Issuer is not paid when due or within any applicable grace period, as the case may be; or

(C) the Issuer fails to pay when due or within any applicable grace period, as the case may be, any amount payable by it under any present or future guarantee or indemnity for any Financial Indebtedness; or

(D) any security granted by the Issuer for any such Financial Indebtedness is declared enforceable upon the occurrence of an event giving the right to enforcement,

unless in each case the aggregate amount of such indebtedness is less than € 10,000,000 (or its equivalent in any other currency or currencies); or

„**Financial Indebtedness**“ means (without duplication) any indebtedness of the Issuer (excluding any indebtedness owed to another member of the Issuer's group of

Mitgliedern der Unternehmensgruppe der Emittentin) für oder in Bezug auf (i) die Aufnahme von Darlehen, (ii) Verpflichtungen unter Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln, (iii) die Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten, (iv) veräußerte oder diskontierte Forderungen (mit Ausnahme von Forderungen, die regresslos verkauft werden), (v) die Aufnahme von Beträgen im Rahmen anderer Transaktionen (einschließlich Terminverkauf oder -kauf), die wirtschaftlich einer Kreditaufnahme gleichkommen, (vi) Verpflichtungen unter Finanzierungsleasing und Sale und Leaseback Vereinbarungen, (vii) einen Aufwendungsersatzanspruch in Bezug auf eine Bürgschaft, eine Freistellungsverpflichtung, eine Garantie, ein Standby- oder Dokumentenakkreditiv oder ein anderes von einer Bank oder einem Finanzinstitut ausgestelltes Instrument; und (viii) Verbindlichkeiten aus einer Garantie, Bürgschaft oder Freistellungsverpflichtung in Bezug auf Verbindlichkeiten der in den vorstehenden Absätzen (i) bis (vii) genannten Art.

- (iv) die Emittentin stellt ihre Zahlungen ein oder gibt ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt; oder
- (v) (A) ein zuständiges Gericht eröffnet gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren, (B) die Emittentin leitet ein solches Verfahren ein oder beantragt ein solches oder (C) ein Dritter beantragt ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin und ein solches Verfahren wird nicht innerhalb von 30 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt; oder
- (vi) die Emittentin tritt in Liquidation, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft oder im Zusammenhang mit einer Umwandlung und die andere oder neue Gesellschaft übernimmt alle Verpflichtungen, die die Emittentin aus den Schuldverschreibungen eingegangen ist; oder
- (vii) in der Bundesrepublik Deutschland erlangt ein Gesetz, eine Verordnung oder behördliche Anordnung Geltung, durch welche die Emittentin rechtlich gehindert ist, wesentliche Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen und diese Lage ist nicht binnen 90 Tagen behoben.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des

companies) for or in respect of (i) borrowed money, (ii) obligations evidenced by bonds, debentures or other similar instruments, (iii) the principal component of obligations in respect of letters of credit, bankers' acceptances and similar instruments, (iv) receivables sold or discounted (other than any receivables to the extent they are sold on a non-recourse basis); (v) any amount raised under any other transaction (including any forward sale or purchase agreement) having the commercial effect of a borrowing; (vi) capitalized lease obligations and attributable indebtedness related to sale/leaseback transactions; (vii) any counter-indemnity obligation in respect of a guarantee, indemnity, bond, standby or documentary letter of credit or any other instrument issued by a bank or financial institution; and (viii) the amount of any liability in respect of any guarantee or indemnity for any of the items referred to in paragraphs (i) to (vii) above.

- (iv) the Issuer suspends its payments or announces its inability to meet its financial obligations; or
- (v) (A) a competent court opens insolvency proceedings against the Issuer, (B) the Issuer applies for or institutes such proceedings or (C) a third party applies for insolvency proceedings against the Issuer and such proceeding has not been dismissed or stayed within 30 days after the commencement thereof; or
- (vi) the Issuer is wound up, unless this is effected in connection with a merger or another form of amalgamation with another company or in connection with a restructuring, and the other or new company assumes all obligations of the Issuer arising under the Bonds; or
- (vii) any law, governmental order, decree or enactment enters into force in the Federal Republic of Germany whereby the Issuer is legally prevented from performing material obligations under the Bonds and this situation is not cured within 90 days.

The right of termination expires if the Event of Default is remedied or ceases to apply before

Kündigungsrechts (mit Zugang der Kündigungserklärung) geheilt wurde oder weggefallen ist.

- (b) In den Fällen des § 9(a)(ii) wird eine Kündigungserklärung, sofern nicht bei deren Zugang zugleich ein anderer Kündigungsgrund nach § 9(a) vorliegt, erst wirksam, wenn der Emittentin Kündigungserklärungen im Nennbetrag von mindestens einem Viertel der dann ausstehenden Schuldverschreibungen nach Maßgabe von § 9(c) zugehen bzw. zugegangen sind.
- (c) Eine Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß § 9(a) ist in Textform gegenüber der Emittentin zu erklären. Der Erklärung ist ein Nachweis beizufügen, aus dem sich ergibt, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Erklärung Inhaber der betreffenden Schuldverschreibung(en) ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.
- (d) Kündigungserklärungen, die die Emittentin nach 16:00 Uhr (Frankfurter Zeit) erhält, werden erst am unmittelbar darauffolgenden Geschäftstag wirksam.

§ 10 Zahlstellen

- (a) Die KAS Bank N.V. – German Branch, Frankfurt am Main, ist die Hauptzahlstelle (die „**Hauptzahlstelle**“, gemeinsam mit etwaigen von der Emittentin nach § 10(b) bestellten zusätzlichen Zahlstellen, die „**Zahlstellen**“).

Die Geschäftsräume der Hauptzahlstelle befinden sich unter der folgenden Adresse:

Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main.

Jede Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und etwaigen gleichartigen Beschränkungen des anwendbaren Rechts anderer Länder befreit.

Auf keinen Fall dürfen sich die Geschäftsräume einer Zahlstelle in den Vereinigten Staaten befinden.

„**Vereinigte Staaten**“ bezeichnet die Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Bundesstaaten und des District of Columbia) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Rico, der U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island und Northern Mariana Islands).

- (b) Die Emittentin wird dafür sorgen, dass stets eine Hauptzahlstelle vorhanden ist. Die

the right of termination is exercised (upon receipt of the termination notice).

- (b) In the cases under § 9(a)(ii), unless another Event of Default under § 9(a) exists at the time of its receipt, a termination notice shall not be valid until the Issuer receives or has received termination notices representing the Principal Amount of at least one-quarter of the Bonds outstanding at that time in accordance with § 9(c).
- (c) Termination of the Bonds in accordance with § 9(a) must be notified to the Issuer in text form. The termination notice must include evidence that the respective bondholder held the respective Bond(s) as at the date of the termination notice. Evidence may be furnished by way of a certificate from the custodian bank or in another suitable manner.
- (d) Termination notices received by the Issuer after 4:00 p.m. (Frankfurt time) shall not be valid until the next Business Day.

§ 10 Paying Agents

- (a) KAS Bank N.V. – German Branch, Frankfurt am Main, will be the principal paying agent (the "**Principal Paying Agent**", and together with any additional paying agent appointed by the Issuer in accordance with § 10(b), the "**Paying Agents**").

The address of the specified offices of the Principal Paying Agent is:

Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt am Main, Germany.

Each Paying Agent will be exempt from the restrictions set forth in section 181 of the German Civil Code (*Bürgerliches Gesetzbuch*, BGB) and similar restrictions imposed by the applicable law of other countries.

In no event may the business premises of any Paying Agent be within the United States.

"**United States**" means the United States of America (including the States thereof and the District of Columbia) and its territories (including Puerto Rico, the U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island and the Northern Mariana Islands).

- (b) The Issuer shall ensure that one Principal Paying Agent is available at all times. The

Emittentin ist berechtigt, andere anerkannte Banken als Zahlstelle zu bestellen. Die Emittentin ist weiterhin berechtigt, die Bestellung einer Bank zur Zahlstelle zu beenden. Im Falle einer solchen Beendigung oder falls die bestellte Zahlstelle nicht mehr als Zahlstelle tätig werden kann oder will, bestellt die Emittentin eine andere anerkannte Bank als Zahlstelle. Eine solche Bestellung oder Beendigung der Bestellung ist unverzüglich gemäß § 11 oder, falls dies nicht möglich sein sollte, durch eine öffentliche Mitteilung in sonstiger geeigneter Weise bekannt zu machen.

- (c) Alle Bestimmungen durch die Zahlstellen erfolgen in Abstimmung mit der Emittentin und sind, soweit nicht ein offenkundiger Fehler vorliegt, in jeder Hinsicht endgültig und für die Emittentin und alle Anleihegläubiger bindend.

Jede Zahlstelle kann den Rat eines oder mehrerer Rechtsanwälte oder anderer Sachverständiger einholen, deren Beratung oder Dienste sie für notwendig hält, und sich auf eine solche Beratung verlassen. Die Zahlstellen übernehmen keine Haftung gegenüber der Emittentin bzw. den Anleihegläubigern im Zusammenhang mit Handlungen, die in gutem Glauben im Einklang mit einer solchen Beratung getätigt, unterlassen oder geduldet wurden oder deren Unterlassung in gutem Glauben im Einklang mit einer solchen Beratung geduldet wurde.

- (d) Jede Zahlstelle ist in dieser Funktion ausschließlich Beauftragte der Emittentin und handelt ausschließlich auf Verlangen der Emittentin. Zwischen einer Zahlstelle und den Anleihegläubigern besteht kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis, und keine Zahlstelle übernimmt eine Haftung gegenüber den Anleihegläubigern oder einer anderen Zahlstelle.
- (e) Wenn die Emittentin gemäß diesen Anleihebedingungen einen unabhängigen Sachverständigen bestellt, dann sind § 10(c) und (d) entsprechend auf den unabhängigen Sachverständigen anzuwenden.

§ 11 Mitteilungen

- (a) Die Emittentin wird vorbehaltlich § 14(f) alle die Schuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger sowie auf ihrer Internetseite bekanntmachen. Jede derartige Mitteilung gilt am Tag der Bekanntmachung im Bundesanzeiger als den Anleihegläubigern mitgeteilt.
- (b) Sofern die Schuldverschreibungen an einer Wertpapierbörse notiert sind und die Regularien dieser Börse dies verlangen, werden alle die Schuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen im Einklang mit den Regularien der

Issuer may appoint other recognised banks as Paying Agents. Furthermore, the Issuer is entitled to terminate the appointment of any Paying Agent. In the case of such termination or if the appointed Paying Agent is no longer able or willing to act as Paying Agent, the Issuer shall appoint another recognised bank as Paying Agent. Such appointment or termination will be published without undue delay in accordance with § 11, or, should this not be possible, be published in another appropriate manner.

- (c) All determinations made by the Paying Agents will be made in conjunction with the Issuer and will, in the absence of manifest error, be conclusive in all respects and binding upon the Issuer and all bondholders.

Each Paying Agent may engage the advice or services of any lawyers or other experts whose advice or services it deems necessary and may rely upon any advice so obtained. No Paying Agent will incur any liability as against the Issuer or the bondholders in respect of any action taken, omitted or tolerated in good faith in accordance with such advice, or whose omission was tolerated in good faith in accordance with such advice.

- (d) Each Paying Agent acting in such capacity acts only as agent of, and upon request from, the Issuer. There is no agency or fiduciary relationship between any Paying Agent and the bondholders, and no Paying Agent shall assume any liability as against the bondholders or any other Paying Agent.

- (e) If the Issuer appoints an independent expert in accordance with these Terms and Conditions, § 10(c) and (d) shall apply *mutatis mutandis* to the independent expert.

§ 11 Notices

- (a) The Issuer will, subject to § 14(f), publish all notices concerning the Bonds by notice in the Federal Gazette (*Bundesanzeiger*) as well as on its website. Any such notice will be deemed to have been given on the day on which the said notice was published in the Federal Gazette (*Bundesanzeiger*).
- (b) If the Bonds are listed on any stock exchange and the rules of that stock exchange so require, all notices concerning the Bonds will be made in accordance with the rules of the stock exchange on which the Bonds are listed.

Börse, an der die Schuldverschreibungen notiert sind, veröffentlicht.

§ 12 Begebung weiterer Schuldverschreibungen

Die Emittentin behält sich vor, von Zeit zu Zeit ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Schuldverschreibungen mit gleicher Ausstattung (mit Ausnahme, unter anderem, des Tages der Begebung und des Zinslaufbeginns) in der Weise zu begeben, dass sie mit diesen Schuldverschreibungen zusammengefasst werden, eine einheitliche Emission mit ihnen bilden und ihren Gesamtnennbetrag erhöhen. Der Begriff „**Schuldverschreibungen**“ umfasst im Fall einer solchen Erhöhung auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen.

§ 13 Vorlegungsfrist, Verjährung

Die in § 801 Absatz 1 Satz 1 bzw. Satz 3 BGB bestimmte Frist für die Vorlegung der oder die gerichtliche Geltendmachung der Ansprüche aus den Schuldverschreibungen wird auf fünf Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre ab dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist.

§ 14 Änderung der Anleihebedingungen durch Beschluss der Anleihegläubiger; Gemeinsamer Vertreter

(a) Änderung der Anleihebedingungen

Die Emittentin kann die Anleihebedingungen mit Zustimmung aufgrund Mehrheitsbeschlusses der Anleihegläubiger nach Maßgabe der §§ 5 ff. des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („**SchVG**“) in seiner jeweils geltenden Fassung ändern. Die Anleihegläubiger können insbesondere einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Absatz 3 SchVG vorgesehenen Maßnahmen, durch Beschlüsse mit den in dem nachstehenden § 14(b) genannten Mehrheiten zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich.

(b) Mehrheit

Vorbehaltlich des nachstehenden Satzes und der Erreichung der erforderlichen Beschlussfähigkeit beschließen die Anleihegläubiger mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen, insbesondere in den Fällen des § 5 Absatz 3 Nr. 1 bis 9 SchVG, geändert wird, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der

§ 12 Issue of Additional Bonds

The Issuer reserves the right from time to time without the consent of the bondholders to issue additional bonds with identical terms (save for *inter alia* the issue date and the interest commencement date), so that the same will be consolidated, form a single issue with and increase the aggregate principal amount of these Bonds. The term "**Bonds**" will, in the event of such increase, also comprise such additionally issued bonds.

§ 13 Presentation Period, Prescription

The period for presentation of, or judicial assertion of the claims under, the Bonds pursuant to section 801 (1) sentence 1 or sentence 3 BGB is reduced to five years. The period of limitation for claims under the Bonds presented during the period for presentation will be two years calculated from the end of the relevant presentation period.

§ 14 Amendments to the Terms and Conditions by resolution of the Bondholders; Bondholders' Representative

(a) Amendment of the Terms and Conditions

The Issuer may amend the Terms and Conditions with the consent of a majority resolution of the bondholders pursuant to section 5 *et seq.* of the German Act on Issues of Debt Securities (*Gesetz über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen, "SchVG"*), as amended from time to time. In particular, the bondholders may consent to amendments which materially change the substance of the Terms and Conditions, including such measures as provided for under section 5 (3) SchVG by resolutions passed by such majority of the votes of the bondholders as stated under § 14(b) below. A duly passed majority resolution shall be binding equally upon all bondholders.

(b) Majority

Except as provided by the following sentence and provided that the quorum requirements are being met, the bondholders may pass resolutions by simple majority of the voting rights participating in the vote. Resolutions which materially change the substance of the Terms and Conditions, in particular in the cases of section 5 (3) nos. 1 to 9 SchVG, may only be passed by a majority of at least 75% of the voting rights participating in the vote (a "**Qualified Majority**").

Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte (eine „Qualifizierte Mehrheit“).

(c) Beschlussfassung

Die Anleihegläubiger können Beschlüsse in einer Gläubigerversammlung gemäß §§ 5 ff. SchVG oder im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß § 18 und §§ 5 ff. SchVG fassen.

(i) Die Teilnahme an der Gläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte sind von einer vorherigen Anmeldung der Anleihegläubiger abhängig. Die Anmeldung muss unter der in der Mitteilung der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens an dem dritten Tag vor der Gläubigerversammlung zugehen. Mit der Anmeldung müssen die Anleihegläubiger ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung durch einen in Textform erstellten besonderen Nachweis der Depotbank gemäß § 15(d)(A) und (B) und durch Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank nachweisen, aus dem hervorgeht, dass die betreffenden Schuldverschreibungen ab dem Tag der Absendung der Anmeldung (einschließlich) bis zum angegebenen Ende der Gläubigerversammlung (einschließlich) nicht übertragbar sind.

(ii) Zusammen mit der Stimmabgabe müssen die Anleihegläubiger ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Abstimmung ohne Versammlung durch einen in Textform erstellten besonderen Nachweis der Depotbank gemäß § 15(d)(A) und (B) und durch Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank nachweisen, aus dem hervorgeht, dass die betreffenden Schuldverschreibungen ab dem Tag der Stimmabgabe (einschließlich) bis zum letzten Tag des Abstimmungszeitraums (einschließlich) nicht übertragbar sind.

(d) Zweite Versammlung

Wird für die Gläubigerversammlung gemäß § 14(c)(i) die mangelnde Beschlussfähigkeit festgestellt, kann der Vorsitzende eine zweite Versammlung im Sinne von § 15 Absatz 3 Satz 2 und Satz 3 SchVG einberufen. Wird für die Abstimmung ohne Versammlung gemäß § 14(c)(ii) die Beschlussfähigkeit nicht festgestellt, kann der Abstimmungsleiter eine Gläubigerversammlung einberufen; die Versammlung gilt gemäß § 18 Absatz 4 Satz 2 SchVG als zweite Versammlung im Sinne von § 15 Absatz 3 Satz 3 SchVG. Die Teilnahme an der zweiten Versammlung und die Ausübung der Stimmrechte sind von einer vorherigen Anmeldung der Anleihegläubiger abhängig. Für die Anmeldung der Anleihegläubiger zu einer zweiten

(c) Passing of resolutions

The bondholders can pass resolutions in a meeting (*Gläubigerversammlung*) in accordance with section 5 *et seq.* SchVG or by means of a vote without a meeting (*Abstimmung ohne Versammlung*) in accordance with section 18 and section 5 *et seq.* SchVG.

(i) Attendance at the meeting and exercise of voting rights is subject to the bondholders' registration. The registration must be received at the address stated in the convening notice no later than the third day preceding the meeting. As part of the registration, bondholders must provide evidence of their eligibility to participate in the vote by means of a special confirmation of the custodian in accordance with § 15(d)(A) and (B) hereof in text form and by submission of a blocking instruction from the custodian bank stating that the relevant Bonds are not transferable from and including the day such registration has been sent until and including the stated end of the meeting.

(ii) Together with casting their vote, bondholders must provide evidence of their eligibility to participate in the vote without a meeting by means of a special confirmation of the custodian in accordance with § 15(d)(A) and (B) hereof in text form and by submission of a blocking instruction from the custodian bank stating that the relevant Bonds are not transferable from and including the day such vote has been cast until and including the day the voting period ends.

(d) Second meeting

If it is ascertained that no quorum exists for the meeting in accordance with § 14(c)(i), the chairman (*Vorsitzender*) may convene a second meeting within the meaning of section 15 (3) sentence 2 and sentence 3 SchVG. If no quorum is ascertained for the vote without a meeting in accordance with § 14(c)(ii), the scrutineer (*Abstimmungsleiter*) may convene a meeting; pursuant to section 18 (4) sentence 2 SchVG, such meeting is deemed a second meeting within the meaning of section 15 (3) sentence 3 SchVG. Attendance at the second meeting and exercise of voting rights is subject to the bondholders' registration. The provisions set out in § 14(c)(i) shall apply *mutatis mutandis*

Versammlung gelten die Bestimmungen des § 14(c)(i) entsprechend.

(e) Gemeinsamer Vertreter

Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss die Bestellung oder Abberufung eines gemeinsamen Vertreters (der „**Gemeinsame Vertreter**“), die Aufgaben und Befugnisse des Gemeinsamen Vertreters, die Übertragung von Rechten der Anleihegläubiger auf den Gemeinsamen Vertreter und eine Beschränkung der Haftung des Gemeinsamen Vertreters bestimmen. § 14(b) bis (d) finden Anwendung. Der Beschluss bedarf einer qualifizierten Mehrheit, wenn der Gemeinsame Vertreter ermächtigt werden soll, Änderungen des wesentlichen Inhalts der Anleihebedingungen gemäß § 14(b) zuzustimmen.

(f) Veröffentlichung

Mitteilungen betreffend diesen § 14 erfolgen ausschließlich gemäß den Bestimmungen des SchVG.

§ 15 Schlussbestimmungen

(a) Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte der Anleihegläubiger und die Pflichten der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(b) Erfüllungsort ist Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland.

(c) Gerichtsstand für sämtliche im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen entstehenden Klagen oder sonstigen Verfahren ist, soweit rechtlich zulässig, Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland. Dies gilt vorbehaltlich eines zwingenden Gerichtsstandes für besondere Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem SchVG.

(d) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, in einem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in einem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus seinen Schuldverschreibungen im eigenen Namen geltend zu machen gegen Vorlage:

einer Bescheinigung der Depotbank, die

(A) den vollen Namen und die volle Anschrift des Anleihegläubigers bezeichnet; und

(B) den gesamten Nennbetrag von Schuldverschreibungen angibt, die an dem Ausstellungstag dieser Bescheinigung den bei dieser Depotbank bestehenden

to bondholders' registration for a second meeting.

(e) Bondholders' Representative

The bondholders may by majority resolution provide for the appointment or dismissal of a bondholders' representative (the "**Bondholders' Representative**"), the duties and responsibilities and the powers of such Bondholders' Representative, the transfer of the rights of the bondholders to the Bondholders' Representative and a limitation of liability of the Bondholders' Representative. § 14(b) to (d) shall apply. The resolution may only be passed by a Qualified Majority if such Bondholders' Representative is to be authorised to consent, in accordance with § 14(b) hereof, to a material change in the substance of the Terms and Conditions.

(f) Publication

Any notices concerning this § 14 shall be made exclusively pursuant to the provisions of the SchVG.

§ 15 Miscellaneous

(a) The form and terms of the Bonds and the rights of the bondholders and the obligations of the Issuer will in all respects be governed by the laws of the Federal Republic of Germany.

(b) Place of performance is Frankfurt am Main, Federal Republic of Germany.

(c) To the extent legally permitted, the courts of Frankfurt am Main, Federal Republic of Germany will have jurisdiction for any action or other legal proceedings arising out of or in connection with the Bonds. This is subject to any exclusive court of venue for specific legal proceedings in connection with the SchVG.

(d) Any bondholder may, in proceedings against the Issuer or to which the bondholder and the Issuer are parties, protect and enforce in its own name its rights arising under its Bonds on the basis of:

a certificate issued by its custodian bank

(A) stating the full name and address of the bondholder; and

(B) specifying the aggregate Principal Amount of Bonds credited on the date of such statement to such bondholder's

Wertpapierdepotkonten dieses Anleihegläubigers gutgeschrieben sind.

- (e) Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung (sog. OS-Plattform) bereit.

Die Emittentin nimmt derzeit nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil. Eine Verpflichtung der Emittentin zu einer solchen Teilnahme besteht nicht.

- (f) Die deutsche Version dieser Anleihebedingungen ist bindend. Die englische Übersetzung dient nur zu Informationszwecken.

securities accounts maintained with its custodian bank.

- (e) The European Commission provides a platform for the extrajudicial online settlement of disputes (so-called OS platform) at <http://ec.europa.eu/consumers/odr>.

The Issuer does not currently participate in dispute resolution proceedings before a consumer arbitration board. The Issuer is under no obligation to participate in such proceedings.

- (f) The German version of these Terms and Conditions is binding. The English translation is for information purposes only.

XV. PLATZIERUNG DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN

Das Öffentliche Angebot und die Privatplatzierung werden von der ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, bankseitig begleitet.

1. Verpflichtungen nach dem Mandatsvertrag und dem Übernahmevertrag

a. Platzierung und Übernahme

Auf der Grundlage eines zwischen der Gesellschaft und der ICF am 30. Januar 2020 geschlossenen Mandatsvertrages (nebst Nachtrag vom 19. Mai 2020) und eines zwischen ihnen voraussichtlich am 17. Juni 2020 zu schließenden Übernahmevertrages wird die ICF, auf „best-efforts“-Basis, also ohne feste Platzierungs- oder Übernahmegarantie und vorbehaltlich bestimmter Rücktrittsrechte, das Öffentliche Angebot durch Vertriebsmaßnahmen und ggf. Einschaltung von Vertriebspartnern unterstützen und ferner die Schuldverschreibungen im Rahmen der Privatplatzierung ausgewählten Anlegern in Deutschland und anderen ausgewählten europäischen Jurisdiktionen unter Beachtung der jeweils geltenden Rechtsvorschriften und Verkaufsbeschränkungen zum Kauf anbieten.

Soweit erforderlich bzw. zweckmäßig, wird die ICF Schuldverschreibungen, für die Kaufanträge von Anlegern abgegeben und diese zugeteilt wurden, im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin übernehmen und an die betreffenden Anleger übertragen.

b. Gebühren und Auslagen

Die ICF erhält für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Anleiheemission zum einen eine marktübliche feste Vergütung. Ferner erhält sie für ihre Tätigkeiten im Rahmen des Umtauschangebots, des Mehrerwerbsangebots, des allgemeinen öffentlichen Angebots und der Privatplatzierung bezüglich der platzierten Schuldverschreibungen eine Platzierungsprovision, die sich nach der Höhe des Brutto-Emissionserlöses betreffend (vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen) die platzierten Schuldverschreibungen bemisst. Unter bestimmten Voraussetzungen erhält die ICF zudem eine sog. Incentive-Provision. Die Platzierungsprovision und die Incentive-Provision können insgesamt maximal ca. EUR 5 Mio. betragen. Die Gesellschaft hat sich ferner verpflichtet, der ICF bestimmte Auslagen, die dieser im Hinblick auf das Öffentliche Angebot, die Privatplatzierung und die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr entstehen, zu erstatten.

c. Haftungsfreistellung

Die Gesellschaft wird sich im Übernahmevertrag mit der ICF verpflichten, die ICF (und die für sie jeweils tätigen Personen und Erfüllungsgehilfen) von bestimmten, sich im Zusammenhang mit dem Angebot möglicherweise ergebenden Haftungsverpflichtungen und Schäden im Innenverhältnis freizustellen.

2. Rücktritt

Der Mandatsvertrag bzw. Übernahmevertrag mit der ICF sieht vor, dass diese unter bestimmten Umständen von dem jeweiligen Vertrag zurücktreten kann. Zu diesen Umständen zählen insbesondere Ereignisse wirtschaftlicher oder politischer Art oder staatliche Maßnahmen oder nachteilige Veränderungen in der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft, die die Durchführung der Transaktion gefährden und für die ICF nicht mehr zumutbar erscheinen lassen.

Im Falle eines solchen Rücktritts entfällt das Angebot und wird das Angebot rückabgewickelt und werden die zur Zahlung des Ausgabepreises bereits entrichteten Beträge erstattet und die zum Umtausch angemeldeten Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 ggf.

zurückübertragen. Diese Rückforderungsansprüche der Anleger sind grundsätzlich ungesichert. Anleger, die infolge der Abgabe von Umtausch- bzw. Kaufanträgen Kosten hatten, würden in diesem Fall einen Verlust erleiden. Sollten vor Einbuchung der Schuldverschreibungen in die Depots der jeweiligen Erwerber bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Schuldverschreibungen erfüllen zu können.

XVI. VERKAUFBSCHRÄNKUNGEN

1. Umtausch- und Mehrerwerbsangebot

Für das Umtauschangebot und das Mehrerwerbsangebot gelten die oben im Abschnitt XIII.15. („Umtausch- und Mehrerwerbsangebot“) dargestellten Verkaufsbeschränkungen.

2. Allgemeines Öffentliches Angebot

Für das Allgemeine Öffentliche Angebot gelten die folgenden Verkaufsbeschränkungen:

Die Schuldverschreibungen werden nur in der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg öffentlich angeboten.

Das Allgemeine Öffentliche Angebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Allgemeinen Öffentlichen Angebots bzw. des Prospekts oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der darin enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Das Allgemeine Öffentliche Angebot bzw. der Prospekt darf durch Dritte weder unmittelbar noch mittelbar im bzw. in das Ausland veröffentlicht, versendet, verbreitet oder weitergegeben werden, soweit dies nach den jeweils anwendbaren rechtlichen Bestimmungen untersagt oder von der Einhaltung behördlicher Verfahren oder der Erteilung einer Genehmigung abhängig ist. Dies gilt auch für eine Zusammenfassung oder eine sonstige Beschreibung der darin enthaltenen Bedingungen. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Allgemeinen Öffentlichen Angebots bzw. des Prospekts außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und des Großherzogtums Luxemburg mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Annahme des Allgemeinen Öffentlichen Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das Allgemeine Öffentliche Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland annehmen wollen, werden aufgefordert, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestehende Beschränkungen zu informieren.

Ein öffentliches Angebot außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg, insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland und Australien, findet nicht statt. Die Schuldverschreibungen sollen keinen Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien öffentlich angeboten werden. Das Allgemeine Öffentliche Angebot und der Prospekt sind daher für Personen aus den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland und Australien nicht bestimmt.

Vereinigte Staaten von Amerika

Das Allgemeine Öffentliche Angebot und dieser Prospekt stellen weder ein Angebot zum Verkauf noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Kauf oder zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S.-Personen dar. Die Schuldverschreibungen sind und werden weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (in der jeweils gültigen Fassung) (Securities Act) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert.

Die Schuldverschreibungen dürfen in die sowie innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch ausgeübt, verkauft, verpfändet, übertragen oder

dorthin geliefert werden (weder direkt noch indirekt), es sei denn, dies erfolgt nach einer entsprechenden Registrierung oder aufgrund einer Ausnahme bzw. Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act oder in einer nicht den Registrierungserfordernissen des Securities Act unterliegenden Transaktion und in jedem Fall im Einklang mit geltendem Wertpapierrecht der jeweiligen Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika.

Japan, Kanada, Neuseeland und Australien

Das Allgemeine Öffentliche Angebot und dieser Prospekt sind nicht für Personen in Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien bestimmt. Das Allgemeine Öffentliche Angebot, dieser Prospekt sowie alle sonstigen das Allgemeine Öffentliche Angebot betreffenden Unterlagen dürfen weder per Post noch auf andere Weise nach Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien übersandt und die Schuldverschreibungen auch nicht an Personen in diesen Ländern verkauft werden.

3. Privatplatzierung

Die ICF hat sich im Mandatsvertrag verpflichtet, im Rahmen der Privatplatzierung (sowie im Rahmen des Öffentlichen Angebots) sämtliche anwendbaren in- und ausländischen, europarechtlichen oder sonst anwendbaren Vorschriften zu befolgen sowie sämtliche im Prospekt und/oder in einem etwaigen privat placement memorandum genannten Verkaufsbeschränkungen einzuhalten.

XVII. UNTERNEHMENSFÜHRUNG

1. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane und oberes Management

Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz und in der Satzung der Gesellschaft geregelt. Ferner hat die Gesellschaft einen Prokuristen.

a. Vorstand

Der Vorstand führt als Leitungsorgan die Geschäfte, entwickelt die strategische Ausrichtung und setzt diese in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat um. Dabei ist er an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über Geschäftsverlauf, Strategie und Risiken. Die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt die Ressortzuständigkeiten, die Modalitäten der Beschlussfassung und weitere Aspekte der Vorstandsarbeit. Die Vorstände bedürfen zudem für bestimmte, in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats genannte wesentliche Geschäfte, der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Für den Vorstand besteht eine vom Aufsichtsrat erlassene Geschäftsordnung vom 12. Februar 2015.

Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung für den Vorstand und des Geschäftsverteilungsplans zu führen.

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus den nachfolgend genannten Mitgliedern:

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

Thomas Olek

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

Funktionen in der publity Unternehmensgruppe	von	bis
Vorstandsvorsitzender der publity AG	2003	heute
Geschäftsführer der publity Emissionshaus GmbH	2012	heute
Geschäftsführer der publity Asset Management GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Property Holding GmbH	2019	heute

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

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Geschäftsführer der TO-Holding GmbH	2012	heute
Geschäftsführer der TO Holding 1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der TO Holding 2 GmbH	2018	heute
Geschäftsführer der Olek Capital S.à r.l.	2012	heute
Geschäftsführer der Inmotion Cars GmbH	2020	heute

Frank Schneider

Frank Schneider wurde 1963 in Pinneberg, Schleswig-Holstein geboren. Frank Schneider war von 1999 bis April 2018 bei der Wirtschaftskanzlei CMS Hasche Sigle als Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt im Immobilien- und Baurecht tätig – seit Januar 2004 als Partner. Zuvor war er unter anderem Justitiar beim Baukonzern HOCHTIEF. Frank Schneider verfügt über langjährige Erfahrung im juristischen Projektmanagement bei Immobilientransaktionen und hat die Emittentin jahrelang bei Ankaufs- und Verkaufsprozessen von Immobilien rechtlich beraten und betreut.

Von Oktober 2012 bis November 2014 war Herr Schneider bereits Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin, wobei er bis Mai 2014 den Vorsitz des Aufsichtsrats innehatte.

Funktionen in der publity Unternehmensgruppe	von	bis
Vorstandsmitglied der publity AG	2018	heute
Geschäftsführer der publity Performance GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Asset Management GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Investor GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Property Holding GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Property 1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Property 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate Holding GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 3 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 4 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 5 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 6 GmbH	2019	heute

Geschäftsführer der publity Real Estate 7 GmbH	2020	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 7.1 GmbH	2020	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 8 GmbH	2020	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 8.1 GmbH	2020	heute
Geschäftsführer der publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der GGC Westendcarree S.à r.l.	2020	heute
GSP Centurion GmbH	2020	heute

Neben den Funktionen in der publity Unternehmensgruppe übt Herr Schneider folgende Organ-tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Vorsitzender des Aufsichtsrats der GORE German Office Real Estate AG	2019	8. Juni 2020
Vorstand des Diakonissenhaus Leipzig e.V.	2007	heute
Aufsichtsrat der Diakonissenkrankenhaus Leipzig GmbH	2007	heute

Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gemäß § 5 der Satzung gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, erfolgt die Vertretung gemeinschaftlich mit einem anderen Mitglied des Vorstands oder einem Prokuristen. Sofern der Vorstand nur aus einem Mitglied bestehen sollte, vertritt es die Gesellschaft allein.

Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitgliedern jedoch das Recht zur Einzelvertretung einräumen und sie von dem Verbot der Mehrfachvertretung gemäß § 181 Alt. 2 BGB befreien.

Dem Vorstandsvorsitzenden Thomas Olek wurde Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB erteilt. Das Mitglied des Vorstands Frank Schneider

ist vertretungsberechtigt gemeinsam mit einem anderen Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen.

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

b. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er kann insbesondere eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen und vorsehen, dass bestimmte Geschäfte nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden dürfen. Für den Aufsichtsrat besteht eine Geschäftsordnung vom 29. Juli 2019.

Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der von ihm ggf. verabschiedeten Geschäftsordnung und im Sinne verantwortungsvoller Unternehmensführung aus. Seine Mitglieder sind bei gleichen Rechten und Pflichten dem Wohle des Unternehmens verpflichtet und an Aufträge und Weisungen nicht gebunden.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht derzeit aus den drei nachfolgend beschriebenen Mitgliedern:

Aufsichtsrat	Funktion	Erstbestellung	Ende der derzeitigen Amtsperiode
Hans-Jürgen Klumpp	Vorsitzender des Aufsichtsrats	22.12.2016 durch das Amtsgericht Leipzig	2025
Prof. Dr. Holger Till	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	30.08.2019 durch das Amtsgericht Frankfurt am Main	2025
Frank Vennemann	Mitglied des Aufsichtsrats	14.01.2019 durch das Amtsgericht Frankfurt am Main	2025

Hans-Jürgen Klumpp

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

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

Neben seiner Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Emittentin übt Herr Klumpp folgende Organtätigkeiten aus:

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

Prof. Dr. Holger Till

Prof. Dr. Holger Till, geboren am 14. Oktober 1962, hat mehr als 20 Jahre Erfahrung im strategischen Management und LEAN Management von Organisationen. Nach dem erfolgreichen Abschluss des Medizinstudiums und anschließender Promotion sowie Habilitation wurde Herr Till in 2012 schließlich zum Leiter/Vorstand der Universitätsklinik für Kinder- und Jugendchirurgie der Medizinischen Universität Graz und ist dort unter anderem zuständig für die Bereiche Strategie, Finance, Marketing und HR. Daneben war Herr Till seit 2009 Investor/Gesellschafter der ZIFRU Trockenprodukte GmbH, die ein spezielles Trocknungsverfahren für Lebensmittel entwickelte. Von 2012 bis 2015 war Herr Till ferner Gesellschafter der HORICON Invest Immobiliengruppe, die die Vermarktung und den Verkauf größerer Immobilienpakete in Berlin betreut. Von 2014 bis 2019 war Herr Till Mitglied des Verwaltungsrats der HOCHDORF Swiss Nutrition AG, die im Bereich der Entwicklung, Herstellung und Vermarktung von Nahrungsmitteln aus Milch, Getreide und Ölsaaten tätig ist. In diesem Zusammenhang ist Herr Till unter anderem für die Ressorts Strategie (u.a. Unternehmenstransaktionen), Finanzen, HR, Sales und Marketing zuständig. Daneben wurde Herr Till mit zahlreichen Forschungspreisen geehrt und gehört unter anderem dem „Zirkel“ der Schweizer Verwaltungsräte an und ist Präsident der International Pediatric Endosurgery Group (IPEG).

Neben seiner Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Emittentin übt Prof. Dr. Till folgende Organtätigkeiten aus:

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

Frank Vennemann

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

Neben seiner Aufsichtsratsstätigkeit bei der Emittentin übt Herr Vennemann folgende Organtätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Mitglied des Kuratoriums der ST. ELISABETH-KRANKENHAUS LEIPZIG Gemeinnützige Gesellschaft mbH des Katholischen Kirchenlehens St. Trinitatis	1998	heute
Partner der GRUENDELPARTNER Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer PartGmbH	2016	heute
Aufsichtsrat der publity Performance GmbH	2019	heute

Der Aufsichtsrat ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (OpernTurm, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main) erreichbar.

XVIII. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN

1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 der publity AG, Frankfurt am Main (HGB) (geprüft)

Bilanz

A K T I V A	31.12.2019		31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR
	A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
		237,00		550,00
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				
		344.802,37		356.184,00
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	481.483.201,20		20.789.750,00	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	113.036.623,08		41.379.288,90	
3. Beteiligungen	48.960,00		48.960,00	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.209.160,17		8.260.500,85	
		597.777.944,45		70.478.499,75
		598.122.983,82		70.835.233,75
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.272.048,84		33.213.435,58	
2. Forderungen aus Kreditportfolios	0,00		12.065.509,99	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.521.929,12		23.937.562,70	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.332.369,62		930.232,98	
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 213.319,00 (Vj.: EUR 213.319,00)				
		22.126.347,58		70.146.741,25
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		5.389.156,73		25.959.621,37
		27.515.504,31		96.106.362,62
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		1.063.129,27		270.820,84
		626.701.617,40		167.212.417,21

P A S S I V A	31.12.2019		31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR
	A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	14.874.487,00		9.831.250,00	
II. Kapitalrücklage	230.744.175,95		70.548.666,38	
III. Gewinnvortrag	17.902.449,88		17.747.115,37	
IV. Jahresüberschuss	304.489.863,42		14.902.209,51	
		568.010.976,25		113.029.241,26
B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Steuerrückstellungen	0,00		2.509.965,40	
2. Sonstige Rückstellungen	341.300,00		403.400,00	
		341.300,00		2.913.365,40
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Anleihen	45.696.000,00		46.950.000,00	
- davon konvertibel EUR 45.696.000,00 (Vj.: EUR 46.950.000,00)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1,90		49,74	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	470.276,16		2.138.045,63	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.777.145,95		111.394,93	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	572.037,15		2.070.320,25	
- davon aus Steuern: EUR 136.010,45 (Vj.: EUR 1.361.257,87)				
		53.515.461,16		51.269.810,55
D. PASSIVE LATENTE STEUERN				
		4.833.879,99		0,00
		626.701.617,40		167.212.417,21

Gewinn- und Verlustrechnung

	2019		2018
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		34.076.707,28	34.664.830,52
2. Sonstige betriebliche Erträge		304.777.439,55	537.364,35
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		3.068.620,00	5.803.528,67
4. Rohergebnis		335.785.526,83	29.398.666,20
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.309.311,06		1.481.250,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	158.053,30	1.467.364,36	188.665,07
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		87.384,75	165.969,16
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		27.444.476,88	6.911.264,45
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.062.728,15	1.004.788,52
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		732.111,86	1.676.057,53
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 732.111,86 (VJ: EUR 0,00)			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.015.219,57	175.265,39
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 6.015.219,57 (Vj.: EUR 83.286,39)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.588.236,03	1.883.415,88
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: EUR 1.527,08)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.512.846,73	6.721.403,41
13. Ergebnis nach Steuern		304.495.277,66	14.902.809,51
14. Sonstige Steuern		5.414,24	600,00
15. Jahresüberschuss		304.489.863,42	14.902.209,51

Anhang

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

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

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Der Vorjahresausweis der Umsatzerlöse wurde um TEUR 82 Mieterträge erhöht, in gleichem Maße verringerten sich die sonstigen betrieblichen Erträge.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Anlagevermögen

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB bewertet. Die im Rahmen der Sacheinlage von 94,9% der Anteile der publicity Investor GmbH erworbenen Anteile an der PREOS Real Estate AG wurden gemäß Tauschgrundsätzen zu Zeitwerten bilanziert. Hierbei wurde der Zeitwert an Hand des Börsenkurses, welche sich an der Börse München im Zeitraum von drei Monaten vor der Bekanntgabe der Transaktion ergeben hat, ermittelt. Der Ertrag aus der Aufdeckung der Zeitwerte wird in dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen und stellt einen außergewöhnlichen Ertrag dar. Die im Rahmen der Einbringung der Forderungen gegen die publicity Investor GmbH erhaltenen Wandelschuldverschreibungen werden mit dem Wert des hingeegebenen Wirtschaftsgutes bewertet. Hierbei wurden keine Zeitwerte aufgedeckt.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert abzgl. erforderlicher Wertberichtigungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet. Innerhalb der Forderungen ausgewiesene Kreditportfolios sind zu Anschaffungskosten zzgl. Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Zahlungen der Schuldner mindern die Anschaffungskosten und werden erst bei Überschreiten der Anschaffungskosten als Erlöse verbucht. Erkennbare und latente Risiken sind mit Einzelwertberichtigungen erfasst.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Jahre verwendet, wie diese von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben werden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten inkl. der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Das Optionsrecht für die in 2017 emittierten EUR 20 Mio. Wandelschuldverschreibung wurde ermittelt als Differenz zwischen dem Ausgabebetrag der Schuldverschreibung mit Wandlungsrecht und dem geschätzten Ausgabebetrag der gleichen Schuldverschreibung ohne Wandlungsrecht. Es ergab sich ein unwesentlicher Betrag, welcher nicht bilanziert wurde. Das für die EUR 30 Mio. in 2015 emittierte Wandelschuldverschreibung abgegrenzte Optionsrecht wird auf 5 Jahre linear verteilt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung mit Gläubigern der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 deren Stücke erworben und wieder am Markt veräußert. Der Erwerb erfolgte im Wesentlichen zum Nominalwert der Anleihen, so dass sich hieraus nur ein unwesentliches Ergebnis ergab, welches auf Grund des Charakters als Vorfälligkeitsentschädigung im Zinsaufwand erfasst wurde. Bei der späteren Neuausgabe der Anleihen wurde sowohl ein Ausgabeabschlag (Disagio) als auch das Wandlungsrecht der Anleihen neu berechnet. Das daraus abgegrenzte Optionsrecht und das Disagio wurde auf die Restlaufzeit verteilt und im Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Das Optionsrecht wurde an Hand vom am Markt beobachteten Finanzierungsbedingungen im publicity AG Konzern ermittelt.

Passive latente Steuern

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

III. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2019 wurde das gruppeneigene Immobiliengeschäft weiter ausgebaut. Die Gesellschaft hat mit Einbringungsvertrag vom 29. August 2019 94,9 % der Geschäftsanteile an der pubilty Investor GmbH als Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von 47.450.000 Aktien eingebracht und hält nach dieser Transaktion eine Mehrheitsbeteiligung an der PREOS Real Estate AG, welche zu Zeitwerten bilanziert wurde. Aus der Transaktion entstand ein Veräußerungsgewinn von EUR 304.496.377,25. Weiterhin haben die Mehrheitsgesellschafter der pubilty AG im Geschäftsjahr die von Ihnen gehaltenen Aktien an der PREOS Real Estate AG in die Gesellschaft im Wege der Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital eingebracht. Die Bewertung dieser Einlage erfolgte an Hand des durchschnittlichen Börsenkurses der pubilty AG in den drei Monaten vor der Einbringung. Zudem wurden ein unwesentlicher Anteil von PREOS Real Estate AG Aktien direkt am Markt erworben und mit den hieraus resultierenden Kosten aktiviert. Die verbleibenden Anteile an der pubilty Investor GmbH in Höhe von 5,1 % hält die pubilty AG weiterhin als direkte Beteiligung (siehe Anteilsbesitzliste).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 113.037 (Vj.: TEUR 41.379). Die im Vorjahr ausgewiesenen Ausleihungen gegenüber der pubilty Investor GmbH, Leipzig, wurden unterjährig im Rahmen des Bestandsaufbaus der pubilty Investor in den Segmenten NPL und Immobilien aufgestockt und zum 8. November 2019 gegen Gewährung von Wandelschuldverschreibungen der PREOS Real Estate AG gegen Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG eingebracht. Die pubilty AG zeichnete auch am Markt Wandelschuldverschreibungen der PREOS Real Estate AG. Der Bestand zum 31. Dezember 2019 betrug TEUR 113.037.

Sowohl die Beteiligung an der PREOS Real Estate AG als auch die von dieser Gesellschaft ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen wurden zum 31.12. auf Indikatoren für eine dauerhafte Wertminderung getestet. Hierzu wurde der Aktienkurs bzw. der Kurs der Anleihe herangezogen. Zum Bilanzstichtag ergab sich kein Indikator für eine Wertminderung. Im Zeitpunkt der Aufstellung lag der Aktienkurs weiterhin deutlich über dem Buchwert. Allerdings liegt der Anleihekurs im Aufstellungszeitpunkt deutlich unter dem Buchwert der Anleihe. Dies wird auf die durch die Coronakrise verursachten Turbulenzen an den Kapitalmärkten zurückgeführt und daher im vorliegenden Abschluss als wertbeeinflussendes Ereignis nach dem Stichtag nicht berücksichtigt.

Ausleihungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum Bilanzstichtag TEUR 3.209 (Vj.: TEUR 8.260) und stellen Co-Investments für Immobilien dar.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen aufgrund dauerhafter Wertminderungen waren im Geschäftsjahr 2019 nicht vorzunehmen.

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

Gesellschaft	Eigenkapital	Ergebnis zum
	31.12.2019	31.12.2019
	EUR	EUR
publity Emissionshaus GmbH ¹⁾	322.001,49	34.553,91
publity Performance GmbH ¹⁾	655.348,62	1.062.728,15
publity Asset Management GmbH ¹⁾	24.191,65	-808,35
publity Property Holding GmbH ¹⁾	24.071,09	-928,91
publity Property 1 GmbH ¹⁾	24.191,00	-809,00
publity Property 2 GmbH ¹⁾	24.191,00	-809,00
Großmarkt Leipzig GmbH ⁹⁾	50.186,21	-66.237,40
LVG Nieder-Olm GmbH ⁶⁾	313.933,94 *	-51.453,63
NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG ¹³⁾	2.741.660,85	-345.178,72
Objekta Füttingsweg GmbH ⁵⁾	885.580,58 *	125.281,13
PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	25.000,00 *	-186.045,81
PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	25.000,00 *	45.435,69
PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	20.839,23 *	-3.574,68
PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	21.018,72 *	-23.095,11
PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	20.868,72 *	-46.774,72
PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	20.868,72 *	-31.944,44
PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	21.018,72 *	-2.367,38
PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	18.716,02	-2.302,70
PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	18.984,06	-2.034,66
PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	18.984,06	-2.034,66
PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	18.834,06	-2.184,66
PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	25.000,00 *	-454.429,87
PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	18.834,06	-2.184,66
PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	25.000,00 *	-1.040,53
PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	25.000,00 *	-29.123,53
PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	25.000,00 *	-31.136,33
PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	25.000,00 *	-108.764,44
PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	25.000,00 *	-648.805,74
PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	25.000,00 *	18.243,81
PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH ⁴⁾	25.000,00 *	-65.048,56

PREOS Immobilien GmbH ³⁾	25.000,00 *	-1.658.035,02
PREOS Real Estate AG ²⁾	359.424.512,94	-4.440.090,91
Projekta Lüdenschaid 1 GmbH ⁷⁾	178.419,84	100.735,05
publity Investor GmbH ⁸⁾	13.997.326,24	-6.450.917,93
publity Real Estate 1 GmbH ¹²⁾	-1.082.646,03	-1.107.646,03
publity Real Estate 2 GmbH ¹¹⁾	23.588,28	-1.411,72
publity Real Estate 3 GmbH ¹¹⁾	-454.212,29	-479.212,29
publity Real Estate 4 GmbH ⁹⁾	19.729,18	-5.270,82
publity Real Estate 5 GmbH ⁹⁾	-1.148.856,67	-1.173.856,67
publity Real Estate 6 GmbH ⁹⁾	-18.714,65	-43.714,65
publity Real Estate GmbH ⁹⁾	1.999.585,82	1.974.585,82
publity Real Estate Holding GmbH ⁹⁾	-564.132,38	-639.132,38
publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH ¹⁰⁾	-4.073.817,12	-4.098.817,12

* Ergebnisabführungsvertrag

¹⁾ 100%ige Tochtergesellschaft der publity AG

²⁾ 93,41%ige Tochtergesellschaft der publity AG

³⁾ 100%ige Tochtergesellschaft der Preos Real Estate AG mit Sitz in Leipzig

⁴⁾ 100%ige Tochtergesellschaft der Preos Immobilien GmbH mit Sitz in Leipzig

⁵⁾ 94%ige Tochtergesellschaft der Preos 3. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig

⁶⁾ 94%ige Tochtergesellschaft der Preos 6. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig

⁷⁾ 94,9%ige Tochtergesellschaft der Preos 13. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig

⁸⁾ 94,9%ige Tochtergesellschaft der Preos Real Estate AG mit Sitz in Leipzig und 5,1%ige Tochtergesellschaft der publity AG

⁹⁾ 100%ige Tochtergesellschaft der publity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig

¹⁰⁾ 100%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate GmbH mit Sitz in Leipzig

¹¹⁾ 100%ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate Holding GmbH mit Sitz in Leipzig

¹²⁾ 94,9%ige Tochtergesellschaft der publity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig

¹³⁾ 39,75%ige Tochtergesellschaft der Investor GmbH mit Sitz in Leipzig

Umlaufvermögen

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

Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden in Höhe von TEUR 1.412 (Vj.: TEUR 0) für einzeln identifizierte Forderungen vorgenommen. Auf die Bildung einer Pauschalwertberichtigung wurde verzichtet.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 10.409 (Vj.: TEUR 841) sowie aus sonstigen Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.112 (Vj.: TEUR 23.096).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind debitorische Kreditoren (TEUR 14), Kauttionen (TEUR 213) sowie sonstige Forderungen (TEUR 1.105) enthalten.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Innerhalb des Postens werden TEUR 310 Fremdgelder aus dem Servicing von Kreditportfolios ausgewiesen, welche in gleicher Höhe in den sonstigen Verbindlichkeiten passiviert sind.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält in Höhe von TEUR 627 das Disagio aus der Neuauflage der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 und in Höhe von TEUR 333 das abgegrenzte Optionsrecht aus diesen Wandelschuldverschreibungen (Vj.: TEUR 236).

Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich auf EUR 14.874.487,00 (Vj.: EUR 9.831.250,00) und ist in 14.874.487 Stückaktien, die auf Namen lauten, aufgeteilt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 wurde eine Wahldividende beschlossen. Die Aktionäre konnten ein Bezugswahlrecht für den Erwerb neuer publicly Aktien anstelle einer Bardividende ausüben. Insgesamt wurden EUR 426.818 neue Stückaktien ausgegeben, die zu einer Kapitalerhöhung von EUR 9.831.250,00 auf EUR 10.258.068,00 geführt haben. Die Kapitalerhöhung wurde am 25. Juni 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Mit Kapitalerhöhungsbeschluss vom 13. September 2019 hat die publicly AG ihr Aktienkapital um weitere EUR 4.501.839,00 auf EUR 14.759.907,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde durch Einbringung von Sachkapital in Form der Einlage von 19.031.529 Stückaktien an der PREOS Real Estate AG erbracht. Diese Sachkapitalerhöhung wurde am 1. Oktober 2019 in das Handelsregister eingetragen.

In 2019 haben Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2015/2020 in Ausübung ihres Wandlungsrechts 4.304 Anleihestücke gewandelt. Bei einem Wandlungspreis von 37,56 EUR/Anleihe wurden 114.580 neue Stückaktien aus dem bedingten Kapital (2019/II) ausgegeben. Diese Kapitalerhöhung wurde am 18. Februar 2020 in das Handelsregister eingetragen. Das bedingte Kapital 2019/II beträgt nach Ausgabe von Bezugsaktien noch EUR 825.034,00.

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

Im Rahmen der Bezugsrechtsausübung der Dividende vom 16. Mai 2019 wurde das Agio aus der Ausgabe von 426.818 Aktien in Höhe von EUR 7.793.696,68 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt. Das Agio wurde an Hand des Nominalwertes des eingelegten Dividendenanspruches ermittelt.

Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung um 4.501.839 Aktien vom 13. September 2019 gegen Einbringung von 19.031.529 Stückaktien der PREOS Real Estate AG wurde ein Agio in Höhe von EUR 147.750.355,08 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt. Das Agio

wurde an Hand des drei Monatskurses, welcher sich an der Börse Frankfurt am Main ergaben hatte, für die Aktien an der Gesellschaft ermittelt.

Das durch Ausübung des Wandlungsrechts erhaltene Agio in Höhe von EUR 4.189.420,00 wurde in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt. Das Agio wurde aus der Differenz zwischen der ausgebuchten Verbindlichkeit und der Erhöhung des Grundkapitals ermittelt.

Weitere EUR 462.036,91 wurden gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB für die Neuplatzierung von zuvor zurück erworbenen Wandelschuldverschreibungen 2015/2020 abgespalten und im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt. Das Optionsrecht wurde an Hand vom am Markt beobachteten Finanzierungskonditionen im publicity AG Konzern ermittelt.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 230.744.175,95 (Vj.: EUR 70.548.666,38). Der Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2019 beträgt EUR 17.902.449,88.

Das Grundkapital war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 um bis zu EUR 2.500.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I). Das bedingte Kapital diente der Gewährung von Umtausch- und Bezugsrechten an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen. Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 13. März 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 2.750.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden konnte. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 wurde das bedingte Kapital 2016/I aufgehoben und durch Schaffung eines neuen bedingten Kapitals in Höhe von EUR 4.915.625,00 ersetzt (bedingtes Kapital 2019/I). Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2019 wurde das bedingte Kapital 2019/I aufgehoben. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 23. Oktober 2019 hat bedingtes Kapital in Höhe von EUR 5.129.034,00 (bedingtes Kapital 2019/II) sowie in Höhe von EUR 2.250.919,00 (bedingtes Kapital 2019/III) beschlossen.

Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 (genehmigtes Kapital 2016/I) betrug nach teilweiser Inanspruchnahme noch EUR 2.200.000,00. Das genehmigte Kapital 2016/I wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 16. Mai 2019 aufgehoben. Die gleiche Hauptversammlung hat den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 15. Mai 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 4.915.625,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 4.915.625 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien, gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2019/I). Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2019 wurde das genehmigte Kapital 2019/I aufgehoben und durch Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in Höhe von EUR 7.379.953,00 ersetzt (genehmigtes Kapital 2019/II).

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betrafen im Vorjahr die Körperschaftsteuerrückstellung (TEUR 1.218) und die Gewerbesteuerrückstellung (TEUR 1.292). Die Rückstellungen betreffen die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag des vergangenen Jahres. Steuerrückstellungen für das laufende Jahr waren nicht zu bilden.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Abschlusskosten (TEUR 200), ausstehende Rechnungen für Rechtskosten (TEUR 75) und sonstige Sachverhalte (TEUR 66).

Verbindlichkeiten

Die in den Jahren 2015 und 2017 in Höhe von insgesamt EUR 50.000.000,00 ausgegebene Wandelanleihe 2015/2020 wird jährlich mit 3,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Schuldverschreibungen werden am 17. November 2020 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft und entwertet worden sind.

Die Wandelanleihe 2015/2020 gewährt das Recht, jede Schuldverschreibung ganz, nicht jedoch teilweise, in auf den Namen lautende Stückaktien mit einem zum Emissionstag auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zu wandeln. Das Wandlungsrecht kann ab dem 1. Oktober 2016 jederzeit (mit Ausnahme bestimmter Nichtausübungszeiträume) bis zum dritten Geschäftstag vor dem Rückzahlungstag am 17. November 2020 ausgeübt werden. Wandlungsrechte wurden bis zum 31. Dezember 2019 in Höhe von EUR 4.304.000,00 ausgeübt. Im Gegenzug wurden den Gläubigern 114.580 Stückaktien gewährt. Der Wandlungspreis je Aktie betrug ursprünglich EUR 47,00. Aufgrund von in den Anleihebedingungen enthaltenen Regelungen, die zugunsten der Anleihegläubiger einen Verwässerungsschutz insbesondere im Fall von Kapitalmaßnahmen und Dividendenausschüttungen der Emittentin vorsehen, wurde der Wandlungspreis mehrfach angepasst. Zum 31. Dezember 2019 betrug der Wandlungspreis EUR 37,5569.

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

Zum Bilanzstichtag und damit nach Wandlung 2019 ist die Wandelanleihe 2015/2020 in Höhe von EUR 45.696.000,00 bilanziert.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 6.777.145,95 (Vj.: EUR 111.394,93) und setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	TEUR	TEUR
publity Emissionshaus GmbH, Leipzig	0	111
publity Investor GmbH, Leipzig	6.777	0

Es handelt sich hierbei um sonstige Verbindlichkeiten.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in 2019 keine außergewöhnlichen Erträge aus Anleiherückkäufen (Vj.: TEUR 224). Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 38 (Vj.: TEUR 0).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten keine periodenfremden Aufwendungen (Vj.: TEUR 74). In Höhe von TEUR 7.000 wurden außerordentliche Aufwendungen aus einer Inanspruchnahme im Rahmen einer Garantie ausgewiesen.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind keine periodenfremden Erträge enthalten (Vj.: TEUR 285). Ausgewiesen wird ein latenter Steueraufwand in Höhe von TEUR 4.834 für den erzielten Veräußerungsgewinn aus der Einbringung von 94,9 % der Gesellschaftsanteile der publicity Investor GmbH.

V. Sonstige Angaben

Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr

Herr Thomas Olek, Vorstandsvorsitzender Strategie,

Herr Frank Schneider, Vorstand Finance und Recht

bestellt.

Bezüge des Vorstands

Für das Geschäftsjahr 2019 wurden den Vorständen der publicity AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 613 gezahlt.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Herr Günther Paul Löw, Rechtsanwalt in eigener Kanzlei,

(Aufsichtsratsvorsitzender) bis 14.01.2019

Herr Hans-Jürgen Klumpp, Landesbankvorstand im Ruhestand

(ab 14.01.2019 als Aufsichtsratsvorsitzender, zuvor Mitglied)

Herr Norbert Kistermann, Vorstand Bankhaus Bauer Aktiengesellschaft,

(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) bis 30.08.2019

Herr Prof. Dr. Holger Till, Universitätsprofessor

(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) ab 30.08.2019

Frank Vennemann, Rechtsanwalt ab 14.01.2019

Bezüge des Aufsichtsrats

Bezüge an den Aufsichtsrat wurden für 2019 in Höhe von TEUR 125 gezahlt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Im Rahmen eines Sale-and-Lease-Back-Geschäfts wurde das publicity Center zum Ende des Geschäftsjahres 2015 veräußert und mit langfristigem Mietvertrag zurückgemietet. Aus diesem Mietvertrag bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 2.880.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 19 Angestellte (Vj.: 19) beschäftigt, davon 2 Vorstände.

Konzern

Die publicity AG stellt einen freiwilligen IFRS Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. Dieser ist gesetzlich nicht offenzulegen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Als Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag ist die sog. „Corona-Krise“ zu erwähnen. In welchem Umfang die Verbreitung des Coronavirus finanzielle Auswirkungen auf unser Unternehmen hat, können wir zurzeit nicht beurteilen. Wir gehen davon aus, dass die „Corona-Krise“ keine besondere oder bestandsgefährdende Auswirkung auf unser Unternehmen hat.

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

Vorschlag zur Gewinnverwendung des Bilanzgewinns 2019

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 322.392.313,30 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

	EUR	EUR i. Vj.:
Bilanzgewinn des Vorjahres	32.649.324,88	17.747.115,37
Ausschüttung	<u>14.746.875,00</u>	<u>0,00</u>
Gewinnvortrag zum Bilanzstichtag	17.902.449,88	17.747.115,37
Jahresüberschuss	<u>304.489.863,42</u>	<u>14.902.209,51</u>
Bilanzgewinn	322.392.313,30	32.649.324,88
	=====	=====

Frankfurt am Main, den 20. März 2020

publicity AG
Thomas Olek
Vorstandsvorsitzender

publicity AG
Frank Schneider
Vorstand

Anlagenspiegel

	Entwicklung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	Anfangsstand 1.1.2019	Zugang	Abgang	Endstand 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	43.504,62	0,00	576,67	42.927,95
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.312.797,96	77.383,12	137.096,54	1.253.084,54
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	20.789.750,00	479.806.073,95	19.112.622,75	481.483.201,20
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	41.379.288,90	71.657.334,18	0,00	113.036.623,08
3. Beteiligungen	48.960,00	0,00	0,00	48.960,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.260.500,85	0,00	5.051.340,68	3.209.160,17
	70.478.499,75	551.463.408,13	24.163.963,43	597.777.944,45
	71.834.802,33	551.540.791,25	24.301.636,64	599.073.956,94

	Entwicklung der Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Anfangsstand 1.1.2019	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Veränderungen iZm Abgängen	Endstand 31.12.2019	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegen- stände						
Entgeltlich erwor- bene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	42.954,62	312,00	575,67	42.690,95	237,00	550,00
II. Sachanlagen						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	956.613,96	87.072,75	135.404,54	908.282,17	344.802,37	356.184,00
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	481.483.201,20	20.789.750,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	113.036.623,08	41.379.288,90
3. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	48.960,00	48.960,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	3.209.160,17	8.260.500,85
	0,00	0,00	0,00	0,00	597.777.944,45	70.478.499,75
	999.568,58	87.384,75	135.980,21	950.973,12	598.122.983,82	70.835.233,75

Der folgende Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch aufgestellten Jahresabschluss und den auf der Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Lagebericht der publity AG für das zum 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr als Ganzes und nicht allein auf den in diesem Prospekt auf den vorhergehenden Seiten abgebildeten Jahresabschluss.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die publity AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der publity AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der publity AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten

Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Leipzig, den 23. März 2020

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

2. Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 der publity AG, Frankfurt am Main (IFRS) (geprüft)

publity AG

Konzern-Bilanz zum 31.12.2019

EUR

		31.12.2019	31.12.2018
<u>Langfristige Vermögenswerte</u>			
Immaterielle Vermögenswerte	D.1	80.735.433	550
Sachanlagen	D.2	3.735.998	7.841.920
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.3	612.101.000	17.000.000
Geleistete Anzahlungen	D.4	3.578.490	0
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	D.5	1.103.306	1.690.057
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.6	59.454.238	81.725.876
Latente Steueransprüche	D.14	403.579	844.390
		<u>761.112.044</u>	<u>109.102.793</u>
<u>Kurzfristige Vermögenswerte</u>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	D.7	12.053.643	33.854.895
Ertragsteuerforderungen	D.10	1.525.427	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.8	32.334.326	1.128.454
Sonstige Vermögenswerte	D.9	4.456.575	296.219
Liquide Mittel	D.11	67.438.205	27.952.918
		<u>117.808.177</u>	<u>63.232.486</u>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	D.12	0	15.600.000
Aktiva Gesamt		<u>878.920.221</u>	<u>187.935.280</u>
<u>Eigenkapital</u>			
Gezeichnetes Kapital	D.13	14.874.487	9.831.250
Kapitalrücklage	D.13	173.748.877	70.036.275
Gewinnrücklagen	D.13	25.182.700	15.399.118
Bilanzgewinn	D.13	58.822.351	24.530.458
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		<u>272.628.415</u>	<u>119.797.100</u>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	D.13	29.847.329	0
		<u>302.475.744</u>	<u>119.797.100</u>
<u>Langfristige Verbindlichkeiten</u>			
Finanzschulden	D.15	299.915.515	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.16	69.264.674	45.014.787
Latente Steuerschulden	D.14	18.679.682	2.678.326
		<u>387.859.872</u>	<u>47.693.113</u>
<u>Kurzfristige Verbindlichkeiten</u>			
Rückstellungen	D.18	400.000	400.000
Ertragsteuerschulden	D.17	49.051	2.888.853
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.19	6.125.485	2.303.668
Finanzschulden	D.15	126.789.111	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.20	50.961.335	12.369.077
Sonstige Verbindlichkeiten	D.21	4.259.623	2.483.467
		<u>188.584.605</u>	<u>20.445.066</u>
Passiva Gesamt		<u>878.920.221</u>	<u>187.935.280</u>

publity AG
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019
EUR

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

publity AG

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

EUR

	2019	2018
Konzernergebnis	<u>64.160.729</u>	<u>24.615.213</u>
Sonstiges Ergebnis	<u>0</u>	<u>0</u>
Konzerngesamtergebnis	<u><u>64.160.729</u></u>	<u><u>24.615.213</u></u>
davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	58.822.351	24.530.458
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	5.338.378	84.755

publity AG

Konzern-Kapitalflussrechnung

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

EUR

	2019	2018
Konzernergebnis	64.160.729	24.615.213
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	733.149	710.216
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	27.702.948	0
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	(376.048)
Bewertungseffekte iZm. dem Erwerb von Tochterunternehmen	1.154.671	(161.729)
Korrektur des Entkonsolidierungserfolgs aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	(2.522.873)	(626.698)
Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen	586.751	16.082
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(122.229.647)	(8.939.857)
Erträge / Aufwendungen aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	523.381	(234.299)
Finanzerträge	(6.878.771)	(2.668.180)
Finanzaufwendungen	1.137.377	839.077
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.227.505	(5.469.641)
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	(39.720.117)	(550.521)
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(1.589.040)	396.134
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	2.759.086	4.891.016
(Abnahme) / Zunahme von Ertragsteuerforderungen und -schulden	(2.849.707)	5.829.623
(Abnahme) / Zunahme von latenten Steuern	11.655.830	1.983.610
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	(2.444.739)	717.993
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	(45.593.466)	20.971.991
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehensforderungen und Ausleihungen	5.566.349	1.958.007
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(429.030)	(167.349)
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	12.646	61.804
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(232.053.408)	(22.525.180)
Einzahlungen aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16.000.000	0
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	510.688
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Netto-Zahlungsmittel	(28.118.728)	233.098
Verkauf von Tochterunternehmen abzüglich veräußerter Netto-Zahlungsmittel	50.599.906	(18.096.532)
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	0	(1.706.138)
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	(188.422.265)	(39.731.601)
Einzahlungen aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	43.026.167	0
Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	(9.971.784)	(2.826.268)
Aufnahme von Finanzschulden	248.293.481	0
Rückzahlung von Finanzschulden	(732.272)	0
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzierungsleasing	(588.212)	(445.497)
Dividendenzahlungen	(6.526.360)	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	40.449.916
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	273.501.019	37.178.151
Veränderung der liquiden Mittel	39.485.288	18.418.541
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	27.952.917	9.534.376
Liquide Mittel am Ende der Periode	67.438.205	27.952.917

**Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen,
die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind**

Erhaltene Zinsen	51	205.408
Gezahlte Zinsen	10.003.207	2.135.654
Gezahlte Ertragsteuern	6.294.640	4.602.998
Erhaltene Ertragsteuern	120.775	718.141

publity AG

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

in EUR

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2019	9.831.250	70.036.275	39.929.575	0	119.797.100	0	119.797.100
Periodenergebnis	0	0	0	58.822.351	58.822.351	5.338.378	64.160.729
Gesamtergebnis	9.831.250	70.036.275	39.929.575	58.822.351	178.619.452	5.338.378	183.957.830
Sachkapitalerhöhungen	4.501.839	147.750.356	0	0	152.252.195	0	152.252.195
Effekte aus der Neuplatzierung von Wandelschuldverschreibungen	0	462.037	0	0	462.037	0	462.037
Effekte aus der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen	114.580	4.156.299	0	0	4.270.879	0	4.270.879
Effekte aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	0	-37.282	0	0	-37.282	0	-37.282
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	127.006.807	127.006.807
Verkauf von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	-2.764.563	-2.764.563
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	-56.412.506	0	0	-56.412.506	-99.734.568	-156.147.074
Dividendenausschüttungen	426.818	7.793.697	-14.746.875	0	-6.526.360	0	-6.526.360
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	1.275	1.275
Stand am 31. Dezember 2019	14.874.487	173.748.877	25.182.700	58.822.351	272.628.416	29.847.329	302.475.745

publity AG

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

in EUR

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2018	6.050.000	33.378.176	15.399.118	0	54.827.293	311.211	55.138.505
Periodenergebnis	0	0	0	24.530.458	24.530.458	84.755	24.615.213
Gesamtergebnis	6.050.000	33.378.176	15.399.118	24.530.458	79.357.751	395.967	79.753.717
Kapitalerhöhungen	3.781.250	36.668.666	0	0	40.449.916	0	40.449.916
Effekte aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	0	-10.567	0	0	-10.567	0	-10.567
Verkauf von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	-395.967	-395.967
Stand am 31. Dezember 2018	9.831.250	70.036.275	15.399.118	24.530.458	119.797.100	0	119.797.100

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

A. Allgemeine Informationen

(1) Angaben zum Unternehmen

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

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

Die Geschäftstätigkeit der pubilty umfasst

- das Management von Immobilien und Kreditportfolien sowie die Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten in Form von Kommanditgesellschaften bzw. Investmentkommanditgesellschaften für institutionelle und private Investoren („Assetmanagement“) 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 Workout-Abteilungen von Finanzinstituten, hat Zugang zu Investitionsmitteln und wickelt Transaktionen mit bewährten Partnern zügig ab.

Über seine Tochter- und Enkelgesellschaften erwirbt der Konzern seit Ende 2018 Gewerbeimmobilien, die von der pubilty AG wiederum im Rahmen von Asset Management Mandaten verwaltet werden. Im Rahmen dieses gruppeneigenen Immobiliengeschäfts beabsichtigt der Konzern, die laufenden Erträge aus den von ihm erbrachten Dienstleistungen mit den Renditen aus einer Optimierung und einem anschließenden Abverkauf von Immobilien zu verbinden. Der Geschäftsbereich des gruppeneigenen Immobiliengeschäfts soll zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen und wird beständig ausgebaut.

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

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

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

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

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

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

B. Grundlagen der Rechnungslegung

(1) Grundlagen der Abschlusserstellung

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

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

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

(2) Verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

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

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

a) IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung

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

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

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

(3) Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Außer den im Folgenden aufgeführten neuen Standards und Interpretationen, welche eine grundsätzliche Bedeutung für den Konzernabschluss der PubliCity AG aufweisen, wurde eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen vom IASB verabschiedet, die jedoch voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Standards und Interpretationen wird deshalb verzichtet. Eine frühzeitige Anwendung sämtlicher neuen Standards und Interpretationen ist nicht geplant.

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

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

(4) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden

Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

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

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

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

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

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

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

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

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

Klassifizierung in kurz- und langfristig

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

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

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- Die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird.

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

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

Erwerb von Vermögenswerten und Unternehmenszusammenschlüsse

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

Wertminderungen von nicht finanziellen Vermögenswerten

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

Kapitalflussrechnung

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

(5) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Der Vorstand trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf die Höhe ausgewiesener Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und jeweils zugehörige Angaben auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten die tatsächlichen Ergebnisse in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

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

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

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden sollen. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Anlageimmobilien, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung von grundsätzlich langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht vorhersehbar sind.
- Beim Zugang von Tochtergesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb (integrierte Gruppe von Tätigkeiten) übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden z. B. die Geschäftsprozesse Asset und Property Management, Forderungsmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist ein wesentliches Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wird, ob auch Personal in der erworbenen Gesellschaft angestellt ist.
- Bei dem Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind.
- Die Verbuchung der marktüblichen Erwerbe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten erfolgt jeweils zum Handelstag.
- Die Beurteilung der Geschäftsmodelle des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte unterliegt dem Ermessen des Managements. Insbesondere sind folgende Ermessensentscheidungen hervorzuheben:
 - Der Transaktionspreis der erworbenen Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) wird als bester Beleg für den beizulegenden Zeitwert eingeschätzt.

- Bei erworbenen Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) liegt ein wesentliches Ermessen des Vorstandes in der Einschätzung der Höhe der zu erwartenden Zahlungsmittelzuflüsse sowie hinsichtlich des Zeitpunktes des Zuflusses.
- Die Kategorisierung erworbener Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) erfolgt als Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Erworbene Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität werden ausschließlich dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da möglicherweise zukünftig Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung auftreten können, so dass ein vorzeitiger Verkauf nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

C. Konsolidierungskreis und -grundsätze

(1) Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

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

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

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

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

Die publity AG hielt bis zum Jahresende 2018 jeweils 49 % der Stimmrechte an zwei Luxemburger Holding-Gesellschaften. Die Gesellschaften wurden ausschließlich über Darlehen der publity AG finanziert. Zudem erbrachte die publity AG nahezu alle geschäftsrelevanten Dienstleistungen für diese Gesellschaften, so dass diese Gesellschaften bis zu ihrer Veräußerung als Zweckgesellschaften vollkonsolidiert wurden. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die wesentlichen variablen Rückflüsse aus Sicht des Managements in der Rückzahlung der Darlehen sowie der Vergütungen für die vorgenommenen Dienstleistungen gesehen wurden.

(2) Konsolidierungskreis

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

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

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

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
Voll konsolidierte Unternehmen:					
1.	publity AG	Frankfurt am Main			Holding, Asset Management
2.	PREOS Real Estate AG	Leipzig	93,4%	1	Holding
3.	PREOS Immobilien GmbH	Leipzig	93,4%	2	Holding
4.	PREOS 1. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Bestandshaltung
5.	PREOS 2. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Bestandshaltung
6.	PREOS 3. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Zwischenholding
7.	Objekta Füttingsweg GmbH	Monheim am Rhein	87,8%	6	Bestandshaltung
8.	PREOS 4. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Bestandshaltung
9.	PREOS 5. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Bestandshaltung
10.	PREOS 6. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Zwischenholding
11.	LVG Niederolm GmbH	Tholey	87,8%	10	Bestandshaltung
12.	PREOS 7. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Bestandshaltung
13.	PREOS 8. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Bestandshaltung
14.	PREOS 9. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Bestandshaltung
15.	PREOS 10. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Bestandshaltung
16.	PREOS 11. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Bestandshaltung

17.	PREOS 12. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	vorgesehen für Bestandsaufbau
18.	PREOS 13. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	Zwischenholding
19.	Projekta Lüdenscheid 1 GmbH	Monheim am Rhein	88,6%	18	Bestandshaltung
20.	PREOS 14. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	vorgesehen für Bestandsaufbau
21.	PREOS 15. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	vorgesehen für Bestandsaufbau
22.	PREOS 16. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	vorgesehen für Bestandsaufbau
23.	PREOS 17. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	vorgesehen für Bestandsaufbau
24.	PREOS 18. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	vorgesehen für Bestandsaufbau
25.	PREOS 19. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	vorgesehen für Bestandsaufbau
26.	PREOS 20. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	93,4%	3	vorgesehen für Bestandsaufbau
27.	publity Investor GmbH	Leipzig	93,7%	1 / 2	Bestandshaltung
28.	publity Real Estate GmbH	Leipzig	93,7%	27	Zwischenholding
29.	publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH	Leipzig	93,7%	28	Bestandshaltung
30.	publity Real Estate Holding GmbH	Leipzig	93,7%	27	Zwischenholding
31.	publity Real Estate 1 GmbH	Leipzig	89,0%	27	Bestandshaltung
32.	publity Real Estate 2 GmbH	Leipzig	93,7%	30	Bestandshaltung
33.	publity Real Estate 3 GmbH	Leipzig	93,7%	30	Bestandshaltung
34.	publity Real Estate 4 GmbH	Leipzig	93,7%	27	vorgesehen für Bestandsaufbau
35.	publity Real Estate 5 GmbH	Leipzig	93,7%	27	Bestandshaltung
36.	publity Real Estate 6 GmbH	Leipzig	93,7%	27	vorgesehen für Bestandsaufbau
37.	Großmarkt Leipzig GmbH	Leipzig	93,7%	27	Bestandshaltung
38.	publity Property Holding GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	1	Holding
39.	publity Property 1 GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	38	vorgesehen für Bestandshaltung
40.	publity Property 2 GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	38	vorgesehen für Bestandshaltung
41.	publity Asset Management GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	1	vorgesehen für Asset Management
42.	publity Emissionshaus GmbH	Leipzig	100,0%	1	Bestandshaltung
43.	publity Performance GmbH	Leipzig	100,0%	1	Bestandshaltung

(3) Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode

3.1. Unternehmensgründungen in der Berichtsperiode

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

3.2. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesellschaften mit Grundbesitz sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Gesellschaften, die Grundstücke erwerben und verwalten.

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

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

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

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

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

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

Unternehmenserwerb PREOS Real Estate AG

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

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

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

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

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

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

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

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

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden im Vorfeld des Unternehmenserwerbs durch einen externen Immobiliensachverständigen bewertet. Diese Werte hat sich die pubilty AG zu Eigen gemacht.

Im Bereich der sonstigen langfristigen Vermögenswerte wurden stille Lasten in Höhe von TEUR 33 identifiziert, die im Wesentlichen auf einen im Vergleich zu den fortgeführten Anschaffungskosten niedrigeren beizulegenden Zeitwert zurückzuführen sind.

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

Als stille Lasten wurden in den langfristigen Finanzschulden und finanziellen Verbindlichkeiten insgesamt TEUR 946 identifiziert. Diese resultieren aus im Vergleich zu den fortgeführten Anschaffungskosten der übernommenen Finanzschulden und finanziellen Verbindlichkeiten höheren Zeitwerten.

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

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

Aus der Verrechnung der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) in Höhe von TEUR 109.337 zuzüglich der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner in Höhe von TEUR 15.701 mit den Nettovermögen der erworbenen Gesellschaft in Höhe von TEUR 44.303 ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag bzw. Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 80.735. Im Zuge der Ermittlung des Goodwills wurde die *partial-goodwill*-Methode angewendet. Der Grund für die Entstehung eines aktiven Unterschiedsbetrags liegt vorwiegend in dem geplanten weiteren Ausbau des Immobilienportfolios des PREOS Teilkonzerns. So waren zum Zeitpunkt des Erwerbs Objektankäufe für das Geschäftsjahr 2020 geplant, für die bereits Prüfungen und Verhandlungen erfolgt sind. Darüber hinaus lagen zum Erwerbszeitpunkt auch für den Zeitraum von 2021 bis 2024 bereits konkrete Planungen eines weiteren Ausbaus des Bestandsportfolios vor.

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

Unternehmenserwerb Projekta Lüdenscheid 1 GmbH

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

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

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

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

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

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

3.3. Mehrheitswahrende Anteilsaufstockungen

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

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

Darüber hinaus hat die pubilty AG im Zeitraum von Mitte September bis Ende Dezember 2019 weitere 0,64 % der Anteile an der PREOS Real Estate AG am Markt erworben. Auch diese Anteilszukäufe wurden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 als Transaktion zwischen Eigentümern behandelt. Die Anschaffungskosten für den Erwerb dieser Anteile betragen TEUR 3.895. Die Anschaffungskosten wurden mit dem darauf entfallenden Anteil der nicht beherrschenden Anteilseigner in Höhe von insgesamt TEUR 2.355 verrechnet. Die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert der hingegen Leistung (TEUR 3.895) und den Anteilen der nicht beherrschenden Anteilseigner (TEUR 2.355) wurde direkt im Konzerneigenkapital erfasst und mit der Konzernkapitalrücklage verrechnet.

3.4. Unternehmensveräußerungen in der Berichtsperiode

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

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

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

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

Im Zuge der Entkonsolidierungen dieser Gesellschaften haben sich die im Konzernabschluss der pubilty AG ausgewiesenen Minderheiten am Eigenkapital um TEUR 2.765 reduziert. Das Ergebnis aus der Entkonsolidierung, welches in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wird, beläuft sich auf TEUR 3.838.

(4) Änderungen des Konsolidierungskreises im Vorjahr

4.1. Veräußerungen im Geschäftsjahr 2018

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

Weiterhin hat die pubilty Investor GmbH mit Kaufvertrag vom 27. Dezember 2018 ihre gesamten Anteile in Höhe von 49 % an der pubilty Real Estate Opportunity Services III Sàrl, Luxemburg, („PREOS III“) zu einem Veräußerungspreis von EUR 1 an die German Assets Management (G.P.) Limited veräußert. Die PREOS III wiederum hält 100 % der Anteile an der Real Estate Loans 2016 Sàrl, Luxemburg. Mit Kaufvertrag vom 30. November 2018 hat die Real Estate Loans 2016 Sàrl ihre wesentlichen Vermögenswerte an die pubilty Investor GmbH veräußert. Dieser Verkauf stellt eine konzerninterne Transaktion dar, so dass es hieraus zu keiner Veränderung der konsolidierten Vermögenswerte kam. Mit der Veräußerung der Anteile an der PREOS III sind auch die Anteile an der Real Estate Loans 2016 Sàrl abgegangen. Beide Gesellschaften wurden im Konzernabschluss der pubilty AG bis zum Zeitpunkt des Anteilsverkaufs vollkonsolidiert. Der Veräußerungspreis wurde in Form von Zahlungsmitteln beglichen.

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

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

Im Zuge der Entkonsolidierungen dieser Gesellschaften haben sich die im Konzernabschluss der publity AG ausgewiesenen Minderheiten am Eigenkapital um TEUR 396 reduziert. Das Ergebnis aus der Entkonsolidierung, welches in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wird, beläuft sich auf TEUR 516.

4.2. Unternehmenserwerbe im Geschäftsjahr 2018

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

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

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

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

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

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

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

Da sich aus der Verrechnung der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) mit den Nettovermögen der erworbenen Gesellschaft ein passiver Unterschiedsbetrag ergeben hat, wurden die Wertansätze der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die ermittelte übertragene Gegenleistung einer erneuten kritischen Überprüfung unterzogen. Der nach kritischer Überprüfung ermittelte passive Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 162 wurde als Einmaleffekt sofort erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Der passive Unterschiedsbetrag ist vorrangig darauf zurückzuführen, dass der bestehende Betreibervertrag über den Betrieb des Großmarkts zum 31. Dezember 2018 endete und ihm somit im Zuge der Kaufpreisallokation kein positiver Marktwert beigemessen werden konnte.

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

(5) Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

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

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

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

Teilkonzernabschluss PREOS Real Estate AG - Bilanz in TEUR	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte	727.255
Kurzfristige Vermögenswerte	106.304
davon liquide Mittel	61.414
Langfristige Schulden	464.201
Kurzfristige Schulden	150.080
Teilkonzernabschluss PREOS Real Estate AG - Ergebnisrechnung in TEUR	01.09. - 31.12.2019
Umsatzerlöse	14.940
Gesamtergebnis	65.672

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

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

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Immaterielle Vermögenswerte

1.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

1.2 Geschäfts- oder Firmenwerte

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

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

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

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

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

(2) Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

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

Die Sachanlagen beinhalten zum 31. Dezember 2019 die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Konzernunternehmen. Diese sind zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert.

Weiterhin beinhalten die Sachanlagen zum Bilanzstichtag die Nutzungsrechte im Zusammenhang mit bestehenden Leasingverhältnissen.

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

Entwicklung des Sachanlagevermögens 2019 in EUR	Nutzungsrechte Leasing	Betriebs- und Geschäfts- aus- stattung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2019	8.763.322	1.410.448	10.173.770
Zugänge	0	429.030	429.030
Zugänge aus Unternehmenserwerben	1.223.596	151.887	1.375.482
Abgänge	5.029.721	377.916	5.407.637
Umbuchungen	0	0	0
Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2019	4.957.196	1.613.448	6.570.644
Zuschreibungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	1.289.775	1.042.075	2.331.850
Zugänge	629.606	103.226	732.832
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	0	0
Abgänge	0	230.036	230.036
Umbuchungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	1.919.381	915.265	2.834.646
Buchwert zum 01.01.2019	7.473.547	368.373	7.841.920
Buchwert zum 31.12.2019	3.037.815	698.183	3.735.998
Entwicklung des Sachanlagevermögens 2018 in EUR	Nutzungsrechte Leasing	Betriebs- und Geschäfts- aus- stattung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2018	5.495.866	1.311.967	6.807.833
Zugänge	3.267.456	167.349	3.434.804
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	94.621	94.621
Abgänge	0	163.489	163.489

Umbuchungen	0	0	0
Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2018	8.763.322	1.410.448	10.173.770
Zuschreibungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	732.782	908.415	1.641.197
Zugänge	556.993	152.912	709.904
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	82.434	82.434
Abgänge	0	101.686	101.686
Umbuchungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	1.289.775	1.042.075	2.331.850
Buchwert zum 01.01.2018	4.763.084	403.552	5.166.636
Buchwert zum 31.12.2018	7.473.547	368.373	7.841.920

(3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

Wesentliche Bewertungsparameter bei der Bewertung mittels des Ertragswertverfahrens sind die erzielbare Marktmiete, die Bewirtschaftungskosten, der angemessene Liegenschaftszins sowie die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Diese Parameter werden je nach Lage und Eigenarten des jeweiligen Grundstückes gesondert ermittelt. Die nachfolgenden Übersichten zeigen – sowohl für den Konzern als Ganzes als auch jeweils für die Teilkonzerne „PREOS alt“ und „publity Investor“ - die wesentlichen Annahmen, die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

a) Konzern als Ganzes

Bandbreite	31.12.2019	31.12.2018*
Marktmiete in EUR/qm ²	2,42 - 17,14	6,05 - 7,50
Liegenschaftszins in %	2,25% - 5,50%	3,50% - 5,50%
Restnutzungsdauer in Jahren	35 - 51	25 - 50
Bewirtschaftungskosten in %	9,85% - 20,91%	10,00% - 20,05%

* Die Vorjahreswerte wurden um die entsprechenden Werte des Teilkonzerns "PREOS alt" angepasst.

b) Teilkonzern „PREOS alt“*

Bandbreite	31.12.2019	31.12.2018
Marktmiete in EUR/qm ²	2,42 - 17,14	5,00-16,00
Liegenschaftszins in %	3,20% - 5,25%	3,50% - 5,00%
Restnutzungsdauer in Jahren	35-50	37-50
Bewirtschaftungskosten in %	9,85% - 20,91%	10,00% - 20,05%

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

c) Teilkonzern „publity Investor“*

Bandbreite	31.12.2019	31.12.2018
Marktmiete in EUR/qm ²	2,70 - 16,35	6,05 - 7,50
Liegenschaftszins in %	2,25% - 5,50%	4,00% - 5,50%
Restnutzungsdauer in Jahren	40-51	25-40
Bewirtschaftungskosten in %	11,81% - 18,43%	13,07% - 18,43%

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

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

a) Konzern als Ganzes

31.12.2019	Liegenschaftszins	
	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte
Wertänderungen		
in EUR	70.760.000	-57.250.000
in %	12%	-10%

31.12.2019	Marktmiete	
	-10%	10%
Wertänderungen		
in EUR	-66.850.000	67.040.000
in %	-12%	12%

31.12.2019	Restnutzungsdauer	
	-5 Jahre	+5 Jahre
Wertänderungen		
in EUR	-29.170.000	25.330.000
in %	4%	-2%

31.12.2019	Bewirtschaftungskosten	
	-10%	10%
Wertänderungen		
in EUR	-10.100.000	10.210.000
in %	-2%	2%

b) Teilkonzern „PREOS alt“

31.12.2019	Liegenschaftszins	
	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte
Wertänderungen		
in EUR	10.360.000	-9.050.000
in %	9%	-8%

31.12.2019	Marktmiete	
	-10%	10%
Wertänderungen		
in EUR	-11.450.000	11.540.000
in %	-10%	11%

31.12.2019	Restnutzungsdauer	
	-5 Jahre	+5 Jahre
Wertänderungen		
in EUR	-3.870.000	3.130.000
in %	-4%	3%

31.12.2019	Bewirtschaftungskosten	
	-10%	10%
Wertänderungen		
in EUR	-2.100.000	2.010.000
in %	-2%	2%

c) Teilkonzern „publity Investor“

31.12.2019	Liegenschaftszins	
	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte
Wertänderungen		
in EUR	60.400.000	-48.200.000
in %	13%	-10%

31.12.2019	Marktmiete	
	-10%	10%
Wertänderungen		
in EUR	-55.400.000	55.500.000
in %	-12%	12%

31.12.2019	Restnutzungsdauer	
	-5 Jahre	+5 Jahre
Wertänderungen		
in EUR	-25.300.000	22.200.000
in %	-5%	5%

31.12.2019	Bewirtschaftungskosten	
	-10%	10%
Wertänderungen		
in EUR	-8.000.000	8.200.000
in %	-2%	2%

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

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

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

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

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

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
Buchwerte zum 01.01.	17.000.000	0
Zukäufe (+)	340.648.326	23.660.143
Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises (+)	243.492.027	0
Zugänge von Nutzungsrechten (+)	36.131.000	0
Zeitwert-Erhöhungen (+)	123.229.647	8.939.857
Zeitwert-Minderungen (-)	-1.000.000	0
Abgänge (-)	-163.000.000	0
Umgliederung (+/-)	15.600.000	-15.600.000
Buchwerte zum 31.12.	612.101.000	17.000.000

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

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

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

Der Ertrag aus Zeitwerterhöhungen in Höhe von TEUR 123.230 betrifft die Immobilien, die zum Bilanzstichtag noch im Bestand des Konzerns sind, sowie die im Zuge des Verkaufs der Anteile an der publicly Sankt Martin Tower GmbH abgegangene Immobilie „Sankt Martin Tower“ und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einer separaten Zeile ausgewiesen.

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

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

EUR	Bewertungsstichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden:					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.12.2019	612.101.000			612.101.000
	31.12.2018	17.000.000			17.000.000

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen, da wesentliche Bewertungsparameter der zu Grunde liegenden Gutachten nicht beobachtbar sind.

Zum 31. Dezember 2019 bestehen vertragliche Verpflichtungen zum Kauf von Immobiliengesellschaften in Höhe von insgesamt TEUR 49.100. Der Abschluss des Geschäftsanteilskaufvertrags sowie der Übergang von Nutzen und Lasten werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 erfolgen. Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag vertragliche Verpflichtungen zum Ausbau der im Bestand befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 39.215.

(4) Geleistete Anzahlungen

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

(5) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

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

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

- der Anteilseigner eine Organvertretung in der Geschäftsführung oder im Aufsichtsrat hat,
- der Anteilseigner maßgeblich an der Geschäfts-, einschließlich Dividendenpolitik mitwirken kann,
- der Austausch von Führungspersonal zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen möglich ist,

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

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

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

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

Der Konzern bilanziert seinen Anteil der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 nach der Equity-Methode. Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen zur Beteiligung des Konzerns an der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG:

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
Kurzfristige Vermögenswerte	2.844.392	3.362.154
davon Liquide Mittel	159.287	376.813
Kurzfristige Verbindlichkeiten	102.732	275.315
Eigenkapital	2.741.661	3.086.840
Anteil des Konzerns am Eigenkapital: 39,75%	1.103.306	1.240.515
Geschäfts- oder Firmenwert	0	449.542
Buchwert des Anteils des Konzerns	1.103.306	1.690.057
Umsatzerlöse	149.636	519.733
Jahresfehlbetrag	345.179	74.409
Anteil des Konzerns am Ergebnis	-137.209	-16.082

(6) Langfristige finanzielle Vermögenswerte

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

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

Finanzielle Vermögenswerte werden von der Publika als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, wenn das Ziel des Geschäftsmodells für die Gruppe von Vermögenswerten, zu welcher der betreffende Vermögenswert gehört, im Halten der Vermögenswerte zur Realisierung der vertraglichen Zahlungsströme besteht, und wenn die vertraglichen Bestimmungen für den

finanziellen Vermögenswert zu Zahlungsflüssen an festgelegten Zeitpunkten führen, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf die ausstehende Kapitalsumme darstellen.

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

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

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

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

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

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

6.1. Kreditforderungen mit beeinträchtiger Bonität

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

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

zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, erfolgt die Ermittlung der Wertminderung auf Basis der diskontierten erwarteten künftigen Zahlungsströme unter Verwendung eines bonitätsangepassten Effektivzinssatzes der Unterportfolios. Der Konzern reduziert bzw. erhöht den Buchwert der POCI mittels einer Wertberichtigung und erfasst den Verlustbetrag bzw. Gewinnbetrag in der GuV als Bestandteil des Wertminderungsaufwands bzw. -ertrags.

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

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

Wird ein finanzieller Vermögenswert dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet, ist zur Bestimmung der Klassifizierung eine Beurteilung erforderlich, ob es sich zu diesem Zeitpunkt bei den vertraglichen Zahlungsströmen ausschließlich um Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag handelt. Derartige Zahlungsströme stehen grundsätzlich im Einklang mit den originären Kreditvereinbarungen der POCI. Gleichzeitig wird das Kriterium auch erfüllt bei Erwerb übergegangener (Vertrags-)Beziehungen zu Schuldern mit beeinträchtigter Bonität, soweit diese Beziehungen aktiv gemanagt werden, um aus den Gläubigeransprüchen des Erwerbers nachhaltige Tilgungs- und Zinszahlungen auf die ausstehenden (im Marktwert geminderten) Kapitalbeträge bis zu einer ggf. veränderten Endfälligkeit zu erzielen.

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

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

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

Die Schätzungen des Managements stellen sich dabei wie folgt dar:

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

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

	Insolvenz Gewerblich	Insolvenz Privat	Keine In- solvenz
Verminderung der Erlöserwartung	6,80%	-5,29%	4,12%
Erhöhung der Erlöserwartung	11,91%	50,00%	12,09%

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

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

Zusätzlich werden Wertberichtigungen für die Unterportfolios grundsätzlich in Höhe der über die gesamte (Rest-)Laufzeit erwarteten Kreditverluste und kumulierte Änderungen der seit dem erstmaligen Ansatz über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste (oder die erwartete Wertaufholung) als Wertberichtigungsaufwand oder -ertrag erfolgswirksam erfasst. Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 hat der Konzern eine Anpassung hinsichtlich der erwarteten Höhe und der zeitlichen Verteilung der Zahlungsmittelzuflüsse vorgenommen. Hinsichtlich der Erlöserwartung wurden die Zahlungsmittelzuflüsse aus den in den Geschäftsjahren 2017 bis 2019 abgewickelten Kreditforderungen mit den ursprünglich zum Zeitpunkt des Erwerbs der Forderungen geschätzten Erlöserwartungen verglichen. Für die noch in Bearbeitung befindlichen Forderungen wurde für jedes

Unterportfolio gesondert die ursprüngliche Erlöserwartung im Verhältnis zu der jeweiligen Realisierungsquote angepasst. Für das Unterportfolio „Insolvenz Privat“ hat sich die Einschätzung des Managements hinsichtlich der Dauer der Insolvenzverfahren gegenüber der ursprünglichen Einschätzung nicht verändert. Dies hatte eine Anpassung der prozentualen Verteilung der Erlöserwartung für die Zukunft zur Folge. Die angepassten Schätzungen des Managements stellen sich wie folgt dar:

	Insolvenz Gewerb- lich	Insolvenz Privat	Keine In- solvenz
(undiskontierter) Zahlungsmittelzufluss im Verhältnis zum Nominalwert	2,57%	0,80%	2,28%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 1	50,0%	33,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 2	10,0%	33,0%	20,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 3	10,0%	34,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 4	10,0%	0,0%	30,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 5	10,0%	0,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 6	10,00%	0,00%	50,00%

Der sich hieraus ergebende Wertberichtigungsaufwand wurde erfolgswirksam erfasst.

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

in TEUR	Insolvenz Gewerb- lich	Insolvenz Privat	Keine In- solvenz
Verminderung der Erlöserwartung	-1.290	-643	-3.294
Erhöhung der Erlöserwartung	1.290	643	3.294

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

6.2. Ausleihungen

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

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

(7) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.814.488	30.725.369
Forderung aus dem Verkauf von Darlehensforderungen mit eingeschränkter Bonität	0	4.000.000
Wertminderungen	-1.760.845	-870.474
Gesamt	12.053.643	33.854.895

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

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

Für die Ermittlung der Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden die Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 berücksichtigt. Es wurde das vereinfachte Modell gewählt und eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste („lifetime expected credit losses“) gebildet. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Abschlussstichtag anhand einer Wertberichtigungsmatrix zur Ermittlung der erwarteten Kreditverluste analysiert. Die erwarteten Ausfallquoten werden auf der Grundlage von Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag sowie unter Berücksichtigung aktueller Erkenntnisse und Erwartungen ermittelt. Die Erfassung einer Wertminderung erfolgt erstmalig im Zugangszeitpunkt einer Forderung. Der erwartete Kreditverlust beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 309 (31. Dezember 2018: TEUR 868).

(8) Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

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

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

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten in der Berichtsperiode im Wesentlichen eine Forderung gegen die TO-Holding GmbH über ein im Geschäftsjahr 2019 gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 30.000 zuzüglich der kapitalisierten Zinsen in Höhe von TEUR 383 sowie aktive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von TEUR 892 (im Wesentlichen für

vorausbezahlte Beiträge an Versicherungen, vorausbezahlte Zinsen sowie vorausbezahlte Leistungen der Objektverwaltung) und Kautionen in Höhe von TEUR 405.

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert zu einem überwiegenden Teil aus der Darlehensforderung gegen die TO-Holding GmbH (+ TEUR 30.383), den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (+ TEUR 892) sowie den Forderungen gegen Altgesellschafter (+TEUR 398). Das Darlehen wurde der TO-Holding GmbH im Gegenzug für die Bestellung von Sicherheiten in Höhe von EUR 120 Mio. für Finanzschulden des Konzerns gewährt.

(9) Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

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

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

(10) Ertragsteuerforderungen

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

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

(11) Liquide Mittel

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

(12) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

Wertminderung als außerplanmäßige Abschreibung erfolgswirksam erfasst. Ein späterer Anstieg des Nettozeitwerts abzüglich Veräußerungskosten wird als Gewinn erfasst. Eine Zuschreibung wird jedoch nur in dem Maße der vorherigen außerplanmäßigen Abschreibung erfasst.

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

(13) Eigenkapital

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

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

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

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

Im Rahmen der Bezugsrechtausübung der Dividende vom 16. Mai 2019 wurde das Agio aus der Ausgabe von 426.818 Aktien in Höhe von TEUR 7.794 in die Kapitalrücklage eingestellt. Das Agio wurde an Hand des Nominalwertes des eingeleigten Dividendenanspruches ermittelt.

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

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

Das Grundkapital war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 um bis zu TEUR 2.500 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I). Das bedingte Kapital diente der Gewährung von Umtausch- und Bezugsrechten an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen. Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 13. März 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu TEUR 2.750 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden konnte. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2019 wurde das bedingte Kapital 2016/I aufgehoben und durch Schaffung eines neuen bedingten Kapitals in Höhe von TEUR 4.916 ersetzt (bedingtes Kapital 2019/I). Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2019 wurde das bedingte Kapital 2019/I aufgehoben. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 23. Oktober 2019 hat ein bedingtes Kapital in Höhe von TEUR 5.129 (bedingtes Kapital 2019/II) sowie in Höhe von TEUR 2.251 (bedingtes Kapital 2019/III) beschlossen.

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

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

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

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

(14) Latente Steueransprüche und Steuerschulden

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

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

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

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

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

ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt grundsätzlich unter Verwendung der lokalen Steuersätze, die zum Zeitpunkt der Realisation des Vermögenswerts beziehungsweise der Erfüllung der Schuld erwartet werden. Dabei werden die Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen werden bereits in dem Jahr erfolgswirksam berücksichtigt, in dem die Änderungen wirksam werden. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, sondern unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf latente Steueransprüche wird eine Wertberichtigung gebildet, wenn eine Realisation der zukünftigen Steuervorteile unwahrscheinlich wird. Latente Steueransprüche und -schulden werden nur dann saldiert, wenn der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und sich die latenten Steueransprüche und -schulden auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde entweder für dasselbe Steuersubjekt oder für unterschiedliche Steuersubjekte erhoben werden, die beabsichtigen, in jeder künftigen Periode, in der die Ablösung oder Realisierung erheblicher Beträge an latenten Steuerschulden bzw. -ansprüchen zu erwarten ist, entweder den Ausgleich der tatsächlichen Steuerschulden und Erstattungsansprüche auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung der Ansprüche die Verpflichtungen abzulösen.

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

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

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.747.646	215.494
Geleistete Anzahlungen	1.511.153	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	924.926	0
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	95.398	2.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	98.670	277.133
Finanzschulden	83.640	0
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.438.595	3.187.469
Finanzierungskosten	11.533	0

Steuerliche Verlustvorträge	196.956	776.880
Latente Steueransprüche vor Saldierung	12.108.516	4.459.521
Saldierung	-11.704.937	-3.615.130
Latente Steueransprüche nach Saldierung	403.579	844.391
Sachanlagen	0	-2.385.930
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-27.766.454	-2.854.049
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-1.099.847	-774.500
Finanzschulden	-633.582	0
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-884.737	-234.282
Rückstellungen	0	-44.695
Latente Steuerschulden vor Saldierung	-30.384.620	-6.293.456
Saldierung	11.704.937	3.615.130
Latente Steuerschulden nach Saldierung	-18.679.682	-2.678.326

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

in EUR	01.01.2019	Gewinn- und Verlustrechnung	Im Rahmen von Unternehmens- zusammen- schlüssen erwor- bene latente Steuern	Im Rahmen der Veräu- berung von Tochter-un- ternehmen abgegan- gene latente Steuern	31.12.2019
Sachanlagen	0	25.554	0	-25.554	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.638.555	-19.818.249	-3.562.004	0	-26.018.808
Geleistete Anzahlungen	0	1.511.153	0	0	1.511.153
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-774.500	787.919	-188.340	0	-174.921
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.545	92.853	0	0	95.398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	277.133	-178.463	0	0	98.670
Finanzschulden	0	-649.393	99.451	0	-549.942
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	567.258	5.792.966	193.634	0	6.553.858
Rückstellungen	-44.695	44.695	0	0	0
Finanzierungskosten	0	0	11.533	0	11.533
Steuerliche Verlustvorträge	776.880	-579.924	0	0	196.956
Gesamt	-1.833.936	-12.970.888	-3.445.726	-25.554	-18.276.103

in EUR	01.01.2018	Gewinn- und Verlustrechnung	Im Rahmen von Un- ternehmens-zusam- menschlüssen erwor- bene latente Steuern	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-2.638.555	0	-2.638.555
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-460.590	-313.910	0	-774.500
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	0	2.545	0	2.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231.531	45.602	0	277.133
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	423.428	143.829	0	567.258
Rückstellungen	0	0	-44.695	-44.695

Steuerliche Verlustvorträge	0	776.880	0	776.880
Gesamt	194.369	-1.983.610	-44.695	-1.833.936

(15) Finanzschulden

Finanzschulden werden bei ihrer erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Der beizulegende Zeitwert im Zugangszeitpunkt entspricht dabei dem Barwert der zukünftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Nach der erstmaligen Erfassung werden Finanzschulden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen ausgewiesen. Erfolgen Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe und / oder des Zeitpunkts von Zins- und Tilgungszahlungen, wird eine Neuberechnung des Buchwerts durchgeführt, so dass dieser die tatsächlichen und geänderten geschätzten Mittelflüsse wiedergibt. Entstehende Differenzen zu dem bislang angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden erfolgswirksam erfasst.

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

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

in EUR

	31.12.2019	31.12.2018
langfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	277.514.915	0
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	22.400.600	0
langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	299.915.515	0
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	0	0
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	126.789.111	0
kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	126.789.111	0

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

Die Veränderung der kurz- und langfristigen Finanzschulden im Vergleich zum Vorjahr kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

in EUR	31.12.2018	zahlungswirksam		zahlungsunwirksam			31.12.2019
		Aufnahme / Amortisation	Tilgungen	Aufnahme/ Amortisation	Zugang/ Erstkonsolidierung	Abgang/ Entkonsolidierung	
langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	163.817.600	-732.272	64.170.898	170.882.095	-98.222.806	299.915.515
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	85.399.174	0	41.389.937	0	0	126.789.111
Summe Finanzverbindlichkeiten	0	249.216.774	-732.272	105.560.835	170.882.095	-98.222.806	426.704.626

Die zahlungsunwirksamen Aufnahmen von Finanzschulden berücksichtigen im Wesentlichen Kaufpreiszahlungen für erworbene Immobilien, bei denen der Kaufpreis direkt vom Kreditgeber an den Verkäufer der jeweiligen Immobilie geleistet wurde.

Die Zugänge aus der Erstkonsolidierung betreffen die im Rahmen des Erwerbs des PREOS Konzerns übernommenen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 67.278, die im Rahmen des Erwerbs der Anteile an der pubilty Sankt Martin Tower GmbH übernommenen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 99.532 sowie die im Zuge des Erwerbs der Anteile an der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH erworbene Immobilienfinanzierung in Höhe von TEUR 4.072.

Die Abgänge im Zusammenhang mit der Entkonsolidierung von Gesellschaften betreffen den Abgang der Darlehensverbindlichkeit der pubilty Sankt Martin Tower GmbH.

Zum Bilanzstichtag sind die Finanzschulden mit Grundschulden in Höhe von TEUR 370.950 sowie mit Garantien in Höhe von TEUR 221.800 besichert. Darüber hinaus dienen die Abtretung von Mieteinnahmen sowie die Verpfändung von Bankkonten und Anteilen als weitere Sicherheiten für die bestehenden Finanzschulden.

Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2019 aufgenommenen Darlehen hat sich der Konzern teilweise gegenüber den Darlehensgebern zur Übermittlung verschiedener Informationen (zum Beispiel Jahresabschlüsse, Mieterlisten oder Projektberichte) und der Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet. Diese Covenants beinhalten branchenübliche Verpflichtungen zum Beispiel in Bezug auf das Verhältnis von Darlehensbetrag zu Immobilienwert (Loan-to-Value Ratio, LTV), den Zins- und Kapitaldienstdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio, ICR bzw. Debt Service Coverage Ratio, DSCR), das Verhältnis von Darlehensbetrag zu Mieteinnahmen (Debt-to-Rent Ratio) oder die gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT).

In Abhängigkeit von den spezifischen vertraglichen Vereinbarungen sind die Informationen und eine Bestätigung über die Einhaltung der Covenants monatlich, quartalsweise, halbjährlich oder jährlich an den jeweiligen Gläubiger zu übermitteln. Werden zu einem Überprüfungstermin Finanzkennzahlen nicht eingehalten, kann dies im Regelfall eine Reihe möglicher Maßnahmen zur Heilung der Vereinbarung auslösen. Diese Maßnahmen beinhalten beispielsweise die Teilrückführung von Darlehensbeträgen oder die Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten. Kann die Verletzung der vertraglichen Vereinbarung dauerhaft nicht geheilt werden, steht dem Darlehensgeber in der Regel ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

Zum Bilanzstichtag wurden alle vereinbarten Covenants eingehalten.

(16) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (langfristig)

Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten und Disagien bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode.

Die Anschaffungskosten ergeben sich bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Zahlungsbetrag abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die dem Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung der finanziellen Verbindlichkeiten bestimmt. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert rätierlich erfolgswirksam angepasst wird.

Erfolgen Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe oder des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen, wird eine Neuberechnung des Buchwerts durchgeführt, so dass dieser die tatsächlichen und geänderten geschätzten Mittelflüsse wiedergibt. Entstehenden Differenzen zu dem bislang bilanzierten Buchwert der Verbindlichkeiten werden erfolgswirksam erfasst.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
Wandelschuldverschreibung 2019/2024	30.638.185	0
Leasingverbindlichkeiten	38.531.905	9.230.206
Verbindlichkeiten ggü. nicht beherrschenden Anteilseignern	94.583	0
Wandelschuldverschreibung 2015/2020	0	35.784.580
Gesamt	69.264.674	45.014.787

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

Die Leasingverbindlichkeiten stehen im Zusammenhang mit dem Leasing der Büroflächen im Opernturm in Frankfurt am Main (31. Dezember 2019: TEUR 2.604, 31. Dezember 2018: TEUR 2.873) sowie mit dem Erbbaurecht an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring (31. Dezember 2019: TEUR 36.131, 31. Dezember 2018: TEUR 0). Die Veränderung der langfristigen Leasingverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr resultiert zum einen aus der erstmaligen Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit für das genannte Erbbaurecht. Das Erbbaurecht wurde im Zuge des Ankaufs der Immobilie „Sky“ im Geschäftsjahr 2019 erworben. Gegenläufig haben sich die langfristigen Leasingverbindlichkeiten um TEUR 6.357 gegenüber dem Vorjahr verringert. Dieser Rückgang resultiert aus der Tatsache, dass die Leasingverbindlichkeit für das Leasing des „pubilty Centers“ in Leipzig aufgrund einer Modifikation des bestehenden Leasingvertrages in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert wurde. Im Vorjahr belief sich die in den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesene Leasingverbindlichkeit für das „pubilty Center“ auf TEUR 6.357.

Wandelschuldverschreibung 2019/2024

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

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

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

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

Für das neben dem Wandlungsrecht seitens des Gläubigers bestehende Kündigungsrecht seitens der PREOS Real Estate 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. Angesichts der in den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2019/2024 bis zum Rückzahlungstag avisierten Rendite von 8,5% p.a. (bezogen auf den Nennbetrag) geht die Gesellschaft jedoch davon aus, dass die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken dieses eingebetteten Derivates grundsätzlich eng mit denen des Basisvertrags, das heißt der Wandelschuldverschreibung, verbunden sind. Der Zinsverlust wird zwar nicht ausgeglichen, jedoch dürfte der Ausübungspreis der Option an jedem Ausübungs-/Kündigungszeitpunkt annähernd gleich den fortgeführten Anschaffungskosten des Basis-Schuldinstruments sein.

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

Wandelschuldverschreibung 2015/2020

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

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

In Ausübung dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Beschlüssen vom 9. November 2015 und 11. Dezember 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000 begeben. Mit Beschluss vom 2. Mai 2017 hat der Vorstand die Ausgabe weiterer EUR 20.000.000 beschlossen. Das Gesamtvolumen betrug nunmehr EUR 50.000.000. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die

Wandelschuldverschreibung berechtigt zur Wandlung in bis zu 1.119.069 neue Aktien. Das Wandlungsrecht kann ab dem 1. Oktober 2016 jederzeit bis zum dritten Geschäftstag vor dem Rückzahlungstag am 17. November 2020 ausgeübt werden. Wandlungsrechte wurden bis zum 31. Dezember 2019 in Höhe von EUR 4.304.000,00 ausgeübt. Im Gegenzug wurden den Gläubigern 114.580 Stückaktien gewährt. Der Wandlungspreis je Aktie betrug ursprünglich EUR 47,00. Aufgrund von in den Anleihebedingungen enthaltenen Regelungen, die zugunsten der Anleihegläubiger einen Verwässerungsschutz insbesondere im Fall von Kapitalmaßnahmen und Dividendenausschüttungen der Emittentin vorsehen, wurde der Wandlungspreis mehrfach angepasst. Zum 31. Dezember 2019 betrug der Wandlungspreis EUR 37,5569.

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

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

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

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

(17) Ertragsteuerschulden

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

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

(18) Rückstellungen

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

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

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

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

Die Rückstellung wurde basierend auf der bestmöglichen Schätzung des Managements über die Höhe der zu erwartenden Abschlüsse gebildet. Bei der bilanzierten Rückstellung handelt es sich um die geschätzten Zahlungsmittelabflüsse eines anhängigen Gerichtsverfahrens bezüglich Risiken aus Assetmanagement. Zum Bilanzstichtag kann die Fälligkeit dieser Rückstellung nicht sicher bestimmt werden. Es kann jedoch zu einer kurzfristigen Inanspruchnahme kommen.

(19) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
Bewirtschaftungskosten	3.092.507	0
Rechts- und Beratungskosten	1.060.478	0

Verbindlichkeiten iZm. Platzierung der Wandelschuldverschreibung 2019/2024	807.870	0
Zinsverbindlichkeiten	120.781	0
Mieterumbauten	75.206	0
Abschluss- und Prüfungskosten	38.515	42.403
Interne Revision / Compliance	10.385	38.080
Maklerprovisionen	0	1.842.120
Sonstige	919.744	381.065
Gesamt	6.125.485	2.303.668

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 3.822 resultiert überwiegend aus Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den im Laufe des Jahres erworbenen Immobilien. Gegenläufig haben sich die Verbindlichkeiten für Maklerprovision um TEUR 1.842 verringert.

(20) Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

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

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
Wandelschuldverschreibung (kurzfristiger Anteil)	44.373.113	10.431.570
Leasingverbindlichkeiten (kurzfristiger Anteil)	2.930.908	754.035
Verbindlichkeiten ggü. nicht beherrschenden Anteilseignern	878.174	0
Verbindlichkeiten iZm. dem Verkauf von Tochterunternehmen	718.302	0
Abschluss- und Prüfungskosten	511.500	247.500
Zinsverbindlichkeit	534.036	214.535
Erhaltene Kautionen	219.065	213.823
Kreditorische Debitoren	17.183	16.412
Verbindlichkeiten für Instandhaltungsmaßnahmen	97.409	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	47.751	0
sonstige Verbindlichkeiten	633.893	491.202
Gesamt	50.961.335	12.369.077

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

2015/2020 erfolgte vor dem Hintergrund, dass diese im Geschäftsjahr 2020 zurückbezahlt werden muss. Der Anstieg der kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten steht im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Modifikationen des Mietvertrages über das „publity Center“ in Leipzig (für weitere Details wird auf Abschnitt „(20) Leasingverhältnisse“ verwiesen) sowie mit dem im Geschäftsjahr 2019 erstmalig bilanzierten kurzfristigen Anteil der Leasingverbindlichkeit für das Erbbaurecht an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring. Die Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern sowie die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Tochterunternehmen resultieren aus der Veräußerung der Anteile an der publity Sankt Martin Tower GmbH im Dezember 2019.

(21) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten für Grunderwerbsteuer	4.037.540	1.106.213
Abgaben für Personal	174.662	4.875
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	47.421	1.372.379
Gesamt	4.259.623	2.483.467

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.776 ist auf einen Anstieg der Verbindlichkeiten für Grunderwerbsteuer (31. Dezember 2019: TEUR 4.038, 31. Dezember 2018: TEUR 1.106) zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten für Grunderwerbsteuer zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 4.038 stehen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie „Sky“. Gegenläufig haben sich im Geschäftsjahr 2019 die Umsatzsteuerverbindlichkeiten um TEUR 1.325 verringert (31. Dezember 2019: 47, 31. Dezember 2018: 1.372).

(22) Leasingverhältnisse

22.1 Der Konzern als Leasingnehmer

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

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

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

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

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

Eine Sale-and-Lease-back-Transaktion umfasst die Veräußerung eines Vermögenswertes und die Rückvermietung des gleichen Vermögenswertes. Führt eine solche Transaktion zu einem Finanzierungs-Leasingverhältnis darf ein Überschuss der Verkaufserlöse über den Buchwert nicht unmittelbar als Ertrag des Leasingnehmers erfasst werden. Stattdessen ist dieser abzugrenzen und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam zu verteilen. Mit notariellem Vertrag vom 14. Dezember 2015 verkaufte die pubilty AG die Immobilie „pubilty Center“ in Leipzig an die Pola Property (2015) GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 6.800. Gleichzeitig wurde ein „Triple-Net“-Mietvertrag für die Immobilie abgeschlossen, welcher am 1. Januar 2016 begann und dessen Mietzeit 15 Jahre beträgt. Die monatliche Nettomiete beträgt TEUR 40. Bei Vertragsabschluss war der Mieter Alleinmieter und hatte sämtliche Betriebskosten des Objektes zu tragen.

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

Am 2. Dezember 2019 schloss die pubilty AG einen Untermietvertrag mit einem Dritten über sämtliche Büroflächen im Gebäudeteil B des „pubilty Centers“. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 13 Monaten. Im Anschluss an die 13 Monate verpflichtet sich der Untermieter, den Mietvertrag der pubilty AG zu übernehmen, sodass diese vollständig aus dem Mietverhältnis mit der Pola Property GmbH ausscheidet. Die Wahrscheinlichkeit, dass dies zum 31. Dezember 2020 realisiert wird, ist sehr hoch. Diese Änderung wirkt sich ebenfalls auf den Hauptmietvertrag aus. Das Nutzungsrecht über das „pubilty Center“ sowie die dafür angesetzte Leasingverbindlichkeit wurden entsprechend dieser Vertragsmodifikation angepasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Aufwendungen iZm. Leasingverhältnissen in EUR	2019	2018
Zinsaufwand	276.774	252.664
Finanzertrag auf die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis	-31.458	
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	0	0
Aufwand für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	53.747	41.090
Aufwand aus der Änderung von Leasingverhältnissen	323.422	0

Aufwand für variable Leasingzahlungen, der bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten nicht berücksichtigt wurden	0	0
Gesamt	622.485	293.754

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

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

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

22.2. Der Konzern als Leasinggeber

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

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

Unterleasingverhältnisse

Im Rahmen des Sale-und-lease-back-Verhältnisses mit der Pola Property (2015) GmbH tritt die publicly AG als Zwischenmieter auf, da sie das gemietete Gebäude an zwei weitere Parteien untervermietet. Sie bilanziert als Leasingnehmer eine Leasingverbindlichkeit und ein Nutzungsrecht (*right-of-use Konzept*). Im Verhältnis zum Untermieter tritt sie als Leasinggeber auf und hat deshalb nach dem *risk-and-reward Konzept* eine Klassifizierung als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnis vorzunehmen. Gemäß IFRS 16.B58(b) werden bei Untervermietung die Kriterien zur Abgrenzung zwischen Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnis nicht auf Ebene

des Leasinggegenstandes angewendet, sondern auf Ebene des Nutzungsrechts beim Zwischenvermieter. Im Falle eines Finanzierungsleasingverhältnisses bilanziert der Leasinggeber anstelle des Nutzungsrechts eine Forderung gegenüber dem Leasingnehmer deren Höhe sich nach dem Nettoinvestitionswert bemisst.

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

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

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

Mindestleasingzahlungen	2019	2018
in EUR		
Bis zu einem Jahr	361.136	0
Länger als ein Jahr und bis zu 5 Jahren	0	0
Über 5 Jahre	0	0
Zukünftige Mieterträge gesamt	361.136	0

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

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

Zukünftige Mieterträge (Operating Leases) in EUR	2019	2018
Bis zu einem Jahr	21.306.022	120.000
Länger als ein Jahr und bis zu 5 Jahren	63.900.994	480.000
Über 5 Jahre	58.009.425	840.000
Zukünftige Mieterträge gesamt	143.216.441	1.440.000

E. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Bruttoergebnis vom Umsatz

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

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

Erlöse aus dem Servicing für Dritte (Assetmanagement)

Im Rahmen von Assetmanagement Dienstleistungen für Dritte erzielt die Publyty Erlöse in Form von Akquisitionsvergütungen für erworbene Immobilienobjekte (Finders Fees), pauschale Vergütungen für die laufende Verwaltung von Immobilien sowie erfolgsabhängige Vergütungen im Falle einer Veräußerung der betreuten Immobilien (Exit Fee/Promote). Bei den so genannten Finders Fees und Exit Fees handelt es sich um zeitpunktbezogene Leistungen, die dann realisiert werden, wenn alle Voraussetzungen für den Erhalt des Entgeltes erfüllt sind. Dies ist in der Regel der Abschluss eines Kaufvertrages oder ein anderer im Vertrag definierter Zeitpunkt. Zu diesem Zeitpunkt fließt dem Kunden der wesentliche Nutzen aus der Leistung (lukrative Ankaufvermittlung bzw. Verkaufsvermittlung) zu. Verträge über das laufende Assetmanagement werden in der Regel über eine längere Laufzeit geschlossen. Es handelt sich um vertraglich vereinbarte monatliche Entgelte (zeitraumbezogene Erlöse), bei welchen der Nutzen (gewinnorientiertes Management der Immobilien) dem Eigentümer simultan zufließt. Die Gesellschaft vereinbart in der Regel Zahlungsziele von circa drei Monaten. Außerhalb der gesetzlichen Gewährleistungen bestehen keine gesonderten Verpflichtungen der Gruppe.

Erlöse aus eigenen Kreditportfolios (Bestandshaltung)

Die Erlöse aus eigenen Kreditportfolios beinhalten im Wesentlichen die Verwertung der eigenen Kreditportfolios und der notleidenden Kredite (Non Performing Loans) sowie im Einzelfall aus dem Verkauf von Forderungen aus diesen. Die Erlöse aus den Forderungen werden zeitraumbezogen und stellen die angemessene Verzinsung der angekauften Forderungen dar. Hierbei wird der zum Ankauf der Forderung ermittelte Effektivzins über die geschätzte Laufzeit zum Ansatz gebracht. Da die Verwertung im Vergleich zum Servicing auf eigene Rechnung erfolgt, erzielt die Gesellschaft ihre Umsatzerlöse aus im Einzelfall vereinbarten Verkäufen von Forderungen zeitpunktbezogen. Umsätze werden realisiert, wenn die Bedingungen aus den Verträgen über Forderungsverkäufe eintreten. Hierbei werden typischerweise Zahlungsziele von circa drei Monaten vereinbart.

Erlöse aus dem Servicing notleidender Kredite für Dritte (Assetmanagement)

Im Rahmen des Servicing für Kreditportfolios für Dritte realisiert die pubilty hauptsächlich Vergütungen in Höhe von 22 % der erzielten Erlöse aus der Verwertung bzw. Einlösung von Kreditforderungen. Daneben erhält der Konzern Pauschalvergütungen für die Verwaltung von Schuldnerakten, sogenannte Aktenverwaltungsgebühren. Hierzu beauftragt die pubilty Rechtsanwälte, die die aktuellen Forderungskonten für jeden Schuldner führen und die treuhänderische Verwaltung der Notaranderkonten für die Gesellschaft vornehmen. Die Servicing Erlöse fallen nur im Erfolgsfall an und werden dann realisiert (zeitpunktbezogene Realisierung). Zu diesem Zeitpunkt fließt dem Kunden der wesentliche Nutzen aus der Leistung (Zahlungsmittelzufluss aus notleidendem Kredit) zu. Die pubilty Gruppe tritt nach außen hin als alleiniger Leistungserbringer auf und übernimmt neben der vollständigen Koordination auch die Haftung. Die Erlöse werden daher nach der Bruttomethode (Prinzipal) erzielt. Außerhalb der gesetzlichen Gewährleistungen bestehen keine gesonderten Verpflichtungen der Gruppe. Hierbei werden typischerweise Zahlungsziele von circa drei Monaten vereinbart.

Erlöse aus eigenen Immobilien (Bestandshaltung)

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

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

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

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

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

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

(2) Sonstige betriebliche Erträge

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

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

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

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

(3) Personalkosten

Die Personalkosten setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

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

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

(4) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 12.177 gestiegen (Geschäftsjahr 2019: TEUR 19.852, Geschäftsjahr 2018: TEUR 7.675). Dieser Anstieg entfällt mit TEUR 5.735 auf sonstige betriebliche Aufwendungen der im Geschäftsjahr 2019 gegründeten oder erworbenen und somit erstmalig in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigten Gesellschaften. Inhaltlich ist der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen auf einen Anstieg der Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abschreibung von Forderungen (Geschäftsjahr 2019: TEUR 4.811, Geschäftsjahr 2018: TEUR 1.986), auf einen Anstieg der Rechts- und Beratungskosten (Geschäftsjahr 2019: TEUR 3.475, Geschäftsjahr 2018: TEUR 1.870) sowie auf Wertberichtigungen auf Forderungen (Geschäftsjahr 2019: TEUR 1.452, Geschäftsjahr 2018: TEUR 0) und einen Einmaleffekt im Zusammenhang mit dem Erwerb der Geschäftsanteile an der pubilty Sankt Martin Tower GmbH und an der pubilty Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH in Höhe von TEUR 1.155 zurückzuführen.

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

(5) Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

(6) Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

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

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

(7) Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

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

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

(8) Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte

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

(9) Ertragsteuern

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

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

Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 12.971 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 1.984) setzen sich zusammen aus latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 8.255 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 969) und latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 21.226 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 2.952). Die latenten Steueraufwendungen resultieren vorwiegend aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.

Zum Bilanzstichtag bestehen für die in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligungsunternehmen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 22.668 (31. Dezember 2018: TEUR 0) sowie nicht genutzte gewerbsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 23.120 (31. Dezember 2018: TEUR 0). Bei der Angabe zu den zum Bilanzstichtag bestehenden und nicht genutzten steuerlichen Verlustvorräten wurden für die im Geschäftsjahr 2019 erstmals vollkonsolidierte PREOS Real Estate AG sowie für deren Tochtergesellschaften nur die im Zeitraum seit Erstkonsolidierung entstandenen steuerlichen Verluste berücksichtigt.

Steuerliche Überleitungsrechnung

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

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

(10) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

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

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

F. Konzern-Segmentberichterstattung

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

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

- Das Geschäftssegment „Assetmanagement“ umfasst die laufende Verwaltung von Immobilien und notleidenden Krediten für Dritte sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Zuge von Akquisitionen oder Veräußerungen von Immobilien und die Erzielung von Zahlungsmittelzuflüssen aus den notleidenden Krediten.
- Das Geschäftssegment „Bestandshaltung“ umfasst das Halten und die Verwaltung von Gewerbeimmobilien sowie die Verwaltung und Verwertung von Kreditportfolios notleidender Kredite.

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Die Betriebsergebnisse der Geschäftssegmente werden jeweils durch den Vorstand überwacht.

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

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

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

Geschäftsjahr 2018 in EUR	Asset-management	Bestands-haltung	Kürzung um Intersegmentumsätze	Konzern
Umsatzerlöse mit externen Dritten	30.387.409	6.829.653	0	37.217.061
Intersegmentumsatzerlöse	1.497.686	0	-1.497.686	0
Umsatzkosten	-5.716.488	-1.076.621	0	-6.793.109
Bruttoergebnis vom Umsatz	26.168.607	5.753.032	-1.497.686	30.423.953

Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	8.939.857	0	8.939.857
Wertminderungen auf Forderungen	-142.842	0	0	-142.842
Sonstige betriebliche Erträge	480.526	813.348	0	1.293.874
Personalkosten	-1.549.915	-473.907	0	-2.023.822
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.363.080	-2.311.992	0	-7.675.072
Betriebsergebnis (EBIT)	19.593.296	12.720.338	-1.497.686	30.815.948
Finanzaufwendungen				-2.850.528
Finanzerträge				8.454.217
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte				-2.962.499
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen				-16.082
Ergebnis vor Steuern				33.441.055
Ertragsteuern				-8.825.842
Periodenergebnis				24.615.213
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	17.000.000	0	17.000.000
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0
Finanzschulden	0	0	0	0

Von den Erlösen aus dem Segment „Assetmanagement“ entfallen 36,7 % auf einen wesentlichen Kunden bzw. diesem nahe stehende Unternehmen. Auf einen weiteren Kunden bzw. diesem nahe stehende Unternehmen entfallen 10,1 %. Im Geschäftsjahr 2018 entfielen 60,1 % der Erlöse im Segment „Assetmanagement“ auf einen wesentlichen Kunden bzw. diesem nahestehende Personen. Im Geschäftsjahr 2018 macht ein weiterer Kunde im Segment „Assetmanagement“ Erlöse von ca. 13 %. Im Segment „Bestandshaltung“ entfallen 11,1 % (Geschäftsjahr 2018: 53 %) auf einen wesentlichen Kunden.

G. Sonstige Angaben

(1) Finanzinstrumente

1.1. Zielsetzungen und Methoden des Risikomanagements von Finanzinstrumenten

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

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

Marktrisiko

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

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

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

Währungsrisiko

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

Sonstige Marktrisiken

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

Ausfallrisiko

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

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

Ausfallrisiko aus Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität

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

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

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

a) Für Unterportfolios mit Kreditforderungen insolvenzbehafteter Privatpersonen wird mit Blick auf die durchschnittliche Laufzeit eines Privatinsolvenzverfahrens von einer Laufzeit von insgesamt sechs Jahren ausgegangen. Auch vor dem Hintergrund von Servicing-Erfahrungen mit vergleichbaren Unterportfolios geht das Management zumindest von einer durchschnittlichen Realisierungsquote von 0,8 % (Geschäftsjahr 2018: 1 %) des ursprünglichen Kreditnennbetrags aus. Vereinfachend wird eine Gleichverteilung der Zahlungsströme für die folgenden drei Jahre angenommen.

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

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

Bei der modellbasierten Ermittlung des bonitätsangepassten Effektivzinssatzes berücksichtigt das Unternehmen zur Schätzung der erwarteten Zahlungsströme aus den Portfolios mit Kreditforderungen, die bei Erwerb in ihrer Bonität beeinträchtigt sind (POCI), die vertraglichen Bedingungen

der Schuldner sowie erwartete Kreditverluste auf der Grundlage der vorgenannten Parameter bzw. Inputfaktoren für die jeweiligen Unterportfolios. Die erwarteten Kreditverluste ergeben sich als wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung der Kreditverluste (Barwert aller Zahlungsausfälle) über die erwartete Restlaufzeit der jeweiligen Unterportfolios.

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

Ausfallrisiko aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Abschlussstichtag anhand einer Wertberichtigungsmatrix zur Ermittlung der erwarteten Kreditverluste analysiert. Die erwarteten Ausfallquoten werden auf der Grundlage von Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag sowie unter Berücksichtigung angemessener und belastbarer Informationen über vergangene Ereignisse, aktuelle Gegebenheiten und künftig zu erwartende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die zum Abschlussstichtag verfügbar sind, ermittelt. Basierend auf diesen Informationen erwartet das Management zum Bilanzstichtag Forderungsausfälle in Höhe von circa 2,5 Prozent, welche durch die Bildung einer Wertberichtigung berücksichtigt wurden. Das maximale Ausfallrisiko für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Abschlussstichtag entspricht dem Buchwert zum 31. Dezember 2019.

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

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

31. Dezember 2019	nicht überfällig	seit 3 Monaten überfäll- lig	seit 6 Monaten überfäll- lig	seit 9 Monaten überfäll- lig	seit 12 Monaten überfällig
in EUR					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.676.235	217.479	501.801	551.322	8.867.651
Einzelwertberichtigung	-38.950	0	0	-321.916	-1.090.911

Erwarteter Kreditverlust	-90.932	-5.437	-12.545	-5.735	-194.419
31. Dezember 2018		seit 3	seit 6	seit 9	seit 12
in EUR	nicht	Monaten	Monaten	Monaten	Monaten
	überfällig	überfäll-	überfäll-	überfäll-	überfällig
		lig	lig	lig	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.905.665	71.400	329.878	0	4.416.027
Einzelwertberichtigung	-2.400	0	0	0	0
Erwarteter Kreditverlust	-747.642	-1.785	-8.247	0	-110.401

Von den Forderungen, welche seit mehr als 12 Monaten fällig sind, betreffen TEUR 4.784 solche, bei denen ein Konzernunternehmen die entsprechende Forderung im Klageweg geltend macht. Nach den Ergebnissen der ersten Verhandlung und nach Einschätzung der beratenden Anwälte ist in Bezug auf diese Forderungen von einem Obsiegen mit deutlich überwiegender Wahrscheinlichkeit auszugehen. Weiterhin entfallen TEUR 1.209 der seit mehr als 12 Monaten fälligen Forderungen auf nahestehende Personen und TEUR 692 auf nicht beherrschende Gesellschafter. Hinsichtlich des verbleibenden Betrags in Höhe von TEUR 2.182 befindet sich der Konzern aktuell in einer außergerichtlichen Klärung. Für diesen Betrag wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 50 % des ausstehenden Bruttobetrags gebildet.

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

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

Entwicklung der Wertminderungen im Geschäftsjahr 2019	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
in EUR		
Bestand am Jahresanfang	-870.474	-7.047.702
Bildung von zusätzlichen Wertberichtigungen inkl. Veränderung der erwarteten Zahlungsauffälle	-890.372	-27.702.948
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	0	0
Eingänge aus abgeschriebenem oder wertgeminderten Forderungen	0	0
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	0
Bestand am Jahresende	-1.760.845	-34.750.650
Entwicklung der Bruttobuchwerte im Geschäftsjahr 2018	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
in EUR		
Bestand am Jahresanfang	30.959.306	76.811.553
Zugänge	30.306.942	0
Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte (inkl. Zinsertrag)	0	5.607.096
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	-26.543.279	-884.490
Eingänge aus abgeschriebenem oder wertgeminderten Forderungen	0	-1.062.602
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	-7.440
Bestand am Jahresende	34.722.969	80.464.117

**Entwicklung der Wertminderungen
im Geschäftsjahr 2018**

in EUR

	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
Bestand am Jahresanfang	-2.675.233	-4.085.202
Bildung von zusätzlichen Wertberichtigungen inkl. Veränderung der erwarteten Zahlungsaufälle	-145.242	-2.962.499
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	0	0
Eingänge aus abgeschriebenen oder wertgeminderten Forderungen	1.950.000	0
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	0
Bestand am Jahresende	-870.474	-7.047.702

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses bei wesentlichen Immobilien mittels eines Liquiditätsplanungstools. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht.

Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Schuldverschreibungen und Finanzierungsleasing zu wahren.

Die finanziellen Verbindlichkeiten haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	Anfangsbestand 01.01.2019	Zahlungswirksame Veränderungen*	Zahlungsunwirksame Veränderungen		Endbestand 31.12.2019
			Effektivzinsmethode	Übriges	
Finanzschulden	0	248.484.502	-1.476.469	179.696.594	426.704.626
Wandelschuldverschreibungen	46.216.150	33.054.383	696.112	-4.955.347	75.011.298
Leasingverbindlichkeit	9.984.241	-864.987	0	32.343.559	41.462.813
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.303.668	3.821.818	0	0	6.125.486
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.183.473	2.568.424	0	0	3.751.897
Summe	59.687.532	287.064.139	-780.357	207.084.806	553.056.120

*inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

in EUR	Anfangsbestand	Zahlungswirksame	Zahlungsunwirksame Veränderungen		Endbestand
	01.01.2018	Veränderungen*	Effektivzinsmethode	Übriges	31.12.2018
Finanzschulden	0	0	0	0	0
Wandelschuldverschreibungen	48.740.229	-2.826.268	525.921	-223.732	46.216.150
Leasingverbindlichkeit	7.349.177	-698.161	0	3.333.225	9.984.241
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.929.633	374.035	0	0	2.303.668
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	630.662	552.811	0	0	1.183.473
Summe	58.649.701	-2.597.583	525.921	3.109.493	59.687.532

*inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

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

in EUR	2020	2021	2022	2023	2024	Nach dem 31.12.2024
Finanzschulden	128.099.000	246.147.500	52.099.000	99.000	99.000	2.682.854
Wandelschuldverschreibungen	45.696.000	0	0	0	31.798.000	0
Leasingverbindlichkeiten	1.019.254	411.255	432.605	454.883	478.126	36.754.994
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.125.485	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.751.897	0	0	0	0	0
Gesamt	184.691.636	246.558.755	52.531.605	553.883	32.375.126	39.437.848

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

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge, für die vonseiten der Kreditgeber bestimmte Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltenen Auflagen bestehen. Ein Bruch der vereinbarten Finanzkennzahlen (Covenants) kann zur Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten bis hin zu einer außerordentlichen Kündigung seitens des Darlehensgebers führen und einen ungeplanten Liquiditätsabfluss verursachen. Im Rahmen der laufenden Überwachung und Steuerung der Darlehensvereinbarungen wird ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert.

1.2. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

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

Gemäß IFRS 9 werden Finanzinstrumente in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn eines der Konzernunternehmen Vertragspartei eines entsprechenden Vertrags wird. Bei der erstmaligen Erfassung eines Finanzinstruments wird dieses mit dem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten angesetzt.

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

31.Dezember 2019			
in EUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
<u>Finanzielle Vermögenswerte</u>			
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
<u>Finanzielle Verbindlichkeiten</u>			
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
31.Dezember 2018			
in EUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
<u>Finanzielle Vermögenswerte</u>			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	81.725.876	81.725.876
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	33.854.895	33.854.895
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.128.454	1.128.454
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	27.952.918	27.952.918
<u>Finanzielle Verbindlichkeiten</u>			
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	45.014.787	27.550.758
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.303.668	2.303.668
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	12.369.077	7.261.088

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

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

Das Management hat festgestellt, dass die beizulegenden Zeitwerte der liquiden Mittel, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristigen Finanzschulden sowie der sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Finanzinstrumente ihren Buchwerten nahezu entsprechen.

Im Geschäftsjahr 2019 sowie im Vorjahr haben sich die folgenden Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten ergeben: Zur Ermittlung dieser wurden alle jeweiligen GuV (bis auf Steuern) Einträge summiert.

Nettogewinne / -verluste aus Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2019				
in EUR	gesamt	davon aus Zinsen	davon aus Wertberichtigungen	davon aus Abgang
<u>Finanzielle Vermögenswerte</u>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-26.198.506	6.117.093	-32.315.599	0
<u>Finanzielle Verbindlichkeiten</u>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-13.767.791	-14.123.697	355.906	0
<u>Nettogewinne / -verluste aus Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2018</u>				
in EUR	gesamt	davon aus Zinsen	davon aus Wertberichtigungen	davon aus Abgang
<u>Finanzielle Vermögenswerte</u>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	7.197.766	5.237.598	-3.105.341	3.115.510
<u>Finanzielle Verbindlichkeiten</u>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-2.827.669	-2.416.481	0	0

Die Erträge aus dem Abgang des Geschäftsjahres 2018 stellen Verkäufe von POCI Vermögenswerten dar.

(2) Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die publicly AG und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der

Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

(a) Geschäftsvorfälle mit beherrschendem Gesellschafter und dessen nahestehende Personen

Durch Zeichnung von 85,66 % der Anteile an der publity AG durch die TO-Holding GmbH, Frankfurt am Main, und die TO Holding 2 GmbH, Frankfurt am Main, wird zum Bilanzstichtag eine Mehrheit der Anteile durch den alleinigen Gesellschafter dieser beiden Gesellschaften und Vorstandsvorsitzenden der publity AG, Herrn Thomas Olek, gehalten.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen neben den vollkonsolidierten Tochtergesellschaften der publity AG auch die nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen sowie Unternehmen, bei denen Konzerngesellschaften die Stellung als Komplementärin einnehmen. Weiterhin sind die PREOS Real Estate AG und ihre Tochterunternehmen bis zum Zeitpunkt des Unternehmenserwerbs als nahestehende Unternehmen der publity zu klassifizieren, da die TO-Holding GmbH einen signifikanten Einfluss auf diese Gesellschaften hat. Auch die MIC AG und ihre Tochterunternehmen sind als nahestehende Unternehmen der publity einzustufen, da der Vorstandsvorsitzende der publity AG, Herr Thomas Olek, die Mehrheit der Anteile sowie der Stimmrechte an diesen Gesellschaften hält.

Darüber hinaus sind aufgrund eines maßgeblichen Einflusses folgende Personen in Schlüsselpositionen des rechtlichen Mutterunternehmens nahestehend im Sinne des IAS 24:

- Mitglieder des Vorstands der publity AG und deren nahe Angehörige sowie
- Mitglieder des Aufsichtsrats der publity AG und deren nahe Angehörige.

In den folgenden Tabellen wird die Gesamthöhe der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im jeweiligen Geschäftsjahr dargestellt:

Geschäftsvorfälle 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*
		EUR	EUR	EUR	EUR
<u>Assoziiertes Unternehmen:</u>					
NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG	2019	113.000	0	0	33.618
	2018	227.367	0	0	248.179
<u>Unternehmen, bei denen ein Konzernunternehmen Komplementärin und nicht am Kapital beteiligt ist:</u>					
publity Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG	2019	2.204.583	0	0	1.466.959
	2018	2.151.980	0	0	1.702.985
publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
<u>Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der publity AG:</u>					
PREOS Real Estate AG und verbundene Unternehmen**	2019	1.081.484 ***	0	0	0

	2018	1.245.241	60.000	0	1.254.535
MIC AG und verbundene Unternehmen	2019	592.161	0	0	1.441.781
	2018	296.391	0	0	341.434

* Die Beträge werden als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eingestuft.

** Zum 31. August 2019 wurde die PREOS Real Estate AG als verbundenes Unternehmen im Konzernabschluss der publity AG vollkonsolidiert. Bis zum 31. August 2019 gelten die PREOS Real Estate AG sowie ihre verbundenen Unternehmen als nahestehende Unternehmen der publity AG.

*** Es handelt sich um die an die PREOS Real Estate AG und ihre verbundenen Unternehmen im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. August 2019 erbrachten Dienstleistungen.

	Jahr	Erhaltene Zinsen	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen	Gezahlte Zinsen	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen
		EUR	EUR	EUR	EUR
Darlehen an bzw. von Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	2019	0	30.383.333	0	0
	2018	0	0	0	0

Die TO-Holding GmbH, deren alleiniger Anteilseigner der Vorstandsvorsitzende der publity AG, Thomas Olek, ist, hat der publity AG am 27. Juni 2019 ein Darlehen mit einem Nominalwert in Höhe von EUR 7.000.000 gewährt. Das Darlehen hatte eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2019 und wurde mit 1 % p.a. verzinst, wobei die Zinsen kapitalisiert wurden. Das Darlehen wurde vorzeitig am 26. September 2019 zurückbezahlt. Die Zinsen wurden für den genannten Zeitraum nicht gezahlt.

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Konzern zudem eine Finanzschuld in Höhe von EUR 60 Mio. eingegangen. Zur Besicherung dieser hat der Hauptaktionär der publity AG Aktien im Wert von EUR 120 Mio. gegeben. Zudem wurden die nicht durch den Konzern verwendeten Mittel in Höhe von EUR 30 Mio. kurzfristig an den Hauptgesellschafter ausgereicht.

(b) Geschäfte mit dem Vorstand

Als Mitglieder des Vorstands der publity AG waren in der Berichtsperiode bestellt:

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

Die Vergütungen des Vorstands setzen sich für das Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

in EUR	2019	2018
Laufende Bezüge	613.000	658.000
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristig fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Aktienkursorientierte Vergütungen	0	0
Gesamt	613.000	658.000

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

(c) Geschäfte mit dem Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder der publity AG sowie die erhaltenen Aufsichtsratsvergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Name	Funktion		2019	2018
Günther Paul Löw	Vorsitzender (bis 14.01.2019)	Rechtsanwalt in eigener Kanzlei	0	30.000
Hans-Jürgen Klumpp	Vorsitzender (ab 14.01.2019), zuvor Mitglied	Landesbankvorstand im Ruhestand	60.000	15.000
Norbert Kistermann	stellvertretender Vorsitzender (bis 30.08.2019)	Vorstand Bankhaus Bauer AG	20.000	15.000
Prof. Dr. Holger Till	stellvertretender Vorsitzender (ab 30.08.2019)	Universitäts-professor	11.096	0
Frank Vennemann	Mitglied (ab 14.01.2019)	Rechtsanwalt	28.932	0
Gesamt			120.027	60.000

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

(3) Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der publity Gruppe ist eine starke Eigenkapitalbasis, um das Vertrauen von Investoren und Geschäftspartnern in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Gruppe zu sichern.

Die Weiterentwicklung des Geschäfts und damit auch die Steigerung des Unternehmenswertes stehen dabei besonders im Fokus. Um dies zu gewährleisten, werden in regelmäßigen Abständen die Eigenkapitalquote und die auf sie wirkenden Faktoren, wie zum Beispiel die Steuerungsgröße EBIT, beobachtet und beurteilt. Das Management strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fremdkapitalanteil und Renditesteigerung an. Die Eigenkapitalquote hat sich von 63 % zum 31. Dezember 2018 auf 36 % zum 31. Dezember 2019 verringert.

Zur Sicherstellung der finanziellen Flexibilität und zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ist die publity Gruppe bemüht jederzeit über einen gewissen Liquiditätspuffer zu verfügen und die Liquidität im Konzern entsprechend zu steuern. Die Steuerung der Liquidität erfolgt dabei durch ein zentrales Finanzmanagement durch den Vorstand. Die liquiden Mittel werden gruppenweit zusammengefasst, überwacht und nach einheitlichen Grundsätzen investiert.

Die publity performance GmbH unterliegt als interne Kapitalverwaltungsgesellschaft dem KAGB und hat daher ein Mindestkapital von TEUR 242 vorzuhalten. Weitere Mindestkapitalanforderungen liegen im Konzern nicht vor.

(4) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 9. Januar 2020 hat die publicity Real Estate 4 GmbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der GDC Westendcarree S.à.r.l. mit Sitz in Luxemburg erworben. Die GDC Westendcarree S.à.r.l. ist Eigentümerin der Immobilie „Westend Carree“ in Frankfurt am Main. Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Geschäftsanteile an der GDC Westendcarree S.à.r.l. beläuft sich auf TEUR 114.064 und wurde durch die Aufnahme von Finanzschulden finanziert.

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -Übertragungsvertrag vom 21. Januar 2020 hat die publicity Investor GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der Großmarkt Leipzig GmbH an die TO-Holding GmbH, deren alleiniger Anteilseigner der Vorstandsvorsitzende der publicity AG, Thomas Olek, ist, verkauft. Der Kaufpreis beläuft sich auf TEUR 25.

Mit Wirkung zum 29. Februar 2020 ist Herr Christoph Blacha aus dem Aufsichtsrat der PREOS Real Estate AG ausgeschieden. Mit gerichtlichem Beschluss vom 1. März 2020 wurde Herr Christian Jäger, Unternehmer und Immobilien-Investor, zum Mitglied des Aufsichtsrats der PREOS Real Estate AG bestellt.

Mit Wirkung zum 4. März 2020 hat der CFO der PREOS Real Estate AG, Herr Libor Vincent, sein Dienstverhältnis aufgegeben und ist aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

Der Umfang der finanziellen Auswirkungen der weltweiten Verbreitung des Coronavirus auf den publicity Konzern kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Der Vorstand der publicity AG geht jedoch davon aus, dass sich keine bestandsgefährdenden Auswirkungen auf den Konzern ergeben werden.

Frankfurt am Main, 24. April 2020

publicity AG

Thomas Olek
Vorstandsvorsitzender

Frank Schneider
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die publity AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der publity AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht 2019, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei

Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

Leipzig, den 29. April 2020

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

XIX. ALTERNATIVE KENNZAHLEN

In diesem Prospekt bzw. in anderen Veröffentlichungen verwendet die Emittentin in Bezug auf ihre Unternehmensgruppe verschiedene Leistungsindikatoren. Zwei wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren, sog. *Key Performance Indicators* („KPIs“), sind dabei das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) und der LTV (Loan to Value).

Bei den genannten finanziellen KPIs handelt es sich gleichzeitig um sog. Alternative Leistungskennzahlen bzw. *Alternative Performance Measures* („APMs“). APMs sind Finanzkennzahlen der vergangenen oder zukünftigen finanziellen Leistung, Finanzlage oder Cashflows, die nicht im einschlägigen Rechnungslegungsrahmen definiert oder ausgeführt sind. APMs dürfen nicht als eine Alternative zu den in den Rechnungslegungsstandards definierten Kennzahlen betrachtet werden. Die Emittentin hat diese APMs und weitere Informationen in diesem Prospekt bzw. in anderen Veröffentlichungen verwendet, um den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft zu messen oder weil sie nach Einschätzung des Vorstands der Gesellschaft für Investoren nützlich sind. Die Verwendung der APMs weicht möglicherweise von der Verwendung gleichlautender APMs bei anderen Unternehmen in der Immobilienbranche ab. Die von der Gesellschaft verwendeten Kennzahlen sollten nicht als Alternative zum Ergebnis nach Ertragsteuern, zum Umsatz oder zu irgendeiner anderen in Übereinstimmung mit den IFRS oder HGB als Maßstab für den Unternehmenserfolg definierten Kennzahl betrachtet werden. Die APMs sind nur mit Einschränkungen als Analyseinstrumente geeignet und sollten nicht isoliert betrachtet oder als Ersatz für die Analyse der nach IFRS oder HGB ausgewiesenen Ergebnisse verwendet werden. Sie können Positionen oder Beträge enthalten beziehungsweise ausschließen, die in die Berechnung der am ehesten vergleichbaren Kennzahlen nach IFRS oder HGB nicht einbezogen bzw. einbezogen wurden. Die APMs sollten in Verbindung mit dem geprüften IFRS-Konzernabschluss 2019 und dem geprüften HGB-Jahresabschluss 2019 der Emittentin betrachtet werden.

1. Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist eine der Kennzahlen zur Messung der Profitabilität und dient vor allem dem internationalen Vergleich der Ertragskraft von Unternehmen, die von der Geschäftstätigkeit her vergleichbar, jedoch unterschiedlich finanziert und aufgrund ihres Unternehmenssitzes in unterschiedlichen Ländern mit unterschiedlichen Steuersätzen belastet sind. Die Emittentin verwendet diese Kennzahl, da nahezu alle Unternehmenskommunikationen diese Kennzahl separat ausweisen. Sie gibt einen Überblick über das operative Unternehmensergebnis ohne die Belastung von Finanzierungsaufwendungen und ohne Steuerbelastung.

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) wird wie folgt berechnet:

Bruttoergebnis vom Umsatz
+ sonstige betriebliche Erträge
- Wertminderungen auf Forderungen
- Personalkosten
- sonstige betriebliche Aufwendungen
+/- Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
<hr/>
= Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)

Das Bruttoergebnis vom Umsatz wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{r} \text{Umsatzerlöse} \\ - \text{Umsatzkosten} \\ \hline = \text{Bruttoergebnis vom Umsatz} \end{array}$$

Die Umsatzerlöse umfassen die Erlöse, welche die Emittentin im Rahmen der für Dritte erbrachten Asset Management Dienstleistungen sowie aus der Bewirtschaftung der gruppeneigenen Immobilien erhält. Im Bereich der Dienstleistungen für Dritte beinhaltet dies Akquisitionsvergütungen für von den Auftraggebern/Kunden erworbene Objekte (sog. *finders fee*), Vergütungen für die laufende Verwaltung von Immobilien, erfolgsabhängige Vergütungen im Falle einer Veräußerung der betreuten Immobilien sowie Erlöse aus dem Servicing notleidender Kredite für Dritte. Die Erlöse aus der Bewirtschaftung gruppeneigener Immobilien beinhalten im Wesentlichen Vermietungserlöse, welche sich aus den Mieterlösen und den Mietern berechneten Mietnebenkosten zusammensetzen. Daneben sind in den Umsatzerlösen Erlöse aus den gruppeneigenen NPL-Kreditportfolien enthalten. Die Umsatzkosten sind dagegen die Kosten bzw. Aufwendungen der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen, welche im Wesentlichen Maklerprovisionen, Kosten für bezogene Dienstleistungen und die Bewirtschaftungskosten der gruppeneigenen Immobilien beinhalten.

Gemäß dem geprüften IFRS-Konzernabschluss 2019 der Emittentin belief sich das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) für das Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 116.299. Für das Vorjahr (2018) ist ein EBIT von TEUR 30.816 ausgewiesen.

2. LTV (Loan to Value)

Der LTV wird als Indikator für die Verschuldung des Unternehmens im Verhältnis zum gesamten Immobilienvermögen herangezogen (bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten geteilt durch das Immobilienvermögen).

Die bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Bankkredite und Unternehmens- oder Wandelanleihen, wenn vorhanden, abzüglich der liquiden Mittel) werden in Relation zum gesamten Immobilienvermögen (inklusive eventueller stiller Reserven der nicht zu Marktwerten ausgewiesenen Immobilien im Sach- oder Vorratsvermögen) gesetzt.

Der LTV ist ein in der Immobilienbranche fast durchgängig ermittelter und kommunizierter Wertmaßstab. Das Verhältnis des aktuellen Finanzierungsvolumens zum (Verkehrs-)Wert der Immobilien zeigt potentiellen Kreditgebern ggf. noch freie Finanzierungsausläufe an und dient als Maßstab zur Optimierung der Finanzierungssituation.

Der LTV wird wie folgt berechnet:

$$LTV \text{ (in \%)} = \frac{\text{bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten}}{\text{Immobilienvermögen}} * 100 \%$$

Das Immobilienvermögen wird wie folgt berechnet:

$$\begin{array}{r} \text{Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Marktwerten} \\ + \text{Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (wenn vorhanden)} \\ + \text{Stille Reserven von nicht zu Marktwerten ausgewiesenen Immobilien im} \\ \text{Sach- oder Umlaufvermögen} \\ \hline = \text{Immobilienvermögen} \end{array}$$

Die bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten werden wie folgt berechnet:

Finanzschulden
+ Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten
- Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte
- Liquide Mittel
<hr/>
= Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2019 betrug der LTV der Emittentin 73 %. Der Wert wurde stichtagsbezogen auf den 31. Dezember 2019 errechnet. Ein Wert für das Vorjahr wurde aufgrund abweichender Geschäftstätigkeit nicht ausgewiesen.

XX. WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE

Für die seit dem Stichtag des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 eingetretenen wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der publicly Unternehmensgruppe wird auf die Ausführungen im Abschnitt VIII. verwiesen.

XXI. HAUPTAKTIONÄRE

Der Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek, hält zum Prospektdatum (mittelbar über die von ihm beherrschten Gesellschaften TO-Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH) rund 87 % der Aktien und Stimmrechte an der Emittentin und verfügt damit über eine Beteiligung an der Emittentin, die zur Fassung von einfachen und qualifizierten Mehrheitsbeschlüssen in der Hauptversammlung der Emittentin ausreicht. Zudem hält Herr Olek zum Prospektdatum (mittelbar über die von ihm beherrschte Gesellschaft TO-Holding GmbH) Stück 8.991 Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von TEUR 8.991 der von der Emittentin begebenen Wandelanleihe 2015/2020.

Durch seine mittelbare Mehrheitsbeteiligung hat Herr Olek also die Möglichkeit, maßgeblichen Einfluss in der Hauptversammlung der Emittentin zu nehmen und dadurch seine Interessen als (mittelbarer) Aktionär gegen die Interessen der übrigen Aktionäre durchzusetzen, ggf. auch betreffend Satzungsänderungen und Maßnahmen nach dem UmwG.

Die Emittentin ist vor diesem Hintergrund eine abhängige Gesellschaft im Sinne des § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG. Der Vorstand der Emittentin hat daher gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 AktG einen Abhängigkeitsbericht zu erstellen. In dem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft im jeweils vergangenen Geschäftsjahr mit dem herrschenden Unternehmen oder einem mit ihm verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen vorgenommen hat, und alle anderen Maßnahmen, die sie auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im jeweils vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufzuführen. Bei den Rechtsgeschäften sind Leistung und Gegenleistung, bei den Maßnahmen die Gründe der Maßnahme und deren Vorteile und Nachteile für die Gesellschaft anzugeben. Bei einem Ausgleich von Nachteilen ist im Einzelnen anzugeben, wie der Ausgleich während des Geschäftsjahres tatsächlich erfolgt ist, oder auf welche Vorteile der Gesellschaft ein Rechtsanspruch gewährt worden ist. Der Bericht dient unter anderem der Verhinderung des Missbrauchs einer beherrschenden Stellung. Die Satzung der Emittentin sieht darüber hinaus keine weiteren Mechanismen zur Missbrauchskontrolle einer beherrschenden Stellung vor.

Herr Olek hat die Emittentin jüngst darüber informiert, dass er sich in fortgeschrittenen Verhandlungen mit internationalen institutionellen Investoren über den Verkauf von Aktienpaketen an der Emittentin befindet, welcher im Wege eines unmittelbaren Verkaufs von Aktien durch die TO-Holding GmbH oder die TO Holding 2 GmbH, deren alleiniger Gesellschafter Herr Olek ist, oder durch den Verkauf einer dieser beiden Beteiligungsgesellschaften erfolgen könne (siehe hierzu auch Abschnitt X.2.). Dabei gehe es um ein mögliches langfristiges Engagement der potentiellen Investoren in der publicly Unternehmensgruppe; dementsprechend wären die betreffenden potentiellen Investoren auch bereit, ihre Aktien einer Lock-up Vereinbarung für 12 bis 24 Monate zu unterwerfen. Im Zuge der möglichen Aktienverkäufe könne sich die mittelbare Beteiligung von Herrn Olek an der Emittentin auf knapp unter 50 % des Grundkapitals reduzieren. Gleichzeitig hat Herr Olek mitgeteilt, der Emittentin langfristig unverändert als Vorstand und Großaktionär verbunden bleiben zu wollen. Sämtliche seiner nach derartigen Aktienverkäufen noch von ihm an der Emittentin gehaltenen Aktien würde er mithin einer Lock-up Vereinbarung mit einer Laufzeit von 24 Monaten unterwerfen. Zudem beabsichtige er, auch künftig Aktien der Emittentin in Abhängigkeit vom Aktienkurs über den Markt zu kaufen.

Im Übrigen sind der Gesellschaft keine Vereinbarungen bekannt, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung der Beherrschungsverhältnisse bezüglich der Gesellschaft führen oder diese verhindern könnte.

Beteiligungs- oder andere Beherrschungsverhältnisse, die einen über die eigene Beteiligung hinausgehenden Einfluss vermitteln, sind der Emittentin nicht bekannt.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft untersteht weder den Weisungen eines anderen Unternehmens noch einer anderen Person, insbesondere nicht im Rahmen eines Beherrschungsvertrages, und sie wird nicht durch ein anderes Unternehmen oder eine andere Person beherrscht.

XXII. GERICHTS- UND SCHIEDSGERICHTSVERFAHREN

Die Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe können im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit regelmäßig Partei von Rechtsstreitigkeiten (insbesondere miet- und gewährleistungsrechtlicher Art) und behördlichen Verfahren (werden). Solche Rechtsstreitigkeiten und Verfahren können insbesondere im Verhältnis zu Kunden bzw. Auftraggebern, Mietern, Projektpartnern, Erwerbern und Verkäufern von Grundstücken oder Immobilienprojekten, Mitarbeitern oder Behörden auftreten. Für die Emittentin können sich daraus Zahlungs- oder andere Verpflichtungen ergeben. Soweit möglich, überschaubar und wirtschaftlich sinnvoll, werden zur Absicherung dieser Risiken Rückstellungen gebildet. Da einige Risiken jedoch nur begrenzt einschätzbar sind, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl Schäden entstehen können, die durch die zurückgestellten Beträge nicht gedeckt sind.

Mit Ausnahme der nachstehend dargestellten Sachverhalte bestanden in den letzten zwölf Monaten keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sein oder eingeleitet werden könnten), die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der publicity Unternehmensgruppe ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

1. Verfahren, in denen die Emittentin bzw. Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe als Kläger auftreten

Die PREOS Real Estate AG führt derzeit einen Rechtsstreit gegen einen Notar. Eingeklagt werden von der PREOS Real Estate AG in der Hauptsache Schadensersatzansprüche in Höhe von EUR 2 Mio. aus entgangenem Gewinn aufgrund einer Amtspflichtverletzung des beklagten Notars (falsche Beurkundung). In dem Rechtsstreit soll geklärt werden, ob der betreffende Notar für diesen Schaden einzustehen und die der PREOS Real Estate AG entstandenen Kosten insbesondere der Rechtsverfolgung zu ersetzen hat. Der diesen Rechtsstreit betreffende Anspruch wurde von der PREOS Real Estate AG im Zuge der Beendigung ihrer früheren Geschäftstätigkeit an eine 100 %-ige Tochtergesellschaft einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin der PREOS Real Estate AG abgetreten. Die PREOS Real Estate AG fungiert verfahrensrechtlich jedoch gleichwohl noch als Klägerin. Die Klage wurde erstinstanzlich abgewiesen. Gegen diese Entscheidung wurde Berufung eingelegt. Zum Prospektdatum ist der Ausgang des Verfahrens noch offen.

Die Emittentin hat ferner eine Gesellschaft auf Zahlung in Höhe von rund EUR 4,78 Mio. verklagt. Die Emittentin macht insofern geltend, dass ihr gegenüber dieser Gesellschaft Provisionsansprüche für die Vermittlung eines Immobilien-Objekts auf Grundlage einer im September 2018 abgeschlossenen Provisionsvereinbarung zustehen. Die Gegenseite bestreitet diese Ansprüche. Der Rechtsstreit wird am Landgericht Berlin unter dem Aktenzeichen 95 O 18/19 geführt. Eine mündliche Verhandlung hat bereits stattgefunden. Ein weiterer für April 2020 angesetzter Termin wurde aufgrund der Sars-CoV-2 Pandemie auf November 2020 verlegt. Das Verfahren läuft zum Prospektdatum daher noch.

2. Verfahren, in denen die Emittentin bzw. Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe beklagt sind

Die Emittentin, die publicity Investor GmbH und Herr Thomas Olek werden neben weiteren Beklagten auf Schadensersatz in Höhe von rund EUR 2,86 Mio. aus Prospekthaftung in Anspruch genommen. Die Kläger machen geltend, dass die publicity Investor GmbH Komplementärin des im Jahr 2013 aufgelegten geschlossenen Fonds NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG ist, an dem

sich die Kläger beteiligt haben. Nach dem Vortrag der Kläger hätte der Fonds einer Erlaubnis der BaFin bedurft, die aber (was unstreitig ist) nicht vorlag. Demgegenüber stehen die Beklagten auf dem Standpunkt, dass eine BaFin-Erlaubnis nicht notwendig war, sondern der Fonds als „Altfonds“ Bestandsschutz genoss. Der Rechtsstreit wird am Landgericht Leipzig unter dem Aktenzeichen 09 O 1982/18 geführt. Am 21. August 2019 hat ein mündlicher Verhandlungstermin stattgefunden, eine (vergleichsweise) Einigung konnte nicht erzielt werden. Mit Beschluss aus Anfang November 2019 wurde den Beklagten Gelegenheit zur weiteren Stellungnahme gegeben. Die Beklagten haben entsprechend vorgetragen. Zuletzt hat die Klägerin Ende März 2020 nochmals Stellung genommen. Weitere prozessleitende Verfügungen des Gerichts stehen aus. Der Ausgang des Verfahrens ist offen. Im vollständigen Unterliegensfall müssten zusätzlich zur Hauptforderung die hierauf anfallenden Zinsen und die Verfahrenskosten einschließlich gegnerischer und eigener Rechtsanwaltskosten getragen werden.

3. Bereits beendete Verfahren aus jüngster Zeit

Die Emittentin wurde von einem ehemaligen Vertriebspartner auf Zahlung einer Vertriebsprovision in Höhe von insgesamt EUR 47,1 Mio. verklagt. Der Kläger hat behauptet, im Jahr 2009 eine mündliche Vertriebsvereinbarung mit der Emittentin geschlossen zu haben. Die Emittentin ist der Auffassung, dass eine Vereinbarung mit dem vom Kläger behaupteten Inhalt niemals zustande gekommen war. Die Klage wurde abgewiesen. Der Rechtsstreit ist zwischenzeitlich beendet.

Die pubilty AG wurde von einer Gesellschaft mit Sitz in Luxemburg als Verwalterin eines Investmentvermögens auf Zahlung von rund TEUR 340 zzgl. Zinsen sowie Freihaltung von gerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Anspruch genommen. Die Klägerin hat behauptet, aufgrund einer Kündigung habe sie die vorzeitige Rückzahlung von insgesamt Stück 2.517 Teilschuldverschreibungen der von der pubilty AG emittierten Wandelanleihe 2015/2020 verlangen dürfen. Nachdem die Emittentin keine Zahlungen geleistet habe, seien die Schuldverschreibungen nach und nach veräußert worden. Mit der Klage begehrte die Klägerin die Differenz zwischen den erzielten Verkaufserlösen und dem ihrer Meinung nach geschuldeten Betrag. Der Rechtsstreit wurde durch eine Vergleichsvereinbarung vom 27. November 2019 beendet. Darin hat sich die pubilty AG verpflichtet, einen Betrag in Höhe von TEUR 300 zu zahlen. Die Klägerin hat die Klage daraufhin zurückgenommen.

Die Emittentin hatte eine Gesellschaft, mit der sie einen Asset Management Vertrag abgeschlossen hatte, auf Schadensersatz wegen entgangener Vergütung und entgangenem Gewinn verklagt. Der Rechtsstreit ist durch Vergleich vom 14. Mai 2018 beendet worden. In dem Vergleich hat sich die beklagte Gesellschaft zur Zahlung von EUR 1,5 Mio. an die Emittentin verpflichtet. Im Gegenzug stornierte die Emittentin offene Rechnungen in Höhe von insgesamt rund EUR 4,1 Mio.

Die Emittentin wurde von einem Makler auf Zahlung von Maklerprovisionen in Höhe von rund EUR 1,12 Mio. in Anspruch genommen. Der Rechtsstreit war beim Landgericht München I unter dem Az.: 10 HK O 6055/18 anhängig. Von Seiten des Klägers wurde behauptet, es habe ein Maklervertrag zwischen dem Kläger und der Emittentin bestanden und durch erbrachte Nachweistätigkeiten im Zusammenhang mit einem Immobilien-Portfolio seien Maklerprovisionen entstanden. Die Emittentin hatte dies bestritten. Der Rechtsstreit ist mittlerweile durch Vergleich vom 30. Oktober 2018 beendet worden. In dem Vergleich hat sich die Emittentin zur Zahlung von TEUR 400 an den Kläger verpflichtet. Damit sind sämtliche streitgegenständlichen Ansprüche aus den streitgegenständlichen Geschäftsvorfällen abgegolten und erledigt.

Mit Blick auf die Dividendenausschüttung 2017 haben einige Anleihegläubiger der von der Emittentin begebenen Wandelanleihe 2015/2020 (ISIN DE000A169GM5) die Auffassung vertreten, durch die Dividendenausschüttung sei gegen eine in den Bedingungen der Wandelanleihe

2015/2020 festgeschriebene Negativverpflichtung verstoßen worden. Einige dieser Anleihegläubiger haben daraufhin eine Kündigung der von ihnen gehaltenen Teilschuldverschreibungen erklärt. Zur Vermeidung bzw. Beilegung von Rechtsstreitigkeiten hatte die Emittentin in diesem Zusammenhang Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 12.486.000 zurückgekauft bzw. erworben.

- In einem dieser Vergleiche hatte sich die Emittentin zum Rückkauf von Stück 2.000 Teilschuldverschreibungen zu einem Kaufpreis von EUR 1,8 Mio. verpflichtet. Die klagende Gesellschaft hat sich im Gegenzug verpflichtet, die Klage zurückzunehmen und die Teilschuldverschreibungen auf die Emittentin zu übertragen, was inzwischen erfolgt ist.
- In einem weiteren Vergleich vom 7. März 2019 hat sich die Emittentin gegenüber zwei klagenden Parteien nach deren Kündigung dazu verpflichtet, insgesamt Stück 9.436 Teilschuldverschreibungen im Gesamtnominalwert von EUR 9.436.000,00 gegen Zahlung von EUR 9.971.783,84 und Übernahme der Verfahrenskosten (insgesamt ca. EUR 10,15 Mio.) zurück zu erwerben. Der Vollzug der Rückübertragung erfolgte im Juli 2019.
- Daneben kam es zu weiteren Vergleichen mit Anleihegläubigern, die eine Kündigung ausgesprochen hatten. Danach wurden Teilschuldverschreibungen im Nominalwert von EUR 1,05 Mio. für ca. EUR 1,026 Mio. zurückgekauft.

XXIII. POTENTIELLE INTERESSENKONFLIKTE

Der Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist zugleich mittelbarer Hauptaktionär der Emittentin. Zum Prospektdatum hält Herr Olek – mittelbar über die von ihm abhängigen Gesellschaften TO-Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH – rund 87 % des Grundkapitals der Emittentin (zu einer möglichen künftigen Reduzierung der (mittelbaren) Beteiligung von Herrn Olek an der Emittentin siehe Abschnitte X.2. und XXI.; siehe in diesem Zusammenhang auch die Risikobeschreibung „*Risiken aufgrund der Konzentration des Anteilseigentums*“ im Abschnitt XI.). Zudem hält Herr Olek – mittelbar über die von ihm abhängige Gesellschaft TO-Holding GmbH – Stück 8.991 Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von TEUR 8.991 der von der Emittentin begebenen Wandelanleihe 2015/2020 (ISIN DE000A169GM5).

Zudem hält Herr Olek – mittelbar über die von ihm abhängigen Gesellschaften TO-Holding GmbH und TO Holding 1 GmbH – 40,5 % des Grundkapitals der GORE German Office Real Estate AG, die als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien tätig ist und deren Asset Manager die Emittentin ist.

Daneben hält Herr Olek – mittelbar über die von ihm abhängige Gesellschaft TO-Holding GmbH – Stück 2.500 Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von TEUR 2.500 der von der PREOS Real Estate AG begebenen Wandelanleihe 2019/2024 (ISIN DE000A254NA6). Ferner ist Herr Olek Geschäftsführer einiger Tochtergesellschaften der Emittentin (hierzu wird auf Abschnitt XVII.1.a. verwiesen).

Mit seiner mittelbaren Mehrheitsbeteiligung an der Emittentin verfügt Herr Olek über eine Anzahl von Aktien (und damit verbundenen Stimmrechten), die es ihm ermöglicht, Hauptversammlungsbeschlüsse, die der einfachen oder qualifizierten Mehrheit der Stimmen bedürfen, zu beschließen, ohne hierbei auf die Mitwirkung anderer Aktionäre angewiesen zu sein. Hierunter fallen neben Kapitalmaßnahmen beispielsweise auch die Wahlen der Mitglieder des Aufsichtsrats, sodass Herr Olek maßgeblicher Einfluss auf die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zukommt. Da die von Herrn Olek mittelbar gehaltene Beteiligung auch für Beschlussfassungen in der Hauptversammlung ausreicht, die einer qualifizierten Mehrheit von drei Vierteln des in der Hauptversammlung vertretenen Grundkapitals bedürfen, ist es Herrn Olek beispielsweise möglich, etwaige Kapitalmaßnahmen auch unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen. Herr Olek kann somit maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin ausüben und seine Interessen als Aktionär unter Umständen gegen die Interessen der übrigen Aktionäre allein durchsetzen. Die Interessen von Herrn Olek als Aktionär der Emittentin, seine privaten Interessen, seine Interessen als Aktionär der GORE German Office Real Estate AG, die Interessen der übrigen Aktionäre der Emittentin, die Interessen der Emittentin, die Interessen der Publika Unternehmensgruppe und die Interessen der Anleihegläubiger sind dabei nicht notwendigerweise stets gleichgelagert (siehe hierzu auch die Risikobeschreibungen „*Risiken im Zusammenhang mit potentiellen Interessenkonflikten*“ sowie „*Risiken aufgrund der Konzentration des Anteilseigentums*“ im Abschnitt XI.).

Die (von Herrn Olek beherrschte) TO-Holding GmbH hat am 27. Mai 2020 ein freiwilliges öffentliches Erwerbsangebot zum Erwerb der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 veröffentlicht. Die TO-Holding GmbH hat ihr Erwerbsangebot an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gerichtet und bietet dabei den Erwerb sämtlicher Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 gegen Zahlung einer Geldleistung in Höhe von 99 % des Nennbetrages (also EUR 990,00 je Wandelschuldverschreibung) zuzüglich anteiliger Stückzinsen an. Das Erwerbsangebot der TO-Holding GmbH findet ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und nur auf Basis und nach Maßgabe der Bedingungen des von der TO-Holding GmbH veröffentlichten Erwerbsangebots statt und läuft voraussichtlich noch bis zum 15. Juni 2020.

In Bezug auf die pubilty-Anleihe 2020/2025 hat Herr Olek die Zusage gegeben, dass er (mittelbar über die von ihm als Alleingesellschafter beherrschte Gesellschaft TO-Holding GmbH) im Rahmen der Anleiheemission mindestens eine solche Anzahl von Schuldverschreibungen übernehmen werde, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – ein Gesamtemissionsvolumen von mindestens EUR 50.000.000 sicherzustellen. Da Herr Olek zudem (mittelbar) Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 der Emittentin hält (siehe oben) und künftig (aufgrund der vorstehend genannten Zusage) voraussichtlich auch Schuldverschreibungen der pubilty-Anleihe 2020/2025 (mittelbar) halten wird, könnten potentielle Interessenkonflikte auch daraus resultieren, dass Herr Olek gleichzeitig einerseits Vorstandsvorsitzender und Aktionär und andererseits Gläubiger der Emittentin ist.

Sollte Herr Olek (mittelbar) einen großen Anteil der Wandelanleihe 2015/2020 und/oder der pubilty-Anleihe 2020/2025 erwerben, was – angesichts des derzeitigen Kaufangebots der TO-Holding GmbH an die Inhaber der Wandelanleihe 2015/2020 und einer Erwerbszusage der TO-Holding GmbH zur Sicherstellung eines Mindestemissionsvolumens von EUR 50 Mio. der pubilty-Anleihe 2020/2025 – nicht unwahrscheinlich erscheint, könnte er (vorbehaltlich einer etwaigen Anwendbarkeit von § 6 Abs. 1 Satz 2 SchVG) in etwaigen Gläubigerversammlungen über eine Anzahl von Stimmrechten verfügen, die es ihm ermöglicht, Gläubigerversammlungsbeschlüsse, die der einfachen oder ggf. auch einer qualifizierten Mehrheit der Stimmen bedürfen, zu beschließen, ohne hierbei auf die Mitwirkung anderer Anleihegläubiger angewiesen zu sein; dies könnte etwa auch Änderungen der jeweiligen Anleihebedingungen betreffen, z.B. auch in den Fällen des § 5 Abs. 3 Nr. 1 bis 9 SchVG. Als (mittelbarer) Inhaber von Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 ist Herr Olek zudem potentieller Teilnehmer am Umtauschangebot der Emittentin.

Die GORE German Office Real Estate AG ist – wie die zur pubilty Unternehmensgruppe gehörenden PREOS Real Estate AG und pubilty Investor GmbH – als Immobilienbestandshalter tätig und hat einen Immobilien Asset Management Vertrag mit der Emittentin abgeschlossen, auf dessen Grundlage die Emittentin der GORE German Office Real Estate AG unter anderem geeignete Immobilien zum Erwerb anbietet. Die GORE German Office Real Estate AG, die PREOS Real Estate AG und die pubilty Investor GmbH stehen daher grundsätzlich in einem Konkurrenzverhältnis. Soweit die genannten Gesellschaften also, etwa im Hinblick auf von der Emittentin identifizierte mögliche Investitionsobjekte, konkurrieren sollten, könnten Interessenkonflikte bei Herrn Olek als (mittelbarem) Hauptaktionär der GORE German Office Real Estate AG und als Vorstandsvorsitzendem und (mittelbarem) Hauptaktionär der Emittentin nicht ausgeschlossen werden. Vergleichbare mögliche Interessenkonflikte könnten auch im Hinblick darauf entstehen, dass die Emittentin für die von ihr aufgelegten Immobilien-Fondsgesellschaften (wobei zwei der drei Fondsgesellschaften sich bereits in Liquidation befinden) sowie – jedenfalls in der Vergangenheit für Joint Venture Gesellschaften, an denen die Emittentin beteiligt war, Asset Management Dienstleistungen erbringt.

Das Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin, Herr Klumpp, ist zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der pubilty Performance GmbH, die als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs die Fondsverwaltung (insbesondere das Portfolio- und Risikomanagement) für die von der pubilty Unternehmensgruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds übernimmt. Die von der pubilty Performance GmbH verwalteten Fondsgesellschaften haben in Immobilien investiert. Aufgrund der begrenzten Laufzeit der Fondsgesellschaften (zwei der drei Fondsgesellschaften befinden sich bereits in Liquidation) werden diese in absehbarer Zeit Immobilien veräußern. Dabei sind auch die Emittentin bzw. Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe potentielle Käufer dieser Immobilien. Als Aufsichtsratsmitglied der pubilty Performance GmbH hat Herr Klumpp zu überwachen, dass die Abverkäufe von Immobilien aus den

Fondsgesellschaften zu marktgerechten und möglichst günstigen Konditionen erfolgen. Als Aufsichtsratsmitglied der Emittentin kommen ihm ggf. spiegelbildliche Pflichten auf Seiten der Emittentin zu, sofern etwa diese Immobilien ankaufen sollte. Sollte die Emittentin Immobilien von den von ihr aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds erwerben wollen, könnten Interessenkonflikte bei Herrn Klumpp als Aufsichtsratsmitglied der pubilty Performance GmbH und Aufsichtsratsmitglied der Emittentin nicht ausgeschlossen werden.

Ferner ist das Vorstandsmitglied der Emittentin, Herr Frank Schneider, gleichzeitig gesamtvertretungsberechtigter Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH. Die vorgenannten Ausführungen zur Tätigkeit von Herrn Klumpp als Aufsichtsrat der pubilty Performance GmbH gelten somit für Herrn Schneider in ähnlicher Weise. Die Interessen von Herrn Schneider als Vorstandsmitglied der Emittentin und Geschäftsführer diverser weiterer Enkelgesellschaften der Emittentin (siehe hierzu auch Abschnitt XVII.1.a.) sind mit seinen Interessen als Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH nicht notwendigerweise stets gleichgelagert. Insbesondere hat Herr Schneider als Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH ein Interesse daran, Verträge zu für die Fondsgesellschaften möglichst günstigen Konditionen abzuschließen und durchzuführen, während er als Vorstandsmitglied der Emittentin und Geschäftsführer diverser Enkelgesellschaften der Emittentin, beispielsweise der pubilty Investor GmbH, entgegengesetzte Interessen vertreten könnte, sollten die Emittentin bzw. Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe Immobilien von den Fondsgesellschaften erwerben wollen.

Daneben ist Herr Schneider zum Prospektdatum noch Vorsitzender des Aufsichtsrats der GORE German Office Real Estate AG, die – wie bereits erwähnt – ebenso wie die PREOS Real Estate AG und die pubilty Investor GmbH – als Immobilienbestandshalter tätig ist und einen Immobilien Asset Management Vertrag mit der Emittentin abgeschlossen hat. Die GORE German Office Real Estate AG steht damit mit der PREOS Real Estate AG und der pubilty Investor GmbH grundsätzlich in einem Konkurrenzverhältnis (siehe oben). Die Interessen von Herrn Schneider als Vorsitzendem des Aufsichtsrats der GORE German Office Real Estate AG sind nicht notwendigerweise gleichgelagert mit seinen Interessen als Vorstandsmitglied der Emittentin und Geschäftsführer der pubilty Investor GmbH, potentielle Interessenkonflikte können in diesem Zusammenhang daher nicht ausgeschlossen werden. Herr Schneider hat sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrats der GORE German Office Real Estate AG mit Wirkung zum 8. Juni 2020 niedergelegt.

Seit September 2019 hält die Emittentin eine Mehrheitsbeteiligung an der PREOS Real Estate AG. Bereits davor war die pubilty Unternehmensgruppe personell und auf (mittelbarer) Gesellschafterebene mit der Unternehmensgruppe der PREOS Real Estate AG verflochten. Insbesondere hielt Herr Thomas Olek an der PREOS Real Estate AG seinerzeit eine mittelbare Mehrheitsbeteiligung. Bis zum 31. August 2018 war Herr Olek zudem alleiniger Vorstand der PREOS Real Estate AG und Geschäftsführer sämtlicher Tochter- und Enkelgesellschaften der PREOS Real Estate AG gewesen. Seit dem 1. September 2018 ist Frederik Mehlitz Vorstandsmitglied der PREOS Real Estate AG und daneben Geschäftsführer von Tochter- und Enkelgesellschaften der PREOS Real Estate AG. Bis zum 31. August 2018 war Frederik Mehlitz Vorstandsmitglied der Emittentin (neben dem Vorstandsvorsitzenden Thomas Olek). Zum 31. August 2018 hatte Herr Mehlitz sein Amt als Vorstandsmitglied der Emittentin niedergelegt, um in den Vorstand der PREOS Real Estate AG zu wechseln. Er war seit August 2014 Vorstandsmitglied der Emittentin gewesen. Zusätzlich zu den vorstehend dargelegten Verflechtungen bestanden bereits seinerzeit zwischen der pubilty Unternehmensgruppe und der Unternehmensgruppe der PREOS Real Estate AG ein Asset Management Vertrag sowie ein Mietvertrag.

Eine ähnliche Verflechtungssituation wie die vorstehend dargestellte bestand in der Vergangenheit zwischen der pubilty Unternehmensgruppe und der Unternehmensgruppe der Consus Real Estate AG. Herr Thomas Olek war (mittelbarer) Hauptaktionär der Consus Real Estate AG und

zugleich deren Vorstand sowie Geschäftsführer von Tochter- bzw. Enkelgesellschaften der Consus Real Estate AG. Ferner bestand zwischen der publicly Unternehmensgruppe und der Unternehmensgruppe der Consus Real Estate AG ein Asset Management-Vertrag. Die vorstehend beschriebenen personellen und gesellschaftsrechtlich vermittelten Verflechtungen zwischen der publicly Unternehmensgruppe und der Unternehmensgruppe der Consus Real Estate AG bestehen zum Datum dieses Prospekts nicht mehr. Auch das Asset Management Vertragsverhältnis ist zwischenzeitlich beendet worden.

Ferner hat die PREOS Real Estate AG mit ihrem ehemaligen Hauptaktionär, der (zwischenzeitlich auf die TO-Holding GmbH verschmolzenen) Olek Holding GmbH, eine Freistellungsvereinbarung abgeschlossen, in der sich die Olek Holding GmbH dazu verpflichtet hat, die PREOS Real Estate AG bis zu einem bestimmten Höchstbetrag von Kosten freizustellen, die sich für die PREOS Real Estate AG im Zusammenhang mit bestimmten Steuerrisiken aus ihrem Altgeschäft ergeben könnten. Sollten etwaige Risiken sich verwirklichen und sollte die PREOS Real Estate AG die Freistellung in Anspruch nehmen, könnten die Interessen von Herrn Olek, als Alleingesellschafter der TO-Holding GmbH, den Interessen der PREOS Real Estate AG zuwiderlaufen.

Darüber hinaus sind der Emittentin keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen und/oder sonstigen Verpflichtungen bekannt.

XXIV. WICHTIGE VERTRÄGE

Die Emittentin bzw. Gesellschaften der publicly Unternehmensgruppe sind Partei folgender wichtiger Verträge:

1. Geschäftsanteilskaufverträge

a. *Geschäftsanteilskaufvertrag über Anteile an der GSP Centurion GmbH*

Mit notariellem Kaufvertrag vom 18. Dezember 2019 hat die publicly Real Estate 6 GmbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der GSP Centurion GmbH („GSP“) gekauft. Die restlichen 5,1 % der Geschäftsanteile an der GSP wurden aus steuerlichen Gründen von der Reinhardt Real Estate GmbH gekauft.

Die GSP ist Erbbauberechtigte in Bezug auf das mit dem 16-stöckigen Büro-Hochhaus „Centurion“ bebaute Grundstück in Frankfurt am Main. Das Erbbaurecht besteht bis zum 31. Dezember 2112.

Der vorläufige Kaufpreis für die Geschäftsanteile an der GSP wurde am 22. April 2020 gezahlt. Die Höhe des vorläufigen Kaufpreises wurde anhand einer Planbilanz errechnet. Zur Bestimmung des endgültigen Kaufpreises wird diese durch eine verbindliche Stichtagsbilanz ersetzt werden, in der der Wert des Erbbaurechts mit EUR 118 Mio. (Immobilienwert) anzusetzen ist.

Der Vertrag enthält einen umfassenden Garantiekatalog zu Gunsten der Käufer, insbesondere im Hinblick auf gesellschaftsrechtliche Angelegenheiten, den Geschäftsbetrieb, das Erbbaurecht, Steuern sowie in Bezug auf Mietverhältnisse. Im Falle der Verletzung von Garantien können die Käufer von den Verkäufern Schadensersatz verlangen. Die Verkäufer haften jedoch höchstens in Höhe von 5 % des oben genannten Immobilienwerts.

Der Übergang des rechtlichen Eigentums an den Geschäftsanteilen an der GSP wurde durch die Zahlung des vorläufigen Kaufpreises bewirkt.

Zur Finanzierung des Kaufpreises wurden ein Darlehensvertrag mit der Hamburg Commercial Bank AG und daneben ein Darlehen mit einem weiteren Finanzierungspartner geschlossen (siehe hierzu Abschnitte XXIV.2.c. und XXIV.2.j.).

b. *Geschäftsanteilskaufvertrag über Anteile an der GGC Westendcarree S.à r.l.*

Mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Januar 2020 hat die publicly Real Estate 4 GmbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der GGC Westendcarree S.à r.l. („GGC“) gekauft. Die restlichen 5,1 % der Geschäftsanteile an der GGC wurden aus steuerlichen Gründen von der Reinhardt Real Estate GmbH gekauft.

Die GGC ist Eigentümerin eines Grundstücks in Frankfurt am Main, das mit dem Bürogebäudekomplex „Westendcarree“ bebaut ist. Die Abtretung der Geschäftsanteile stand unter den aufschiebenden Bedingungen der Zahlung des vorläufigen Kaufpreises für die Geschäftsanteile durch die Käufer, der Zahlung des Betrages, den die GGC ihren externen Kreditgebern schuldet sowie der Eingehung von Abtretungsvereinbarungen im Hinblick auf bestimmte der GGC von den Verkäufern gewährten Gesellschafterdarlehen. Diese Voraussetzungen sind am 6. Februar 2020 erfüllt und in einem sogenannten *Closing Memorandum* festgehalten worden.

Die Berechnung des endgültigen Kaufpreises für die Geschäftsanteile an der GGC wird anhand einer nach Abschluss der Transaktion zu erstellenden Stichtagsbilanz erfolgen. Für Zwecke der vorläufigen Kaufpreisberechnung wurde ein Wert von EUR 196,31 Mio. für die von der GGC gehaltenen Immobilie zugrunde gelegt.

Der Vertrag enthält einen umfassenden Garantiekatalog zu Gunsten der Käufer, insbesondere im Hinblick auf gesellschaftsrechtliche Angelegenheiten, die Geschäftsanteile an der GGC, den Grundbesitz und öffentlich-rechtliche Genehmigungen und sonstige Vertragsverhältnisse sowie Steuern und Abschlüsse. Sollten bestimmte Garantien verletzt sein, haben die Käufer das Recht, von den Verkäufern im Wege der Naturalrestitution die Herstellung des vertragsgemäßen Zustands und – sollte dies nicht binnen einer angemessenen Frist erfolgen – Schadensersatz in Geld zu verlangen. Die Haftung der Verkäufer ist grundsätzlich beschränkt. Unbeschadet vorgesehener *de-minimis* Grenzen, haften die Verkäufer maximal in Höhe von 5 % des vorstehend genannten Immobilienwerts, in bestimmten Fällen bis maximal zur Höhe des vorläufigen Kaufpreises.

Daneben haben die Verkäufer einen Betrag in Höhe von rund EUR 6,39 Mio. auf einem Notaranderkonto hinterlegt. Dieser dient als Sicherheit für mögliche Zahlungsverpflichtungen der GGC im Zusammenhang mit in der Vergangenheit möglicherweise angefallenen Grunderwerbssteuern.

Sämtliche Streitigkeiten über oder im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, mit Ausnahme der dinglichen Übertragung der Geschäftsanteile an der GGC und der Abtretung der Gesellschafterdarlehen an die Käufer, die ausschließlich dem Recht des Großherzogtums Luxemburg unterliegen.

Zur Finanzierung des Kaufpreises wurden ein Kreditvertrag mit der Landesbank Hessen-Thüringen (Girozentrale) und daneben zwei Darlehen mit weiteren Finanzierungspartnern geschlossen (siehe hierzu Abschnitte XXIV.2.a. und XXIV.2.g.).

c. *Vertrag über den Verkauf der Geschäftsanteile an der Großmarkt Leipzig GmbH*

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 21. Januar 2020 hat die pubilty Investor GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der Großmarkt Leipzig GmbH („GML“) an die TO-Holding GmbH für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 25.000 verkauft. Die dingliche Übertragung der Geschäftsanteile ist am selben Tage erfolgt. Die Geschäftsführer der GML, Herr Frederik Mehlitz und Herr Frank Schneider, wurden abberufen.

2. Kreditverträge und Mezzanine-Finanzierungen

a. *EUR 133 Mio. Darlehensvertrag zwischen der pubilty Real Estate 4 GmbH und der Landesbank Hessen-Thüringen (Girozentrale)*

Die pubilty Real Estate 4 GmbH hat am 31. Januar 2020 mit der Landesbank Hessen-Thüringen (Girozentrale) („HELABA“) einen Darlehensvertrag über ein Darlehen in Höhe von insgesamt bis zu EUR 133 Mio. und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022 abgeschlossen. Ein Teilbetrag des Darlehens dient der anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für die 94,9 % der Geschäftsanteile an der GGC Westendcarree S.à r.l. und im Rahmen des Erwerbs abzulösender Verbindlichkeiten (Akquisitionsdarlehen), der verbleibende Betrag für die anteilige Finanzierung von Investitionsaufwendungen und Mieterausbauten (Capexlinie). Zum Prospektdatum wurde das Akquisitionsdarlehen in Höhe von EUR 128 Mio. vollständig in Anspruch genommen. Die unter der Capexlinie zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von EUR 5 Mio. können nach Vorlage entsprechender Rechnungen für Investitionsaufwendungen oder Mieterausbauten abgerufen werden. Zum Prospektdatum sind noch keine Darlehensmittel unter der Capexlinie abgerufen worden.

Das Akquisitionsdarlehen hat einen festen Nominalzins (Referenzzinssatz von 1,19 % p.a. zzgl. Kreditmarge von 158 bzw. 188 Basispunkten p.a.). Die Capexlinie hat als Referenzzinssatz den 3-Monats-EURIBOR und zuzüglich eine Kreditmarge von 300 Basispunkten p.a. Das Darlehen ist mit Ausnahme bestimmter Pflichtondertilgungen (z.B. bei Veräußerung des Objekts Westendcarree oder Kontrollwechsel) endfällig.

Zur Besicherung der Ansprüche der HELABA wurden dieser unter anderem eine Grundschuld in Höhe von EUR 133 Mio. in Bezug auf die Immobilie Westendcarree bestellt und weitere Sicherheiten gewährt, insbesondere die Sicherungsabtretung der Ansprüche aus allen im Zusammenhang mit der Immobilie Westendcarree abgeschlossenen Verträgen (u.a. Mietverträgen, Kauf- und Verkaufsverträgen, Versicherungsverträgen), die Verpfändung der Ansprüche aus Miet- und Reservekonten und die Verpfändung der Anteile an der GGC Westendcarree S.à r.l. und der publicity Real Estate 4 GmbH.

Der Darlehensvertrag enthält zudem übliche laufende Verpflichtungen, Auflagen und Zusicherungen, die von der publicity Real Estate 4 GmbH sowie der GGC Westendcarree S.à r.l., die Eigentümerin des Objekts Westendcarree ist, einzuhalten sind bzw. abgegeben wurden, sowie Kündigungsrechte der HELABA, insbesondere im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes. Hierzu zählen etwa Zahlungsverzug, Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen (siehe sogleich), Insolvenzverfahren, unrichtige Angaben in Bezug auf Zusicherungen oder Auflagen, etc. Ferner ist ein sogenannter Zinsdeckungsgrad („ISCR“) in Höhe von 175 % (im ersten Jahr der Laufzeit) bzw. 225 % (in der folgenden Laufzeit) einzuhalten, wobei der ISCR das Verhältnis zwischen voraussichtlichen Netto-Mieteinnahmen und voraussichtlichen Zinsaufwendungen während eines festgelegten Berechnungszeitraums bezeichnet. Daneben hat sich die publicity Real Estate 4 GmbH zur Einhaltung eines LTV (*loan to value*) von nicht mehr als 72,5 % verpflichtet, wobei der LTV das Verhältnis zwischen dem ausstehenden Darlehensbetrag und dem jeweils aktuellen Marktwert des Beleihungsobjekts bezeichnet.

Zum Prospektdatum stehen die Darlehensvaluta unter dem Aktisationsdarlehen in Höhe von EUR 128 Mio. vollständig zur Rückzahlung aus. Unter der Capexlinie sind noch keine Darlehensmittel abgerufen worden.

b. EUR 130 Mio. Rahmenkreditvertrag zwischen der publicity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH und der Hamburg Commercial Bank

Die publicity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH hat am 10. April 2019 mit der Hamburg Commercial Bank AG („HCOB“) einen Rahmenkreditvertrag über ein Darlehen in Höhe von bis zu EUR 130 Mio. und einer Laufzeit bis zum 30. April 2021 zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für das am 10. April 2019 erworbene Objekt Essen/Karstadt-Zentrale sowie zur Finanzierung bestimmter das vorgenannte Grundstück in Essen betreffender Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe zu den diesbezüglichen wesentlichen Verträgen Abschnitt XXIV.4.) abgeschlossen. Der Kredit ist spätestens am Ende der Laufzeit zur Rückzahlung in einer Summe fällig.

Die Auszahlung der Darlehensmittel erfolgt in zwei Phasen. In Phase 1 stand ein Kreditteilbetrag in Höhe von EUR 62,15 Mio. für den Grundstücksankauf des Objekts in Essen zur Verfügung. Der restliche Kreditteilbetrag in Höhe von EUR 67,85 Mio. dient im Wesentlichen der Mitfinanzierung der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, wobei in dieser Phase 2 die Kreditmittel gemäß Baufortschritt ausgezahlt werden.

Der Rahmenkredit kann wahlweise als Kontokorrentkredit, als gebundener Sollzinskredit oder als Avalkredit in Anspruch genommen werden:

Im Falle der Inanspruchnahme als Kontokorrentkredit beträgt der Sollzinssatz 5,00 % p.a., ist jedoch veränderlich. Eine Anpassung des Sollzinssatzes richtet sich nach einer Veränderung des EURIBOR-Zinssatzes für die Laufzeit 1 Monat (Referenzwert). Wird an bestimmten Überprüfungsstichtagen eine Veränderung des Referenzwerts um mehr als 0,25 Prozentpunkte festgestellt, sinkt bzw. steigt der veränderliche Sollzinssatz um ebenso viele Prozentpunkte. Im Falle von Überziehungen werden Zinsaufschläge (i.d.R. 5,00 Prozentpunkte) fällig.

Der Kredit kann auch als gebundener Sollzinskredit in maximal vier parallelen gebundenen Sollzinskrediten von jeweils mindestens EUR 1 Mio. unter Anrechnung auf den Höchstbetrag in Anspruch genommen werden. Der gebundene Sollzinssatz besteht hierbei aus der Zinsbasis (3-Monats-EURIBOR) und der Zinsmarge (2,15 bzw. 3,00 Prozentpunkte, je nach Tranche), beträgt mindestens jedoch 2,15 % bzw. 3,00 % (je nach Tranche).

Schließlich kann der Kredit als Avalkredit in Anspruch genommen werden, wobei die HCOB im Auftrag der pubilty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH Bürgschaften und Garantien (also Haftungszusagen) übernimmt. Für jede übernommene Haftungszusage erhält die HCOB eine Avalprovision in Höhe von 1,50 % p.a.

Unabhängig von der gewählten Art des Kredits erhält die HCOB für die Bereitstellung des Rahmenkredits eine jährliche Provision in Höhe von 0,60 % bzw. 1,00 % (je nach Tranche), wobei die Bereitstellungsprovision vom noch nicht beanspruchten Kreditbetrag berechnet wird.

Das Darlehen ist unter anderem durch (i) eine Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von EUR 130 Mio. zu Lasten des Grundbesitzes in Essen, (ii) die Verpfändung von Guthaben auf Konten der pubilty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH bei der HCOB, (iii) die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen und (iv) eine selbstschuldnerische Bürgschaft über EUR 30 Mio. durch Herrn Thomas Olek besichert.

Der Kredit wurde zum Prospektdatum in Höhe von insgesamt rund EUR 119 Mio. bereits in Anspruch genommen und ausgezahlt. Abhängig vom weiteren Baufortschritt hinsichtlich der vorstehend genannten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen können somit noch weitere Kreditbeträge in Höhe von rund EUR 11 Mio. abgerufen werden, die bisher noch nicht ausgezahlt sind.

c. EUR 77 Mio. Darlehensvertrag zwischen der pubilty Real Estate 6 GmbH, der GSP Centurion GmbH und der Hamburg Commercial Bank

Die pubilty Real Estate 6 GmbH und die GSP Centurion GmbH haben als Darlehensnehmer am 7. April 2020 mit der Hamburg Commercial Bank AG („**HCOB**“) einen Darlehensvertrag über ein Darlehen in Höhe von bis zu EUR 77 Mio. und einer Laufzeit bis zum 31. März 2022 zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für die am 18. Dezember 2019 gekauften Geschäftsanteile an der GSP Centurion GmbH sowie zur Refinanzierung damit im Zusammenhang stehender übernommener Verbindlichkeiten (siehe auch Abschnitt XXIV.1.a.) abgeschlossen. Der Kredit ist spätestens am Ende der Laufzeit zur Rückzahlung fällig. Daneben sind Sondertilgungen zulässig, Pflichttilgungen sind insbesondere im Falle der Veräußerung der Immobilie vorgesehen.

Die Darlehensmittel wurden vollständig ausgezahlt. Der geschuldete Zins setzt sich aus einer Zinsbasis (3-Monats-EURIBOR) und einer Zinsmarge (2,15 % p.a.) zusammen, wobei der Eintritt bestimmter Ereignisse die Zinsmarge erhöhen kann. Die Zinsen sind quartalsweise nachträglich zu zahlen.

Besichert wird das Darlehen unter anderem durch eine Grundschuld in Höhe von EUR 77 Mio., lastend auf dem Objekt „Centurion“, sowie durch die Verpfändung/Abtretung von Bankkonten und Ansprüchen gegenüber Mietern/Pächtern. Der Vertrag enthält marktübliche Zusicherungen und Gewährleistungen zugunsten der HCOB sowie bestimmte Informationspflichten der Darlehensnehmer.

Der HCOB steht ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zu, unter anderem im Falle des Zahlungsverzugs und der Insolvenz, eines Kontrollwechsels, der Gefährdung von Sicherheiten oder auch der Kündigung des in Abschnitt XXIV.2.j. beschriebenen Darlehensvertrags.

Darüber hinaus haben sich die Darlehensnehmer zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen verpflichtet. So haben sie während der Laufzeit des Darlehens einen Debt Yield von mindestens 5 % p.a. einzuhalten. Der Debt Yield ist das Verhältnis zwischen voraussichtlichen Netto-Mieteinnahmen des Beleihungsobjekts während eines bestimmten Berechnungszeitraums und den unter dem Darlehen ausstehenden Beträgen. Ferner haben die Darlehensnehmer einen LTV (*loan to value*) von nicht mehr als 75 % einzuhalten, wobei der LTV das Verhältnis zwischen dem gesamten Schuldsaldo des Kredits und dem Marktwert des finanzierten Beleihungsobjekts (Objekt „Centurion“) darstellt. Schließlich haben die Darlehensnehmer sicherzustellen, dass die durchschnittliche, gewichtete Laufzeit der für das Objekt „Centurion“ bestehenden Mietverträge nicht unter 2,75 Jahre sinkt (sog. WAULT-Covenant).

Zum Prospektdatum stehen die Darlehensvaluta vollständig zur Rückzahlung aus.

d. Kreditvertrag zwischen Objektgesellschaften der PREOS Real Estate AG und der Hamburg Commercial Bank über EUR 70 Mio.

Mit Datum vom 21./25. März 2019 schlossen die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH, die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH, die Objekta Füttingsweg GmbH, die PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH, die PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH, die LVG Nieder-Olm GmbH, die PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH, die PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH, die PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH, die PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH, die PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH und die PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH als „Kreditnehmer“ mit der Hamburg Commercial Bank AG („HCOB“) einen Kreditvertrag über insgesamt EUR 70 Mio., aufgeteilt auf zwölf Einzelkredite der einzelnen Kreditnehmer.

Der Kreditvertrag sieht eine gesamtschuldnerische Haftung der Kreditnehmer vor und hat eine Laufzeit bis zum 31. März 2021. Die Kredite unter dem Kreditvertrag sind endfällig zu diesem Datum. Der geschuldete Zinssatz besteht aus einer Zinsbasis (3-Monats-EURIBOR) zuzüglich einer Zinsmarge (3,00 Prozentpunkte). Zinsen sind jeweils nachträglich am Ende eines Quartals zu entrichten. Ein ordentliches Kündigungsrecht steht der HCOB nicht zu.

Besichert wird das Gesamtengagement unter anderem durch Buchgrundschulden auf den jeweiligen von den Kreditnehmern gehaltenen Immobilien, die Unterwerfung eines jeden Kreditnehmers unter die sofortige Zwangsvollstreckung, die Verpfändung von Kontenguthaben, die Abtretung der Rechte aus den jeweiligen über die Immobilien der Kreditnehmer abgeschlossenen Mietverträgen, die Abtretung der Rechte aus Kaufverträgen über die Immobilien, die Abtretung der Rechte aus Versicherungen für die Immobilien sowie eine Rangrücktritts- und Belassungsvereinbarung. Der Kreditvertrag enthält eine Change of Control Klausel, wonach Herr Thomas Olek (mittelbar) stets mindestens 50 % der Geschäftsanteile an den Kreditnehmern halten und mindestens 50 % der Stimmrechte kontrollieren und die Möglichkeit haben muss, die Mehrzahl der Mitglieder der Geschäftsführung eines jeden Kreditnehmers zu bestimmen. Anderenfalls steht der HCOB ein außerordentliches Kündigungsrecht sämtlicher Kredite unter dem Kreditvertrag zu.

Der Kredit wurde in Höhe von insgesamt EUR 66,65 Mio. bereits in Anspruch genommen. Mit Nachtrag zum Kreditvertrag vom 3. Juli 2019 wurde die ursprünglich vereinbarte Abnahmefrist für den verbleibenden Kreditanteil in Höhe von EUR 3,35 Mio. bis zum 30. August 2019 vereinbart. Auch bis zu diesem Zeitpunkt wurde der verbliebene Kreditanteil nicht abgenommen, sodass es unter dem Kreditvertrag zu keiner weiteren Auszahlung kommen wird.

e. Kreditvertrag zwischen der publity Real Estate 3 GmbH und der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale über EUR 67 Mio.

Die publity Real Estate 3 GmbH hat am 4. November 2019 mit der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale („HELABA“) einen Darlehensvertrag über ein Darlehen in Höhe von EUR 67

Mio. zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs des Erbbaurechts an einem Grundstück in Unterführung, das mit einem Verwaltungsgebäude nebst Tiefgarage bebaut ist („**Sky-Immobilie**“) abgeschlossen. Die Darlehensmittel wurden am 27. Dezember 2019 vollständig ausgezahlt.

Die Darlehenslaufzeit beträgt zwei Jahre ab Unterzeichnung des Darlehensvertrages, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2021 und ist – mit Ausnahme von Pflichtsondertilgungen – am Ende der Darlehenslaufzeit in einer Summe zur Rückzahlung fällig. Die pubilty Real Estate 3 GmbH schuldet einen festen Zinssatz für jede Zinsperiode bestehend aus einem Referenzzinssatz (3-Monats-EURIBOR) zuzüglich einer Kreditmarge (210 Basispunkte p.a. im ersten Jahr und 140 Basispunkte p.a. im zweiten Jahr der Laufzeit). Die Zinszahlungen erfolgen kalendervierteljährlich.

Zur Besicherung der Ansprüche der HELABA werden dieser unter anderem eine Grundschuld in Höhe von EUR 67 Mio. in Bezug auf die Sky-Immobilie bestellt und weitere Sicherheiten gewährt, insbesondere die Sicherungsabtretung der Ansprüche aus allen im Zusammenhang mit der Sky-Immobilie abgeschlossenen Verträgen (u.a. Mietverträgen, Kauf- und Verkaufsverträgen, Versicherungsverträgen) und die Verpfändung der Ansprüche aus Miet- und Reservekonten. Sollte zudem der einzige Mieter der Sky-Immobilie von einem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen, ist ferner das auf dem Mieteingangskonto vorhandene Guthaben auf ein sog. Cash-Trap-Konto zu zahlen, das nach Rückzahlung des Darlehens freigegeben wird.

Der Darlehensvertrag enthält zudem übliche laufende Verpflichtungen, Auflagen und Zusicherungen, die von der pubilty Real Estate 3 GmbH einzuhalten sind bzw. abgegeben wurden, sowie Kündigungsrechte der HELABA, insbesondere im Falle des Eintritts sog. *events of default* (z.B. Insolvenzverfahren, Change of Control etc.). Ferner hat sich diese zur Einhaltung eines sogenannten Zinsdeckungsgrads („**ISCR**“) in Höhe von mindestens 200 % verpflichtet, wobei der ISCR das Verhältnis zwischen voraussichtlichen Netto-Mieteinnahmen und voraussichtlichen Zinsaufwendungen während eines festgelegten Berechnungszeitraums bezeichnet. Daneben hat sich die pubilty Real Estate 3 GmbH zur Einhaltung eines LTV (*loan to value*) von nicht mehr als 75 % verpflichtet, wobei der LTV das Verhältnis zwischen dem ausstehenden Darlehensbetrag und dem jeweils aktuellen Marktwert des Beleihungsobjekts bezeichnet.

Zum Prospektdatum stehen die Darlehensvaluta vollständig zur Rückzahlung aus.

f. EUR 60 Mio. Mezzanine-Darlehensvertrag zwischen der pubilty Real Estate GmbH und der NongHyup/IGIS Global (nebst Sicherheitenverträgen)

Die pubilty Real Estate GmbH hat am 4. September 2019 mit der NongHyup Bank als Treuhänderin der IGIS Global Real Estate Investment Trust No. 262 („**IGIS**“) einen Mezzanine-Darlehensvertrag über ein Darlehen in Höhe von EUR 60 Mio. abgeschlossen. Die Darlehensmittel wurden am 10. September 2019 vollständig ausgezahlt.

In Höhe von EUR 30 Mio. wurden die Darlehensmittel im Wege eines Upstream-Darlehens an die TO-Holding GmbH weitergereicht (siehe hierzu sogleich) und in Höhe der übrigen EUR 30 Mio. der pubilty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH im Wege eines Gesellschafterdarlehens zur (Re-)Finanzierung von im Zusammenhang mit der Immobilie in Essen entstandener Kosten zur Verfügung gestellt.

Das Darlehen ist 15 Monate nach Auszahlung zur Rückzahlung fällig. Im Falle eines Kontrollwechsels oder der Veräußerung des Objekts in Essen (*asset* bzw. *share deal*) wird das Darlehen jedoch sofort zur Rückzahlung fällig.

Die pubilty Real Estate GmbH schuldet einen Zinssatz, der sich aus zwei Bestandteilen zusammensetzt: (i) einem Zinssatz in Höhe von 5,00 % p.a. (bezogen auf den ursprünglich ausgezahlten Darlehensbetrag), der vierteljährlich zu zahlen ist und (ii) einem Zinssatz in Höhe von ebenfalls

5,00 % p.a., der nach Wahl der publity Real Estate GmbH kapitalisiert (also dem jeweils ausstehenden Darlehensbetrag hinzugerechnet) werden kann und in diesem Falle erst bei Fälligkeit des Darlehensbetrags zu zahlen ist.

Zur Besicherung der Ansprüche der Darlehensgeberin wurden dieser verschiedene Sicherheiten gewährt, darunter die Verpfändung von Geschäftsanteilen und Bankkonten. Darüber hinaus hat die TO-Holding GmbH von ihr gehaltene Aktien an der publity AG im Wert von mindestens EUR 120 Mio. an die IGIS verpfändet. Vor diesem Hintergrund wurde ein Teilbetrag des Darlehens in Höhe von EUR 30 Mio. im Wege eines Upstream-Darlehens an die TO-Holding GmbH weitergereicht. Dieses Upstream-Darlehen soll der TO-Holding GmbH wiederum als Sicherheit dienen, falls die IGIS die verpfändeten Aktien an der publity AG verwertet. Der Wert der zur Sicherheit von der TO-Holding GmbH an die IGIS verpfändeten Aktien verringert sich von EUR 120 Mio. auf EUR 60 Mio. sofern ein sog. *exit release event* eintritt, was insbesondere dann der Fall ist, wenn (i) das Objekt in Essen für einen Kaufpreis in Höhe von mindestens EUR 210 Mio. verkauft wird oder (ii) eine Refinanzierungsvereinbarung für das Objekt in Essen über mindestens EUR 180 Mio. abgeschlossen wird. In diesem Fall hat sich die TO-Holding GmbH dazu verpflichtet, der publity Real Estate GmbH das als Sicherheit gewährte Upstream-Darlehen in Höhe von EUR 30 Mio. an diese zurückzuzahlen.

Daneben hat sich die publity Investor GmbH, in einem separaten Put-Option-Agreement gegenüber der IGIS dazu verpflichtet, Letzterer im Falle der Ausübung einer sog. Put-Option die Darlehensforderung, die der IGIS gegen die publity Real Estate GmbH zusteht, für einen Kaufpreis abzukaufen, der den ausstehenden Darlehensvaluta zzgl. etwaiger ausstehender Zinsen und Entschädigungszahlungen entspricht. Die Put-Option kann von der IGIS insbesondere dann ausgeübt werden, wenn Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden oder bestimmte Ausfallereignisse eintreten.

Die publity Real Estate GmbH ist ferner zur Einhaltung bestimmter Verhaltenspflichten und Finanzkennzahlen verpflichtet. Schließlich sieht der Darlehensvertrag verschiedene Kündigungsrechte zugunsten der IGIS vor (u.a. bei Zahlungsverzug, Insolvenzverfahren, Verletzung bestimmter Gewährleistungen oder Zusicherungen).

Zum Prospektdatum stehen die Darlehensvaluta vollständig zur Rückzahlung aus.

g. *Darlehensverträge zwischen der publity Property 1 GmbH und der Pacific/Fund No.28 über insgesamt EUR 56,5 Mio.*

Die publity Property 1 GmbH hat am 29. Januar 2020 mit der NongHyup Bank als Treuhänderin der Pacific Private Placement REF 36 („**Pacific**“) einen Darlehensvertrag über EUR 40.395.350 und mit der Shinhan Bank als Treuhänderin der Germany Office Real Estate Private Placement Fund No.28 („**Fund No.28**“) einen Darlehensvertrag über EUR 16.104.650 (insgesamt also EUR 56,5 Mio.) abgeschlossen. Die Darlehensverträge sind im Wesentlichen gleichlautend, sodass nachfolgend die wesentlichen Bestimmungen gemeinsam dargestellt werden. Die Darlehensmittel wurden am 3. Februar 2020 vollständig ausgezahlt. Sie dienen zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für die 94,9 % der Geschäftsanteile an der GGC Westendcarree S.à r.l., die wiederum Eigentümerin eines Grundstücks ist („**Objekt Westendcarree**“) und wurden daher im Wege von Gesellschafterdarlehen an die Käufergesellschaft, die publity Real Estate 4 GmbH, weitergereicht. Die Darlehen sind drei Jahre nach Auszahlung zur Rückzahlung fällig. Im Falle eines Kontrollwechsels oder der Veräußerung des Objekts Westendcarree (*asset bzw. share deal*) werden die Darlehen jedoch sofort zur Rückzahlung fällig. Beide Darlehen werden mit 10 % p.a. verzinst, die Zinsen sind vierteljährlich zu zahlen.

Zur Besicherung der Ansprüche von Pacific/Fund No.28 wurden diesen verschiedene Sicherheiten gewährt, darunter die Verpfändung von Geschäftsanteilen und Bankkonten. Darüber hinaus

hat die TO-Holding GmbH von ihr gehaltene Aktien an der publity AG im Wert von mindestens EUR 60 Mio. an Pacific/Fund No.28 verpfändet. Daneben hat sich die publity Investor GmbH in separaten Put-Option-Agreements gegenüber Pacific/Fund No.28 jeweils dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung einer sog. Put-Option die Darlehensforderungen, die Pacific/Fund No.28 gegen die publity Property 1 GmbH zustehen, für einen Kaufpreis abzukaufen, der den jeweils ausstehenden Darlehensvaluta zzgl. Zinsen und Entschädigungszahlungen entspricht. Die Put-Option kann insbesondere dann ausgeübt werden, wenn Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden, bestimmte Ausfallereignisse eintreten oder im Falle der Veräußerung des Objekts Westendcarree nicht ein bestimmter Kaufpreis erzielt wird.

Die Darlehensverträge enthalten ferner eine Reihe von Zusicherungen, Verpflichtungen und Erklärungen (unter anderem auch sog. *financial covenants*). Schließlich sehen sie verschiedene Kündigungsrechte zugunsten Pacific/Fund No.28 vor (u.a. bei Zahlungsverzug, Insolvenzverfahren, Verletzung bestimmter Gewährleistungen oder Zusicherungen).

Zum Prospektdatum stehen die Darlehensvaluta vollständig zur Rückzahlung aus.

h. Kreditvertrag zwischen der publity Real Estate 1 GmbH und der Hamburg Commercial Bank AG über einen Darlehensbetrag in Höhe von EUR 52 Mio.

Die publity Real Estate 1 GmbH hat am 6. September 2019 mit der Hamburg Commercial Bank AG („**HCOB**“) einen Darlehensvertrag über ein Darlehen in Höhe von EUR 52 Mio. zur anteiligen Finanzierung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für das Objekt „Access Tower“ abgeschlossen.

Die Darlehensmittel sind vollständig ausgezahlt worden. Das Darlehen ist endfällig und hat eine Laufzeit bis zum 30. Dezember 2022. Der geschuldete Zins setzt sich aus einer Zinsbasis (3-Monats-EURIBOR) und einer Zinsmarge (2,10 Prozentpunkte) zusammen, beträgt mindestens aber 2,10 % p.a. Die Zinsen sind quartalsweise nachträglich zu zahlen.

Besichert wird das Darlehen unter anderem durch eine Grundschuld in Höhe von EUR 52 Mio. lastend auf dem Objekt „Access Tower“ sowie durch die Verpfändung/Abtretung von Bankkonten und Ansprüchen gegenüber Mietern/Pächtern.

Der HCOB steht ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zu, unter anderem für den Fall, dass die publity Real Estate 1 GmbH oder weitere Sicherheitengeber wesentliche Verpflichtungen u.a. aus dem Kreditvertrag oder den Sicherheitendokumenten nicht oder verspätet erfüllen, Zwangsmaßnahmen in das Pfandobjekt (Objekt „Access Tower“) eingeleitet werden, wesentliche Veränderungen in den für die Finanzierung maßgeblichen Verhältnissen u.a. der publity Real Estate 1 GmbH eintreten oder ein Kontrollwechsel eintritt.

Darüber hinaus hat sich die publity Real Estate 1 GmbH zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen verpflichtet. Danach ist ein Zinsdeckungsgrad in Höhe von 240 % einzuhalten (wobei der Zinsdeckungsgrad das Verhältnis zwischen Netto-Mieteinnahmen und dem Zinsdienst darstellt) sowie ein LTV (*loan to value*) von nicht mehr als 80 % (wobei der LTV das Verhältnis zwischen dem gesamten Schuldsaldo des Kredits und dem Marktwert des finanzierten Beleihungsobjekts (Objekt „Access Tower“) darstellt). Ferner hat die publity Real Estate 1 GmbH sicherzustellen, dass die durchschnittliche, gewichtete Laufzeit der für das Objekt „Access Tower“ bestehenden Mietverträge in bestimmten Zeiträumen nicht unter festgelegte Werte fallen (sog. WAULT-Covenant).

Zum Prospektdatum stehen die Darlehensvaluta vollständig zur Rückzahlung aus.

i. Darlehensvertrag zwischen der *publity Real Estate 5 GmbH* und der *Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS* über EUR 42 Mio.

Im Dezember 2019 hat die *publity Real Estate 5 GmbH* (und die *publity Investor GmbH*) mit der *Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS – Marshall Bridging Fund* einen Darlehensvertrag über ein Darlehen in Höhe von EUR 42 Mio. zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für das von der *publity Real Estate 5 GmbH* gekaufte Objekt in Eschborn abgeschlossen. Die Darlehensmittel sind am 20. Dezember 2019 ausgezahlt worden. Im Zuge der Aufnahme des Darlehens bei der Nassauischen Sparkasse (siehe hierzu Abschnitt XXIV.2.k.) wurde das Darlehen in Höhe von EUR 24 Mio. bereits wieder zurückgeführt. Zum Prospektdatum valutiert das Darlehen – unter Berücksichtigung einer weiteren Tilgungszahlung – noch in Höhe von EUR 16,8 Mio.

Das Darlehen ist mit 1,20 % pro Monat zu verzinsen, die Zinsen sind jeweils monatlich zu entrichten. Der jeweils in Anspruch genommene Darlehensbetrag ist zwölf Monate nach seiner Valutierung zur Rückzahlung fällig.

Das Darlehen ist u.a. mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 16,8 Mio., lastend auf dem Grundstück in Eschborn, besichert, nachdem im Zuge der Refinanzierung eines Teilbetrages des Darlehens die Darlehensgeberin die ursprünglich in Höhe von EUR 42 Mio. bestehende Grundschuld teilweise freigegeben hat.

Der Darlehensvertrag enthält verschiedene Garantien, Zusicherungen und Erklärungen, darunter auch sogenannte *financial covenants*. Nach diesen *financial covenants* darf der Wert des Grundstücks in Eschborn nicht unter einen Marktwert von EUR 70 Mio. fallen und der abgerufene Darlehensbetrag (unter Berücksichtigung auch der zu seiner teilweisen Ablösung aufgenommenen Darlehensbeträge) zu keiner Zeit mehr als 60 % des Marktwertes dieses Grundstücks betragen. Daneben steht der Darlehensgeberin im Falle des Eintritts sogenannter *events of default* ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zu. Zu solchen *events of default* zählen unter anderem Zahlungsverzug, die Verletzung von Pflichten oder Zusicherungen aus dem Darlehensvertrag, Insolvenzverfahren, etc.

j. Darlehensvertrag zwischen der *publity Property 2 GmbH* und *Kiwoom* über EUR 28,825 Mio.

Die *publity Property 2 GmbH* hat am 9. April 2020 mit der NongHyup Bank als Treuhänderin der *Kiwoom Milestone Europe Professional Private Real Estate Trust 8 („Kiwoom“)* einen Darlehensvertrag über EUR 28.825.000 abgeschlossen.

Die Darlehensmittel wurden vollständig ausgezahlt. Sie dienen zur anteiligen Finanzierung des Kaufpreises für die 94,9 % der Geschäftsanteile an der *GSP Centurion GmbH* und wurden daher im Wege von Gesellschafterdarlehen an die Käufergesellschaft, die *publity Real Estate 6 GmbH*, weitergereicht. Die Darlehensmittel sind zwei Jahre nach Auszahlung zur Rückzahlung fällig, eine Verlängerung um ein weiteres Jahr ist möglich. Im Falle eines Kontrollwechsels oder der Veräußerung des Objekts *Centurion (asset bzw. share deal)* wird das Darlehen jedoch sofort zur Rückzahlung fällig. Das Darlehen wird mit 9,5 % p.a. verzinst, die Zinsen sind vierteljährlich zu zahlen.

Zur Besicherung der Ansprüche von *Kiwoom* wurden verschiedene Sicherheiten gewährt, darunter die Verpfändung von Geschäftsanteilen und Bankkonten. Darüber hinaus hat die *PREOS Real Estate AG* eine Garantie abgegeben, für alle Zahlungsansprüche aus dem Darlehensvertrag gegenüber der *Kiwoom* einzustehen.

Der Darlehensvertrag enthält ferner eine Reihe von Zusicherungen, Verpflichtungen und Erklärungen, darunter auch sogenannte *financial covenants*. So hat der *DSCR („debt service coverage*

ratio“) über die Laufzeit des Darlehens mindestens 110 % zu betragen (wobei der DSCR das Verhältnis zwischen operativen Einnahmen und den Finanzierungskosten bezeichnet). Daneben hat die PREOS Real Estate AG einen Mindestwert von EUR 100 Mio. aufzuweisen, wobei der Vertrag Bestimmungen zur Errechnung dieses Mindestwerts enthält. Schließlich sieht der Vertrag verschiedene Kündigungsrechte zugunsten von Kiwoom vor (u.a. bei Zahlungsverzug, Insolvenzverfahren, Verletzung bestimmter Gewährleistungen oder Zusicherungen).

Zum Prospektdatum stehen die Darlehensvaluta vollständig zur Rückzahlung aus.

k. Darlehensvertrag zwischen der publity Real Estate 5 GmbH und der Nassauischen Sparkasse über EUR 24 Mio.

Die publity Real Estate 5 GmbH hat am 19. November 2019 mit der Nassauischen Sparkasse („NASPA“) einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 24 Mio. zur anteiligen (Re-)Finanzierung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für die von der publity Real Estate 5 GmbH gekaufte Immobilie in Eschborn abgeschlossen. Mit den Darlehensmitteln wurde die im Abschnitt XXIV.2.i. dargestellte Finanzierung anteilig zurückgeführt.

Das Darlehen ist am 31. Januar 2020 in voller Höhe ausgezahlt worden und ist am 30. November 2021 zurückzuzahlen. Der in Anspruch genommene Darlehensbetrag wird mit einem Basiszinssatz zuzüglich eines Aufschlags in Höhe von 1,75 % p.a. verzinst. Basiszinssatz ist der 3-Monats-EURIBOR. Die Zinsen sind kalendervierteljährlich zu entrichten.

Besichert wird das Darlehen unter anderem durch (i) eine erstrangige Grundschuld zugunsten der NASPA über insgesamt EUR 24 Mio. lastend auf dem Grundstück in Eschborn, (ii) einer Rangrücktritts- und Belassungserklärung im Hinblick auf Gesellschafterdarlehen sowie (iii) die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen.

Das Darlehen kann beiderseits mit einer Frist von drei Monaten zum Ende einer Zinsfestschreibungsperiode gekündigt werden. Daneben ist die NASPA berechtigt, das Darlehen aus wichtigem Grund zu kündigen, unter anderem im Falle (i) eines Zahlungsverzugs, (ii) bestimmten weiteren Pflichtverstößen unter dem Darlehensvertrag oder auch (iii) der Einleitung der Zwangsversteigerung des oder Zwangsverwaltung in das Grundstück(s) in Eschborn. Daneben wurde die Geltung der AGB-Banken vereinbart.

Zum Prospektdatum stehen die Darlehensvaluta vollständig zur Rückzahlung aus.

l. Darlehensvertrag zwischen der publity Real Estate Holding GmbH und der CL Munich Finance S.à r.l. über EUR 20 Mio.

Die publity Real Estate Holding GmbH hat am 23. Dezember 2019 mit der CL Munich Finance S.à r.l. („CL Munich“) einen Mezzanine-Darlehensvertrag über einen Betrag in Höhe von EUR 20 Mio. geschlossen. Die Darlehensmittel dienen zur anteiligen (Re-)Finanzierung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Ankauf des Objekts bzw. Erbbaurechts „Sky Deutschland-Zentrale“ („Sky-Immobilie“).

Das Darlehen ist am 27. Dezember 2019 in voller Höhe ausgezahlt worden. Das Darlehen ist endfällig und hat eine Laufzeit bis zum 30. Dezember 2021. Sollte die Ausreichung des Darlehens jedoch gegen Rechtsvorschriften verstoßen oder sollten sich Beteiligungsverhältnisse entgegen der vertraglichen Bestimmungen ändern (*Change of Control*) ist CL Munich berechtigt, den Darlehensvertrag zu kündigen und die ausstehenden Beträge sofort fällig zu stellen. Gleiches gilt, sofern CL Munich nicht sechs Monate vor Ende der Laufzeit nachgewiesen wird, dass (i) die Sky-Immobilie im Wege eines *asset* oder eines *share deals* veräußert wurde oder dies vor Ende der Laufzeit zu erwarten ist oder (ii) die HELABA bestätigt, dass sie ihre in Abschnitt XXIV.2.e.

dargestellte Finanzierung („**HELABA-Finanzierung**“) verlängert (bzw. eine Refinanzierung für die HELABA-Finanzierung abgeschlossen wird).

Das Darlehen wird mit 15 % p.a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen kalendervierteljährlich. Daneben fallen bestimmte Gebühren (Upfront Fee, Exit Fee und Make-Whole Fee) an, die in separat abgeschlossenen *fee letter* näher geregelt sind.

Besichert wird das Darlehen unter anderem durch die Verpfändung von Geschäftsanteilen sowie von Konten und Rückgewähransprüchen im Zusammenhang mit Sicherheiten unter der HELABA-Finanzierung). Daneben hat die PREOS Real Estate AG zugunsten der CL Munich eine Garantie in Bezug auf die Verbindlichkeiten der publity Real Estate Holding GmbH unter dem Darlehen bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 30 Mio. abgegeben.

Neben bestimmten weiteren Verpflichtungen und Zusicherungen hat sich die publity Real Estate Holding GmbH dazu verpflichtet, sicherzustellen, dass bestimmte Finanzkennzahlen (sog. *financial covenants*) eingehalten werden. Teilweise beziehen sich diese *financial covenants* auf die HELABA-Finanzierung. So darf der LTV (*loan to value*) im Hinblick auf die HELABA-Finanzierung („**HELABA-LTV**“) nicht über einen Wert von 72,5 % steigen (wobei der HELABA-LTV das Verhältnis der unter der HELABA-Finanzierung ausgereichten Kreditmittel zum Marktwert der Sky-Immobilie darstellt). Ferner hat der Zinsdeckungsgrad („**ISCR**“) mindestens ein Verhältnis von 2,25:1 aufzuweisen (wobei der ISCR – vereinfacht dargestellt – das Verhältnis des Nettobetriebsergebnisses der publity Real Estate 3 GmbH (die die Sky-Immobilie hält) in einem bestimmten Zeitraum und der in diesem Zeitraum unter der HELABA-Finanzierung erwarteten Zinslast darstellt). Sollten die vorstehend genannten *financial covenants* verletzt werden, sind zum Ausgleich hierfür Zahlungen auf ein bestimmtes Rücklagenkonto vorzunehmen.

Darüber hinaus ist vereinbart, dass die Marktkapitalisierung der PREOS Real Estate AG (während der Laufzeit des Darlehens) nicht um mehr als 15 % niedriger sein darf, als deren Marktkapitalisierung zum Zeitpunkt der Auszahlung der Darlehensmittel. Schließlich darf auch der sich gemäß vertraglicher Bestimmungen zu errechnende Wert der publity Investor GmbH zu vierteljährlichen Stichtagen nicht mehr als 30 % niedriger sein als der Wert, der in einem an die CL Munich übermittelten Bestätigungsschreiben festgehalten ist.

Im Falle des Eintritts bestimmter Ausfallereignisse (sog. *events of default*) hat die CL Munich ferner das Recht, das Darlehen unverzüglich zu kündigen und fällig zu stellen.

Zum Prospektdatum stehen die Darlehensvaluta vollständig zur Rückzahlung aus.

m. Darlehensvertrag zwischen der publity Investor GmbH und EMPIRA über EUR 16 Mio.

Die publity Investor GmbH hat am 19. Dezember 2019 mit der EMPIRA Fonds SCS SICAV-FIS – EMPIRA Bridge Finance Fund II („**EMPIRA**“) einen Darlehensvertrag über einen Betrag in Höhe von EUR 16 Mio. geschlossen. Die Darlehensmittel wurden im Wege eines Gesellschafterdarlehens an die publity Real Estate 1 GmbH, eine Tochtergesellschaft der publity Investor GmbH, weitergeleitet und dienen – neben den seitens der Hamburg Commercial Bank zur Verfügung gestellten Mitteln in Höhe von EUR 52 Mio. („**HCOB-Finanzierung**“, siehe hierzu Abschnitt XXIV.2.h.) – zur anteiligen (Re-)Finanzierung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Ankauf der Büroimmobilie „Access Tower“.

Das Darlehen ist am 27. Dezember 2019 in voller Höhe – jedoch unter Abzug von Provisionen und Gebühren – ausgezahlt worden. Das Darlehen ist endfällig und hat eine Laufzeit von einem Jahr ab Auszahlung, sofern nicht einvernehmlich eine Verlängerung vereinbart wird. Das Darlehen wird mit 15 % p.a. verzinst. Zinszahlungen erfolgen monatlich im Voraus.

Besichert wird das Darlehen unter anderem durch die Verpfändung von Geschäftsanteilen an der pubilty Real Estate 1 GmbH, eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der PREOS Real Estate AG in Höhe von EUR 18,5 Mio. sowie die Abtretung von Ansprüchen auf Rückgewähr von vorrangigen Sicherheiten.

Neben bestimmten weiteren Verpflichtungen, Zusicherungen und Auflagen sind bestimmte Finanzkennzahlen (sog. *financial covenants*) einzuhalten. So darf der LTV (*loan to value*) nicht über einen Wert von 81 % steigen (wobei der LTV das Verhältnis der unter diesem Darlehensvertrag ausstehenden Darlehensvaluta zzgl. der unter der HCOB-Finanzierung ausstehenden Darlehensvaluta zum Marktwert der Büroimmobilie „Access Tower“ darstellt). Daneben sieht der Darlehensvertrag sog. *Change of Control*-Klauseln vor, die sich unter anderem auch auf Beteiligungsverhältnisse in Bezug auf die PREOS Real Estate AG, die pubilty AG und Herrn Thomas Olek beziehen.

Im Falle des Eintritts bestimmter Ausfallereignisse hat EMPIRA ferner das Recht, das Darlehen unverzüglich zu kündigen und fällig zu stellen, hierzu zählen unter anderem (i) Zahlungsverzug, (ii) Bruch von Finanzkennzahlen, (iii) Verstoß gegen zustimmungspflichtige Maßnahmen, (iv) Insolvenz oder auch (v) unrichtige Zusicherungen und Informationen.

Zum Prospektdatum stehen die Darlehensvaluta vollständig zur Rückzahlung aus.

n. Darlehensvertrag zwischen der pubilty Investor GmbH und der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS über EUR 10 Mio.

Die pubilty Investor GmbH hat am 5. April 2019 mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS – Marshall Bridging Fund („**Marshall Hutton**“), einer luxemburgischen Kommanditgesellschaft auf Aktien, einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 10 Mio. geschlossen. Der Darlehensbetrag wurde in voller Höhe noch im April 2019 ausgezahlt. Die Darlehensmittel wurden zum Ankauf weiterer Immobilien verwendet. Der Darlehensbetrag wird mit 1,29 % pro Monat verzinst; die Zinsen sind jeweils monatlich zu entrichten. Der jeweils in Anspruch genommene Darlehensbetrag ist zwölf Monate nach seiner Valutierung zur Rückzahlung fällig. Die Parteien haben jedoch vereinbart, dass die pubilty Investor GmbH jederzeit eine Verlängerung der Laufzeit bis Ende Dezember 2020 verlangen kann. Dieses Verlangen wurde seitens der pubilty Investor GmbH gestellt. Zum Prospektdatum befinden sich die Parteien im fortgeschrittenen Verhandlungsstadium, sodass zeitnah mit einer Einigung gerechnet wird.

Besichert wird das Darlehen unter anderem durch eine Grundschuld in Höhe von EUR 10 Mio. lastend auf dem von der pubilty Investor GmbH unmittelbar gehaltenen Grundstück in Mülheim und der Übernahme der persönlichen Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld.

Der Darlehensvertrag beinhaltet sogenannte *financial covenants*, die von der pubilty Investor GmbH einzuhalten sind. So ist das von der pubilty Investor GmbH unmittelbar gehaltene Grundstück in Mülheim während der Laufzeit des Darlehensvertrag mindestens mit einem Marktwert von EUR 17,3 Mio. zu bewerten und der abgerufene Darlehensbetrag darf zu keiner Zeit mehr als 58 % des Marktwertes dieses Grundstücks betragen. Sollte ein etwaiger Verstoß gegen diese *financial covenants* nicht geheilt werden, ist Marshall Hutton berechtigt, die ausstehenden Darlehensvaluta zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen und die Sicherheitenverträge für vollziehbar zu erklären.

Dieses Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund besteht ebenfalls Verstößen gegen weitere Wohlverhaltenspflichten, Zusicherungen und Gewährleistungen sowie im Falle sogenannter *events of default* (u.a. Zahlungsverzug, Insolvenz, Verlust der Fähigkeit, den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag und/oder den Sicherheitenverträgen nachzukommen).

o. Darlehensvertrag zwischen der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH und der Volksbank Ruhr Mitte eG über EUR 3,3 Mio.

Die Projekta Lüdenscheid 1 GmbH (nachfolgend „**PL 1 GmbH**“) hat am 16. Oktober 2018 mit der Volksbank Ruhr Mitte eG („**Volksbank Ruhr**“) einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 3,3 Mio. zur anteiligen Finanzierung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für ein Grundstück in Lüdenscheid abgeschlossen. Mit Geschäftsanteilskaufvertrag vom 17. Juli 2019 hat die PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der PL 1 GmbH gekauft und in diesem Zusammenhang auch das Darlehen der Volksbank Ruhr übernommen.

Die Darlehensvaluta waren bereits vor dem Erwerb der Anteile an der PL 1 GmbH durch die PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH in voller Höhe ausgezahlt. Das Darlehen ist mit 2,46 % jährlich zu verzinsen, der Sollzinssatz ist gebunden bis zum 30. September 2028 und monatlich zu zahlen. Das Darlehen ist in Höhe von 3,0 % jährlich vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch Tilgung ersparten Sollzinsen zurückzuzahlen. Die PL 1 GmbH hat jedoch die Option kalenderjährlich eine Sondertilgung in Höhe von EUR 330.000 vorzunehmen.

Zur Besicherung des Darlehens wurden der Volksbank Ruhr unter anderem eine Grundschuld lastend auf dem Grundstück in Lüdenscheid in Höhe von EUR 3,3 Mio. bestellt und sämtliche Miet- und Pachtzinsforderungen in Bezug auf das Grundstück abgetreten.

Zum Prospektdatum stehen Darlehensvaluta in Höhe von rund EUR 3,14 Mio. zur Rückzahlung aus.

3. Anleihen

a. Wandelanleihe 2015/2020 der publity AG

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. März 2015 war der Vorstand der Emittentin ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. März 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte und/oder -pflichten für auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.500.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen dieser Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Aufgrund dieser Ermächtigung der Hauptversammlung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in den Jahren 2015 und 2017 in drei Tranchen Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 50.000.000,00 mit Wandlungsrechten in auf den Namen lautende Stückaktien an der Gesellschaft ausgegeben (insgesamt die „**Wandelanleihe 2015/2020**“).

Am 13. November 2015 wurde die erste Tranche der Wandelanleihe 2015/2020 mit einem Nennbetrag von EUR 20.000.000,00 begeben und gezeichnet. Am 11. Dezember 2015 erfolgte die erste Nachplatzierung mit einem Nennbetrag von EUR 10.000.000,00. Auch diese Tranche wurde vollständig gezeichnet. Am 2./3. Mai 2017 erfolgte die zweite und letzte Nachplatzierung mit einem Nennbetrag von EUR 20.000.000,00, die ebenfalls vollständig gezeichnet wurde. Die Begebung der Wandelschuldverschreibungen erfolgte jeweils im Wege von Privatplatzierungen.

Die Wandelanleihe 2015/2020 (ISIN DE000A169GM5) ist eingeteilt in untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00. Die Laufzeit der Wandelanleihe endet am 17. November 2020. Die Verzinsung beträgt 3,5 % p.a. Zum Prospektdatum stehen noch Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 in Höhe von nominal EUR 45.622.000,00 aus.

Gemäß den Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 hat jeder Anleihegläubiger das Recht, jede Teilschuldverschreibung der Wandelanleihe ganz, nicht jedoch teilweise, in auf den Namen lautende Stammaktien (Stückaktien) der Emittentin mit einem zum Emissionstag auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals der Emittentin von EUR 1,00 zu wandeln. Der Wandlungspreis je Aktie betrug ursprünglich EUR 47,00. Aufgrund von in den Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 enthaltenen Regelungen, die zugunsten der Anleihegläubiger einen Verwässerungsschutz insbesondere im Fall von Kapitalmaßnahmen und Dividendenausschüttungen der Emittentin vorsehen, wurde der Wandlungspreis mittlerweile auf EUR 37,5569 angepasst. Das Wandlungsverhältnis im Falle der Ausübung des Wandlungsrechts errechnet sich durch Division des Nennbetrages einer Schuldverschreibung durch den am Ausübungstag geltenden Wandlungspreis. Bei dem derzeitigen Wandlungspreis von EUR 37,5569 könnte eine Teilschuldverschreibung der Wandelanleihe 2015/2020 im Nennbetrag von EUR 1.000,00 demnach in 26 Stückaktien der Emittentin gewandelt werden. Grundsätzlich kann das Wandlungsrecht durch einen Anleihegläubiger seit dem 1. Oktober 2016 bis zum dritten Geschäftstag vor dem Rückzahlungstag (17. November 2020) ausgeübt werden. Wenn Wandelschuldverschreibungen gemäß § 13, § 14(1)(b), § 14(2)(b) oder § 14(3)(b) der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 durch Anleihegläubiger gekündigt werden, darf das Wandlungsrecht im Hinblick auf die gekündigten Schuldverschreibungen von solchen Anleihegläubigern allerdings nicht mehr ausgeübt werden. Bislang sind 4.378 Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 im Nennbetrag von insgesamt EUR 4.378.000 in insgesamt 116.549 Stückaktien der Emittentin gewandelt worden.

Mit Blick auf die Dividendenausschüttung 2017 hatten einige Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 die Auffassung vertreten, durch die Dividendenausschüttung sei gegen eine in den Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 festgeschriebene Negativverpflichtung verstoßen worden. Ca. 30 % Anleihegläubiger hatten daraufhin eine Kündigung der von ihnen gehaltenen Teilschuldverschreibungen erklärt. Die Gesellschaft vertrat und vertritt die Auffassung, dass diese Kündigungen unberechtigt sind.

Um die Situation im Interesse aller Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 sowie der Emittentin zu befrieden, entschloss sich die Gesellschaft im Frühjahr 2018, den Anleihegläubigern einen Umtausch der Wandelanleihe 2015/2020 in Erwerbsrechte auf eine neue Wandelanleihe mit erhöhter Verzinsung vorzuschlagen. Dazu forderte die Gesellschaft die Anleihegläubiger zur Stimmabgabe in einer Abstimmung ohne Versammlung vom 30. Mai 2018 bis zum 1. Juni 2018 zunächst auf, über (i) den Umtausch der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 in Erwerbsrechte auf neue, von der Gesellschaft zu begebende Wandelschuldverschreibungen mit erhöhter Verzinsung bei ansonsten im Wesentlichen gleichbleibenden Konditionen sowie über (ii) die Bestellung, Ermächtigung und Bevollmächtigung eines gemeinsamen Vertreters für alle Anleihegläubiger abzustimmen.

In der Zeit nach der Veröffentlichung der Aufforderung zur Stimmabgabe gewann die Gesellschaft aufgrund von Mitteilungen und Rückäußerungen seitens diverser Anleihegläubiger, die einen erheblichen Teil der Wandelanleihe 2015/2020 hielten, jedoch den Eindruck, dass das von der Gesellschaft vorgeschlagene Konzept zum Umtausch der Wandelanleihe 2015/2020 in Erwerbsrechte nicht von der erforderlichen Mehrheit der Anleihegläubiger getragen wurde. Die Gesellschaft änderte daraufhin ihren Beschlussvorschlag dahingehend, zunächst nur die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters zur Abstimmung zu stellen. Dies machte die Gesellschaft am 29. Mai 2018 im Bundesanzeiger bekannt.

Im Rahmen der Abstimmung ohne Versammlung fassten die Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 den von der Gesellschaft vorgeschlagenen Beschluss und bestellten die One Square Advisory Services GmbH (mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 207387) zum gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger der

Wandelanleihe 2015/2020 („**Gemeinsamer Vertreter**“). Dem Gemeinsamen Vertreter wurde die Aufgabe übertragen, mit der Gesellschaft ein Konzept zur nachhaltigen Befriedung der Gesamtsituation in Bezug auf die Wandelanleihe 2015/2020 zu verhandeln, das die erforderliche Zustimmung der Anleihegläubiger finden würde. Die Bestellung erfolgte unbefristet. Der Beschluss wurde am 6. Juni 2018 im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Im Rahmen der vom Gemeinsamen Vertreter auf der Grundlage seiner Bestellung und Mandatierung geführten Gespräche mit maßgeblich beteiligten Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 wurde wiederholt die Forderung von Gläubigerseite an die Gesellschaft herangetragen, zunächst das Eigenkapital der Gesellschaft zu stärken, bevor in der Gläubigerversammlung über die Beschlussvorschläge der Emittentin verhandelt werden könne. Um dieser Forderung der Anleihegläubiger nachzukommen und der Gesellschaft frisches Eigenkapital in Höhe von rund EUR 40 Mio. zuzuführen, schlugen Vorstand und Aufsichtsrat der ordentlichen Hauptversammlung 2018 die Beschlussfassung über eine Barkapitalerhöhung um bis zu EUR 3.781.250,00 auf bis zu EUR 9.831.250,00 durch Ausgabe von bis zu 3.781.250 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zum Bezugspreis von EUR 10,70 je neuer Aktie vor. Um sicherzustellen, dass die von den Anleihegläubigern geforderte Eigenkapitalausstattung im Falle einer positiven Beschlussfassung der Hauptversammlung auch tatsächlich erreicht würde, versicherte sich die Gesellschaft zudem der Unterstützung ihres Hauptaktionärs, der TO-Holding GmbH, deren Alleingesellschafter und alleiniger Geschäftsführer der Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist. Dabei sagte die TO-Holding GmbH zu, sämtliche neuen Aktien, die nicht von anderen Aktionären gezeichnet würden, im eigenen Namen zu zeichnen.

Im Zuge der Durchführung der Barkapitalerhöhung konnten aufgrund der Erfüllung der Zeichnungszusage durch die TO-Holding GmbH sämtliche 3.781.250 neuen Aktien platziert und der Gesellschaft frisches Kapital in Höhe der angestrebten rund EUR 40 Mio. zugeführt werden. Die Beteiligung der TO-Holding GmbH am Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich infolgedessen von rund 30 % auf über 50 %. Einige Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 vertraten daraufhin die Auffassung, das Überschreiten der 50 %-Beteiligungsschwelle durch die TO-Holding GmbH stelle einen Kontrollwechsel im Sinne von § 14 der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 dar. Nach Auffassung dieser Anleihegläubiger wäre die Emittentin gemäß § 14 Abs. 1 lit. (a) der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 verpflichtet gewesen, diesen Kontrollwechsel den Anleihegläubigern bekannt zu geben. In der Folge hätte den Anleihegläubigern gemäß § 14 Abs. 1 lit. (b) der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 das Recht zugestanden, die vorzeitige Rückzahlung einzelner oder aller ihrer Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 zu verlangen. Zudem hätte eine weitere (zeitlich beschränkte) Anpassung des Wandlungspreises gemäß § 14 Abs. 1 lit. (d) der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 erfolgen müssen. Die Gesellschaft war und ist demgegenüber der Auffassung, dass das Überschreiten der 50 %-Beteiligungsschwelle durch die TO-Holding GmbH keinen Kontrollwechsel im Sinne der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 begründet hat, weil es sich bei der TO-Holding GmbH nicht (wie in § 14 Abs. 1 lit. (e) der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 vorausgesetzt) um einen Dritten im Sinne der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020, sondern um die Holdinggesellschaft der Gesellschaft handelte. Ihre Auffassung hat die Gesellschaft am 19. September 2018 in einer Information an die Gläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 veröffentlicht. Ferner hat die Gesellschaft ihre Auffassung gegenüber dem Gemeinsamen Vertreter ausführlich rechtlich begründen lassen. Der Gemeinsame Vertreter hat die Auffassung der Gesellschaft durch eigene rechtliche Berater überprüfen lassen, die ebenfalls zu dem Ergebnis gekommen sind, dass das Überschreiten der 50 %-Beteiligungsschwelle durch die TO-Holding GmbH keinen Kontrollwechsel im Sinne der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 begründet hat. Der Gemeinsame Vertreter hat die Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 über dieses Ergebnis im Rahmen zweier am 24. Januar 2019 abgehaltener Investoren-

Telefonkonferenzen in deutscher und englischer Sprache informiert und interessierten Anleihegläubigern im Vorfeld dieser Telefonkonferenzen eine Kopie des Gutachtens seiner rechtlichen Berater zur Verfügung gestellt.

Trotz der erfolgreichen Barkapitalerhöhung und der damit bewirkten Stärkung des Eigenkapitals hatte die Gesellschaft nach weiteren Gesprächen mit dem Gemeinsamen Vertreter nicht den Eindruck, dass das ursprüngliche Konzept eines Umtauschs der Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020 in Erwerbsrechte auf eine neue Wandelanleihe mit erhöhter Verzinsung die erforderliche Zustimmungsmehrheit bei den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 finden würde.

Mit Corporate News vom 28. Januar 2019 teilte die Emittentin mit, dass sie Optionen zur Aufnahme einer Finanzierung an den Fremdkapitalmärkten (Debt Capital Markets) für die mögliche Begebung einer neuen Anleihe prüft. Ein hierbei eingeworbener Emissionserlös könnte nicht nur dem geplanten weiteren Wachstum der Gesellschaft, sondern anteilig auch zur Refinanzierung der Wandelanleihe 2015/2020 verwendet werden. Um eine solche Finanzierung aufnehmen zu können, war vorab jedoch eine Änderung der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 erforderlich. § 12 Abs. 3 (ii) der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 enthielt nämlich seit Januar 2016 eine Negativverpflichtung der Emittentin, wonach die Emittentin (von bestimmten Ausnahmen abgesehen) keine Finanzverbindlichkeiten (im Sinne von § 13 Abs. 2 der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020) in einem Betrag von mehr als EUR 5 Mio. eingehen durfte.

Vor diesem Hintergrund schlug die Emittentin den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 (mittels Aufforderung zur Stimmabgabe vom 18. Februar 2019) vor, im Wege der Beschlussfassung im Rahmen einer Abstimmung ohne Versammlung (i) diese Negativverpflichtung aus den Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 zu streichen und (ii) den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 im Gegenzug das Recht einzuräumen, von der Emittentin eine vorzeitige Rückzahlung einzelner oder aller ihrer Wandelschuldverschreibungen zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls und sobald die Emittentin eine neue Finanzverbindlichkeit (im Sinne von § 13 Abs. 2 der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020) in Höhe von mehr als EUR 5 Mio. eingegangen ist. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass die Emittentin rechtlich dazu in der Lage ist, sich ohne eine Verletzung der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020 entsprechend zu refinanzieren, während alle Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 für diesen Fall das Recht erhalten, die Rückzahlung ihrer Wandelschuldverschreibungen zum Nominalbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen von der Emittentin zu verlangen. Dies haben die Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 in einer Abstimmung ohne Versammlung im Zeitraum vom 12. bis zum 14. März 2019 mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen.

Um sicherzustellen, dass die mit einer neuen Finanzverbindlichkeit von der Emittentin eingeworbenen Gelder auch zur Erfüllung etwaiger Rückzahlungs- und Zinsverpflichtungen gegenüber denjenigen Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020, die von ihrem Recht auf eine vorzeitige Rückzahlung Gebrauch machen, zur Verfügung stehen, hat sich die Emittentin gemäß den Beschlüssen der Anleihegläubiger dazu verpflichtet, diese Gelder in der erforderlichen Höhe auf einem eigens hierfür eingerichteten Treuhandkonto zu separieren. Zusätzlich wurde das bestehende Mandat des Gemeinsamen Vertreters der Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 bestätigt und um die Aufgabe und die Befugnis erweitert, die ordnungsgemäße Umsetzung der in der Abstimmung ohne Versammlung gefassten Beschlüsse zu überwachen und die Anleihegläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 über die Umsetzungsschritte im Einzelnen informiert zu halten.

Wenn von der Emittentin im Rahmen des Angebots gemäß diesem Wertpapierprospekt Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 in einem Umfang erfolgreich emittiert werden,

der Finanzverbindlichkeiten der Emittentin in Höhe von mehr als EUR 5 Mio. begründet, wird dies das vorstehend beschriebene Recht der Gläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 auslösen, von der Emittentin eine vorzeitige Rückzahlung einzelner oder aller ihrer Wandelschuldverschreibungen zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Sobald die Emittentin eine neue Finanzverbindlichkeit (im Sinne von § 13 Abs. 2 der Bedingungen der Wandelanleihe 2015/2020) in Höhe von mehr als EUR 5 Mio. eingegangen ist, wird die Emittentin dies unverzüglich bekanntmachen, spätestens innerhalb von fünf Tagen, nachdem die Emittentin rechtlich oder faktisch über die Mittel aus einer solchen Finanzverbindlichkeit verfügen kann. Bei Durchführung des Angebots der Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 wird die genannte EUR-5-Mio.-Schwelle voraussichtlich überschritten. Die Emittentin hat dies spätestens innerhalb von fünf Tagen, nachdem die Emittentin rechtlich oder faktisch über die Mittel aus der Emission der Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 verfügen kann, bekanntzumachen. Sodann hätten die Gläubiger der Wandelanleihe 2015/2020 eine Ausübungsfrist von 60 Tagen nach der vorgenannten Bekanntmachung, während derer sie nach ihrer Wahl berechtigt sind, mittels Abgabe einer schriftlichen Rückzahlungserklärung von der Emittentin die Rückzahlung einzelner oder aller ihrer Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2015/2020, für welche das Wandlungsrecht nicht ausgeübt wurde, zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung (ausschließlich) auf den Nennbetrag aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen zu verlangen. Das jeweilige Rückzahlungsverlangen muss der Emittentin spätestens am letzten Tag der Ausübungsfrist zugegangen sein. Die jeweilige Rückzahlung hat sodann innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des jeweiligen Rückzahlungsverlangens zu erfolgen.

Um entsprechende Zahlungsverlangen bedienen zu können und das vorstehend beschriebene Verfahren einzuhalten, beabsichtigt die Emittentin daher, für diese Zwecke den (unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Umtauschangebots) zur Bedienung der etwaigen vorzeitigen Rückzahlungs- und Zinsansprüche maximal erforderlichen Betrag aus dem Nettoemissionserlös des Angebots der publicity-Anleihe 2020/2025, das Gegenstand dieses Prospekts ist, auf einem Treuhandkonto zu separieren.

(Siehe in diesem Zusammenhang auch Abschnitt VII. sowie die Risikobeschreibungen „Die Durchführung des Angebots der Schuldverschreibungen der publicity-Anleihe 2020/2025 kann zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern der Wandelanleihe 2015/2020 führen“ und „Risiken im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Wandelanleihe 2015/2020“ im Abschnitt XI.)

b. Wandelanleihe 2019/2024 der PREOS Real Estate AG

Die PREOS Real Estate AG hat Ende 2019 eine Wandelanleihe („**Wandelanleihe 2019/2024**“; ISIN: DE000A254NA6, WKN: A254NA) begeben. Das maximale Emissionsvolumen beträgt bis zu 300.000 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 300.000.000 (EUR 1.000 Nennbetrag je Wandelschuldverschreibung). Im Rahmen einer Vorabplatzierung gegen Sacheinlage wurden Stück 107.756 Wandelschuldverschreibungen an die Emittentin begeben (siehe hierzu auch Abschnitt XXIV.6.m.). Anschließend wurden die Wandelschuldverschreibungen im Rahmen eines Bezugsangebots in der Zeit vom 19. November 2019 bis zum 2. Dezember 2019 den Aktionären der PREOS Real Estate AG zum Bezug (sowie zum Mehrbezug) und daneben im Wege eines allgemeinen öffentlichen Angebots in der Zeit vom 19. November 2019 bis zum 4. Dezember 2019 interessierten Anlegern zum Kauf angeboten. Ferner konnten und können die Wandelschuldverschreibungen im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung von ausgewählten qualifizierten Anlegern in Deutschland und anderen ausgewählten Jurisdiktionen außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika gemäß Regulation S unter dem U.S. Securities Act

gezeichnet werden. Die Frist für die Privatplatzierung begann am 5. Dezember 2019 und läuft maximal noch bis zum 14. November 2020.

Die Wandelschuldverschreibungen begründen direkte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der PREOS Real Estate AG. Der nominale Zinssatz beträgt 7,5 % p.a. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 9,90. Die Wandelschuldverschreibungen werden von der PREOS Real Estate AG am 9. Dezember 2024 zurückgezahlt, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. Im Falle einer Rückzahlung bei Endfälligkeit werden die Wandelschuldverschreibungen zu einem Rückzahlungsbetrag von 105 % des Nennbetrags zurückgezahlt. Bis zum Datum dieses Prospekts sind (einschließlich der im Rahmen der Vorabplatzierung gegen Sacheinlage an die Emittentin begebenen 107.756 Wandelschuldverschreibungen) 139.616 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 139.616.000 ausgegeben worden. Die Wandelschuldverschreibungen sind im Handelssegment Quotation Board des Freiverkehrs (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen.

Gemäß und nach Maßgabe der Bedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, während bestimmter Wandlungszeiträume seine Wandelschuldverschreibungen zum Wandlungspreis in Stückaktien der PREOS Real Estate AG zu wandeln. Einzelheiten zu den Wandlungszeiträumen sowie etwaigen Ausschlusszeiträumen, in denen eine Wandlung nicht möglich ist, und zu Beschränkungen des Wandlungsrechts sind insbesondere in § 8 der Bedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 enthalten. Der Wandlungspreis (und damit auch das Wandlungsverhältnis) kann sich während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen ändern. Insbesondere kann es zu Anpassungen des Wandlungspreises nach Maßgabe der Bedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 kommen, die zugunsten der Anleihegläubiger einen Verwässerungsschutz, insbesondere für den Fall bestimmter Kapitalmaßnahmen und Dividendenausschüttungen der PREOS Real Estate AG, vorsehen. Zudem kann es im Falle eines Kontrollwechsels bei der PREOS Real Estate AG im Sinne von § 11 der Bedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 zu einer (vorübergehenden) Anpassung des Wandlungspreises kommen. Sollte die PREOS Real Estate AG bei einer Wandlung gehindert sein, Aktien zu begeben und/oder zu liefern, ist sie verpflichtet, an den Anleihegläubiger an Stelle der Lieferung von Aktien einen Barausgleichsbetrag zu zahlen.

Die PREOS Real Estate AG hat sich in den Bedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 (unter anderem) dazu verpflichtet, solange noch Kapital- oder Zinsbeträge aus den Wandelschuldverschreibungen ausstehen, für kein Geschäftsjahr der PREOS Real Estate AG, beginnend mit dem Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2019 endet, an ihre Aktionäre Dividenden auszuschütten, die über 50 % des im Jahresabschluss ausgewiesenen Jahresüberschusses nach HGB hinausgehen.

Nach § 11 der Bedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 ist jeder Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels (oder einer übertragenden Verschmelzung) berechtigt, seine Wandelschuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, fällig zu stellen. Einzelheiten zu den Voraussetzungen eines Kontrollwechsels und einer übertragenden Verschmelzung in diesem Sinne (sowie Ausnahmeregelungen) können § 11 der Bedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 entnommen werden.

Ferner enthält § 13 der Bedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 weitere Kündigungsrechte der Anleihegläubiger, wonach diese berechtigt sind, ihre Wandelschuldverschreibungen im Falle des Eintritts bestimmter weiterer Kündigungsgründe zu kündigen.

4. Sonstige wesentliche Verträge

a. Bauvertrag betreffend das Grundstück in Essen

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10. April 2019 hat die pubilty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH, ein Grundstück in Essen, Nordrhein-Westfalen, das mit Gewerbeimmobilien bebaut ist, gekauft.

Die ursprüngliche Eigentümerin und Verkäuferin des Grundstücks hatte noch am 29. April 2019 einen Bauvertrag mit der Zech Bau GmbH („**Zech Bau**“) hinsichtlich bestimmter Bau- und Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen, in den die pubilty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH eingetreten ist. Hintergrund für den Abschluss des Bauvertrags war es, die Eignung bestimmter Grundstücks- und Gebäudeteilen zur Aufnahme eines weiteren Mieters, des Landes Nordrhein-Westfalen, herbeizuführen.

Die Zech Bau schuldet nach dem Bauvertrag verschiedene Gewerke-Leistungen. Einzelheiten zum Leistungsspektrum sind in Anlagen zum Bauvertrag festgelegt, ebenso wie Rahmenterminpläne. Für die Erbringung ihrer Leistungen erhält die Zech Bau eine pauschale (vorläufig ermittelte) Vergütung sowie weitere Vergütungsbestandteile in Gesamthöhe von rund EUR 26,83 Mio. (netto). Auf die Vergütung werden Abschlagszahlungen gemäß dem vereinbarten Zahlungsplan nach Leistungsfortschritt gewährt. Die Zech Bau ist verpflichtet, ihre vertraglich geschuldeten Leistungen bis spätestens zum 31. August 2020 fertig zu stellen. Daneben sind eine Reihe von Zwischenterminen für die Fertigstellung bestimmter Leistungen definiert. Jede Partei ist berechtigt, den Vertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zu kündigen. Daneben richtet sich die Kündigung nach den Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) sowie des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

b. Elektroanlagen-Bauvertrag betreffend das Grundstück in Essen

Mit notariellem Kaufvertrag vom 10. April 2019 hat die pubilty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH, ein Grundstück in Essen, Nordrhein-Westfalen, das mit Gewerbeimmobilien bebaut ist, gekauft.

Die ursprüngliche Eigentümerin und Verkäuferin des Grundstücks hatte noch am 29. April 2019 einen Bauvertrag mit der Zech Bau GmbH hinsichtlich bestimmter Bau- und Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen (siehe hierzu Abschnitt XXIV.4.a.). Zudem wurde mit der Elomech Elektroanlagen GmbH („**Elomech**“) am 15. April 2019 ein Bauvertrag über Elektroanlagen geschlossen. Die pubilty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH ist auch in diesen Vertrag eingetreten. Die Elomech schuldet nach dem Vertrag insbesondere Gewerke-Leistungen, die den Bereich der Elektroanlagen betreffen. Einzelheiten zum Leistungsspektrum sind in Anlagen zum Vertrag festgelegt, ebenso wie Bauablauf-Terminpläne. Für die Erbringung ihrer Leistungen erhält die Elomech eine pauschale Vergütung in Höhe von EUR 14,1 Mio. (netto). Auf die Vergütung werden grundsätzlich Abschlagszahlungen gewährt. Elomech ist verpflichtet, ihre vertraglich geschuldeten Leistungen bis zum 31. Juli 2020 fertig zu stellen. Daneben sind eine Reihe von Zwischenterminen für die Fertigstellung bestimmter Leistungen definiert. Die pubilty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn Elomech gegen gesetzliche Bestimmungen zur Schwarzarbeit und zum Arbeitnehmerschutz verstößt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Daneben richtet sich die Kündigung des Vertrags nach den Bestimmungen der VOB/B sowie des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

5. Mietverträge

a. Mietvertrag pubilty Center in Leipzig

Die Emittentin hat das pubilty Center (bzw. das mit dem pubilty Center bebaute Grundstück) im Rahmen einer sogenannten sale-and-lease-back Transaktion am 14. Dezember 2015 zu einem

Kaufpreis in Höhe von EUR 6,8 Mio. an einen internationalen Investor veräußert und mit Wirkung zum 1. Januar 2016 von diesem zurückgemietet. Die Emittentin hat damit weiterhin Zugriff auf das pubilty Center mit einer Gesamtnutzfläche von 3.007,08 m² sowie sechs Garagen-Stellplätzen und 38 Außenstellplätzen in Leipzig. Der Mietvertrag ist auf fünfzehn Jahre fest geschlossen. Mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr kann der Vermieter das Mietverhältnis zum Ablauf der ersten zehn Jahre einmalig kündigen. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt EUR 40.000,00, ändert sich jedoch automatisch, sofern sich der Verbraucherpreisindex verändert. Daneben handelt es sich bei dem Mietvertrag um einen „Triple-Net“-Vertrag, wonach die Emittentin sämtliche denkbaren Nebenkosten und auch die kompletten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für den Mietgegenstand vollständig trägt. Die Emittentin ist zur Untervermietung des pubilty Centers berechtigt.

b. *Untermietvertrag über Geschäftsräume mit der PREOS Real Estate AG*

Die Emittentin als (Unter-)Vermieterin hat mit der PREOS Real Estate AG als (Unter-)Mieterin einen Mietvertrag über Geschäftsräume im pubilty Center Leipzig (Alte Messe), Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig, abgeschlossen. Die (unter-)vermietete Bürofläche beträgt rund 920 m². Die monatliche Gesamtbruttomiete für die Büroräume beläuft sich auf EUR 11.900. Die monatliche Gesamtnettomiete beläuft sich dementsprechend auf EUR 10.000. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2030.

c. *Untermietvertrag über Geschäftsräume mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben*

Im Januar 2020 hat die Emittentin einen Untermietvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben („**BImA**“) über Flächen im pubilty Center Leipzig abgeschlossen. Die untervermieteten Flächen belaufen sich auf rund 2.000 m². Sobald für die PREOS Real Estate AG, die derzeit den verbleibenden Teil des pubilty Centers untermietet, anderweitige Flächen in Leipzig gefunden werden, soll das gesamte pubilty Center Leipzig an die BImA untervermietet werden.

d. *Mietvertrag pubilty Verwaltungscener in Frankfurt am Main*

In 2018 hat die Emittentin Geschäftsräume in Frankfurt am Main angemietet. Dabei handelt es sich um eine Fläche von 432,60 m² zur ausschließlichen Nutzung durch die Emittentin sowie insgesamt 114,17 m² an anteiligen Gemeinschaftsflächen, die mit anderen Mietern des Gebäude-Komplexes gemeinsam genutzt werden. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von zehn Jahren und endet zum Ende der festen Laufzeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Mietbeginn war der 1. Juni 2018. Der Vermieter hat ein einmaliges Sonderkündigungsrecht mit Wirkung zum Ablauf des fünften Mietjahres nach Mietbeginn. Bei dem monatlichen Mietzins für die angemieteten Geschäftsräume handelt es sich um eine Staffelmiete in marktüblicher Höhe. Für den Monat November der Jahre 2018, 2019 und 2020 wurden mietfreie Zeiten vereinbart.

6. *Wesentliche Verträge mit verbundenen Parteien*

Nachstehend werden Verträge dargestellt, die die Emittentin und weitere Gesellschaften der pubilty Unternehmensgruppe mit verbundenen Parteien im Sinne des Prospektrechts abgeschlossen haben. Die Darstellung soll potentiellen Anlegern einen Überblick über derartige Geschäftsvorfälle geben. Daher sind auch Verträge dargestellt, die nicht unmittelbar die Fähigkeit der Emittentin betreffen, ihren Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen nachzukommen.

a. *Immobilien Asset Management Vertrag zwischen der Emittentin und der PREOS Real Estate AG*

Die Emittentin hat im Mai 2018 mit der PREOS Real Estate AG einen Immobilien Asset Management Vertrag abgeschlossen.

Nach den vertraglichen Bestimmungen soll die Emittentin für die PREOS Real Estate AG bzw. einzelne Zweckgesellschaften Leistungen betreffend die Akquisition, Verwaltung und Verwertung von Investitionsobjekten erbringen. Der Vertrag umfasst im Einzelnen (i) Dienstleistungen der Emittentin im Akquisitionsprozess (u.a. das Ausschuchen, Identifizieren und Vorstellen potentieller Akquisitionsgelegenheiten, das Entwerfen von Businessplänen sowie die Steuerung von Due Diligence Prüfungen und Beschaffung von Fremdfinanzierungen) (ii) übliche und notwendige Asset Management-, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing und Konstruktions-Services nach der Objekt- oder Beteiligungsakquise sowie das Liquiditäts- und Risikomanagement und schließlich (iii) Begleitung des Verkaufsprozesses analog den Dienstleistungen im Akquisitionsprozess.

Die Emittentin und die PREOS Real Estate AG verpflichten sich mit dem Abschluss einer Transaktion in Bezug auf ein Investitionsobjekt, die Rechte und Pflichten aus dem Immobilien Asset Management Vertrag auf die jeweilige Zweckgesellschaft zu übertragen, die Eigentümerin bzw. Inhaberin der Geschäftsanteile des Investitionsobjekts ist. Die Übertragung erfolgt durch Abschluss einer Beitrittsvereinbarung. Die Leistungen der Emittentin im Rahmen des Akquisitionsprozesses erbringt sie gegenüber der PREOS Real Estate AG, die Leistungen im Rahmen des Asset Managements und des Verkaufsprozesses gegenüber der jeweiligen Zweckgesellschaft.

Die PREOS Real Estate AG genießt keine Exklusivität in Bezug auf die Leistungen der Emittentin; vielmehr ist ihr bekannt, dass die Emittentin neben diesem Vertrag auch Verpflichtungen aus weiteren, vergleichbaren Verträgen (Drittmandaten) unterliegt. Die Parteien haben vereinbart, dass die Emittentin der PREOS Real Estate AG im Rahmen des Akquisitionsprozesses vornehmlich Objekte andienen wird, deren angestrebter Nettokaufpreis mindestens EUR 10 Mio. beträgt. Für derartige Objekte ist die Emittentin verpflichtet, alle ihr insoweit bekannt werdenden Objekte, die dem Investmentprofil der PREOS Real Estate AG entsprechen, zunächst dieser anzubieten. Die Emittentin ist weiterhin verpflichtet, der PREOS Real Estate AG im Hinblick auf die im Rahmen des Akquisitionsprozesses vorgeschlagenen Objekte eine Exklusivität von 30 Arbeitstagen ab Übergabe eines Businessplanes bezüglich des betreffenden Objektes einzuräumen.

Der Immobilien Asset Management Vertrag hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren seit dem 4. Mai 2018 und kann von den Parteien des Vertrages schriftlich einvernehmlich um zwei Jahre verlängert werden. Nach Ablauf der festen Laufzeit verlängert sich der Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer der Parteien mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Vertragsende schriftlich gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Unter dem Immobilien Asset Management Vertrag erhält die Emittentin (i) für ihre Leistungen in der Akquisitionsphase eine Vergütung in Höhe von maximal 3,0 % des jeweiligen Nettokaufpreises für das Investitionsobjekt, (ii) für ihre Leistungen in der Phase des Asset Managements eine objektbezogene Asset Management Vergütung in Höhe von 1,0 % p.a. der Bemessungsgrundlage (wobei als Bemessungsgrundlage für den Zeitraum von einem Jahr nach Nutzen- und Lastenübergang des Investitionsobjekts der Kaufpreis und für jedes weitere Jahr der sich aus den jährlich für dieses Jahr zu erstellenden Wertgutachten ergebende Verkehrswert des Investitionsobjekts dient), (iii) für das Verkaufsmanagement eine Vergütung in Höhe von 3 % des jeweiligen Nettoverkaufspreises für das jeweilige Investitionsobjekt; jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Daneben fallen Gebühren für das Liquiditäts- und Risikomanagement sowie die Vorbereitung der Umsatzsteuererklärung an.

b. Immobilien Asset Management Vertrag zwischen der Emittentin und der publicity Investor GmbH

Neben der PREOS Real Estate AG hat auch die publicity Investor GmbH mit der Emittentin einen Immobilien Asset Management Vertrag abgeschlossen. Der Vertragsabschluss erfolgte am 15. November 2018. Auch nach Einbringung der 94,9 % der Geschäftsanteile an der publicity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG bleibt dieser Asset Management Vertrag weiterhin bestehen. Die vertraglichen Bestimmungen entsprechen denen des zwischen der Emittentin und der PREOS Real Estate AG abgeschlossenen Vertrages, insoweit wird auf die Ausführungen in Abschnitt XXIV.6.a. verwiesen. Lediglich die Basisgebühr, die für die Leistungen der Emittentin im Rahmen der Phase Asset Management anfällt, beträgt abweichend 0,5 % p.a. der Bemessungsgrundlage. Darüber hinaus erhält die Emittentin für das Verkaufsmanagement eine Vergütung in Höhe von 3 % des jeweiligen Nettoverkaufspreises für das jeweilige Investitionsobjekt (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

c. Immobilien Asset Management Vertrag zwischen der Emittentin und der GORE German Office Real Estate AG

Die Emittentin hat mit der GORE German Office Real Estate AG („GORE“) im Jahr 2017 einen Immobilien Asset Management Vertrag abgeschlossen. Hauptaktionär der GORE ist der Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek (mittelbar über die von ihm als Alleingesellschafter beherrschten Gesellschaften TO-Holding GmbH und TO Holding 1 GmbH).

Die vertraglichen Bestimmungen entsprechen im Wesentlichen denen des zwischen der Emittentin und der PREOS Real Estate AG abgeschlossenen Vertrages, insoweit wird auf die Ausführungen in Abschnitt XXIV.6.a. verwiesen. Abweichend haben die Parteien vereinbart, dass die Emittentin der GORE nur Objekte mit einem Mindestinvestment von EUR 1 Mio. vorschlagen wird. Ferner erhält die Emittentin im Rahmen des Akquisitionsprozesses eine einmalige Akquisitionsfee von 1,0 % des Nettokaufpreises, zzgl. USt., eine Basisgebühr von 1,0 % p.a. der Bemessungsgrundlage, zzgl. USt. für die Phase Asset Management und für die Begleitung des Abverkaufs eines Objekts einen Bonus von 10 % desjenigen Betrages, um den der Objekt-Return das Objekt-Kapital zuzüglich 8 % p.a. für den Zeitraum zwischen Investition und Deinvestition übersteigt, wobei das „Objekt-Kapital“ das für ein spezifisches Objekt eingesetzte Eigenkapital und der „Objekt-Return“ denjenigen Betrag bezeichnet, der von dem Bruttoverkaufspreis nach Abzug von Fremdkapital, Zinsen, objektbezogenen Kosten (wie insbesondere Capex) und objektbezogenen Steuern sowie zuzüglich der Mieterträge während der Laufzeit verbleibt. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren und verlängert sich im Anschluss jeweils um ein Jahr, sofern er nicht von einer der Parteien mit einer Frist von drei Kalendermonaten gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

d. Geschäftsbesorgungsverträge zwischen den Fonds Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 und der publicity Performance GmbH sowie Auslagerung der Objektverwaltung auf die Emittentin

Die publicity Performance GmbH übernimmt auf Grundlage jeweils eines Geschäftsbesorgungsvertrages die Fondsverwaltung für die Fonds Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 (wobei sich die Fonds Nr. 6 und Nr. 7 bereits in Liquidation befinden) und erhält für ihre diversen Leistungen bestimmte Vergütungen, die sich größtenteils an dem Nettoinventarwert (also dem Wert der den jeweiligen Fondsgesellschaften gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten) berechnen. Hierzu zählen auch Ansprüche, die im Zusammenhang mit der Objektverwaltung im Hinblick auf die von den jeweiligen Fondsgesellschaften gehaltenen Immobilien entstanden sind. Daneben erhält sie bei Überschreiten einer bestimmten Rendite und

vollständiger Kapitalrückzahlung an die Anleger der jeweiligen Fondsgesellschaften einen anteiligen Betrag an den erwirtschafteten Mehrerlösen in Höhe von bis zu 50 %.

Einzelne Bereiche der Objektverwaltung hat die publicity Performance GmbH auf die Emittentin ausgelagert, darunter insbesondere das Asset Management für die von den jeweiligen Fondsgesellschaften gehaltenen Immobilien. Die Vergütung der Emittentin für die auf sie ausgelagerten Tätigkeiten bemisst sich ebenfalls am Nettoinventarwert (siehe hierzu oben).

e. Freistellungsvereinbarung zwischen der PREOS Real Estate AG und der Olek Holding GmbH (heute TO-Holding GmbH)

Die PREOS Real Estate AG hat mit ihrem ehemaligen Hauptaktionär, der (zwischenzeitlich auf die TO-Holding GmbH (Frankfurt am Main) verschmolzenen) Olek Holding GmbH (Frankfurt am Main), eine Freistellungsvereinbarung abgeschlossen, in der sich die Olek Holding GmbH dazu verpflichtet hat, die PREOS Real Estate AG bis zu einem bestimmten Höchstbetrag von sämtlichen Kosten, (gerichtlichen und außergerichtlichen) Aufwendungen, Schäden und sonstigen Nachteilen (einschließlich insbesondere etwaiger Steuern, steuerlicher Nebenleistungen wie beispielsweise Zinsen, Kosten und Steuerzuschläge, Bußgelder sowie Kosten der Rechtsberatung, -verteidigung und -durchsetzung) freizustellen, die sich für die PREOS Real Estate AG im Zusammenhang mit bestimmten Steuerrisiken aus dem Altgeschäft der PREOS Real Estate AG ergeben.

Da die Olek Holding GmbH als übertragender Rechtsträger mit der TO-Holding GmbH verschmolzen worden ist, sind gemäß § 20 UmwG die Verpflichtungen der Olek Holding GmbH aus der Freistellungsvereinbarung auf die TO-Holding GmbH übergegangen.

f. Gewinnabführungsverträge

Die Emittentin hat am 18. Juni 2014 als herrschendes Unternehmen mit der publicity Performance GmbH einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen, dem die Gesellschafterversammlung der publicity Performance GmbH und die Hauptversammlung der Emittentin am 18. Juni 2014 zugestimmt haben. Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages übernimmt die Emittentin die Jahresüberschüsse der publicity Performance GmbH, vermindert um Zuweisungen zu den Gewinnrücklagen. Im Gegenzug hat die Emittentin einen etwaigen Jahresfehlbetrag gemäß § 302 AktG in der jeweiligen Fassung auszugleichen. Der Gewinnabführungsvertrag mit der publicity Performance GmbH vom 18. Juni 2014 hat eine Laufzeit vom 1. Januar 2014 und konnte erstmals zum 31. Dezember 2018 gekündigt werden.

Ferner hat die PREOS Real Estate AG im Jahr 2018 rückwirkend zum 1. Januar 2018 als Organträgerin mit ihrer Tochtergesellschaft PREOS Immobilien GmbH als Organgesellschaft einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages übernimmt die PREOS Real Estate AG die Gewinne der PREOS Immobilien GmbH, vermindert um einvernehmliche Zuweisungen in die Gewinnrücklagen. Im Gegenzug hat die PREOS Real Estate AG einen etwaigen Jahresfehlbetrag entsprechend § 302 AktG in der jeweiligen Fassung auszugleichen.

Darüber hinaus hat im Jahr 2018, rückwirkend zum 1. Januar 2018, die PREOS Immobilien GmbH als Organträgerin mit zehn ihrer Tochtergesellschaften (der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH) als Organgesellschaften jeweils einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Rückwirkend zum 1. Januar 2019 hat sie im Jahr 2019 mit fünf weiteren ihrer Tochtergesellschaften (der PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH) Gewinnabführungsverträge geschlossen. Hinsichtlich der Gewinnübernahme und der Ausgleichspflichten wird auf vorstehende Ausführungen zum

Gewinnabführungsvertrag zwischen der PREOS Real Estate AG und der PREOS Immobilien GmbH verwiesen.

Ferner haben die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH mit der Objekta Fütingsweg GmbH und die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mit der LVG Nieder-Olm GmbH im Jahr 2019, rückwirkend zum 1. Januar 2019, Gewinnabführungsverträge geschlossen. Auch hier wird hinsichtlich der Gewinnübernahme und der Ausgleichspflichten auf vorstehende Ausführungen verwiesen.

Am 24. Februar 2020 bzw. am 4. März 2020 haben darüber hinaus die publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH und die publity Real Estate Holding GmbH mit der publity Investor GmbH als herrschendem Unternehmen je einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Zudem hat die publity Real Estate 3 GmbH am 4. März 2020 einen Gewinnabführungsvertrag mit der publity Real Estate Holding GmbH als herrschendem Unternehmen geschlossen.

g. Cash Pool Verträge

Zur Optimierung der Liquiditätsverwaltung und zur Minimierung von Kreditansprüchen besteht zwischen der Emittentin, der publity Emissionshaus GmbH und der publity Performance GmbH ein Liquiditätsverbund. Über den Liquiditätsverbund wird der Bedarf an Betriebsmittelkrediten der am Liquiditätsverbund teilnehmenden Unternehmen gesteuert und zur Verfügung gestellt. Die Überwachung der eingeräumten Kreditrahmen erfolgt durch ein zentrales Cash-Management. Der fortgeführte Gesamtsaldo auf den Verrechnungskonten wird zum Datum dieses Prospekts mit 1 % p.a. verzinst. Der Zinssatz wird jährlich neu festgelegt. Der Cash-Pool-Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann von jeder Vertragspartei für ihren Teil mit einer Frist von einem Monat ordentlich gegenüber den anderen Vertragsparteien gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt von der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit unberührt. Ein außerordentlicher wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine wesentliche nachteilige Veränderung in der wirtschaftlichen Situation der Vertragspartner i.S.d. § 775 Abs. 1 Nr. 1 BGB eingetreten ist.

Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für einen zwischen der PREOS Real Estate AG und (einigen) ihrer Tochter- bzw. Enkelgesellschaften, die ebenfalls einen Liquiditätsverbund bilden. Die PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH sowie die publity Investor GmbH und deren Tochtergesellschaften sind zum Prospektdatum noch nicht Teil dieses Liquiditätsverbunds. Vielmehr besteht zwischen der publity Investor GmbH und ihren Tochter- und Enkelgesellschaften ein eigener Liquiditätsverbund.

h. Gesellschafterdarlehen

Am 18. November 2018 hat die PREOS Real Estate AG (als Darlehensnehmerin) mit zwei ihrer (nunmehr mittelbaren) Aktionäre, der TO-Holding GmbH und der TO Holding 2 GmbH (deren jeweiliger Alleingesellschafter Herr Thomas Olek ist), jeweils einen Gesellschafterdarlehensvertrag über einen Betrag in Höhe von EUR 11 Mio., insgesamt also EUR 22 Mio., abgeschlossen. Die Gesellschafterdarlehen hatten eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021 (endfällig) und wurden, vorbehaltlich nachstehend dargestellter Regelungen, mit 4 % p.a. verzinst. Zugunsten der Darlehensgeber wurden keine Sicherheiten bestellt. Die Darlehensbeträge wurden am 19. November 2018 an die PREOS Real Estate AG ausgezahlt.

Die im Wesentlichen wortgleichen Gesellschafterdarlehensverträge sahen zugunsten des jeweiligen Darlehensgebers das Recht vor, während der Vertragslaufzeit der PREOS Real Estate AG anzubieten, das Gesellschafterdarlehen einschließlich Zinsen im Wege einer Sachkapitalerhöhung in die PREOS Real Estate AG einzubringen. Am 14. Januar 2019 haben die TO-Holding GmbH und die TO Holding 2 GmbH jeweils von diesem Recht Gebrauch gemacht. Daraufhin hat

der Vorstand der PREOS Real Estate AG am selben Tag beschlossen, die erforderlichen Vorbereitungen zur Durchführung der Sachkapitalerhöhung einzuleiten. Für die Errechnung der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien wurde ein Wert von EUR 10,00 je Aktie festgelegt (wobei der Ausgabebetrag EUR 1,00 betrug). Am 7. Februar 2019 hat der Vorstand der PREOS Real Estate AG dem Abschluss entsprechender Einbringungsverträge zugestimmt und beschlossen, dass sich das Grundkapital der PREOS Real Estate AG entsprechend um einen Betrag von EUR 2.213.688,00 erhöht. Soweit der Wert der Sacheinlagengegenstände (Darlehensrückzahlungsansprüche zzgl. Zinsen) die Summe des Ausgabebetrages der neuen Aktien überstieg, war der übersteigende Betrag gemäß dem Beschluss des Vorstands als schuldrechtliches Agio einzulegen und in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB einzustellen.

Zum Datum des Vorstandsbeschlusses hatten die Gesellschafterdarlehen jeweils auf EUR 11.000.000,00, zusammen also auf EUR 22.000.000,00, valutiert. Vom Tag der Auszahlung an waren zudem Zinsen in Höhe von jeweils EUR 68.444,44, insgesamt also EUR 136.888,88, aufgelaufen. Die Ansprüche aus den Gesellschafterdarlehen hatten sich damit auf insgesamt EUR 22.136.888,88 belaufen. Im Zuge der Sachkapitalerhöhung wurden diese sämtlichen Ansprüche in die PREOS Real Estate AG eingebracht. Die Kapitalerhöhung wurde am 18. Februar 2019 in das Handelsregister eingetragen.

i. Ankauf von NPL-Kreditportfolien

Mit Kaufverträgen aus Ende 2018 hat die publity Investor GmbH, deren Alleingeschafterin seinerzeit noch die Emittentin war, von der German Loans 2015 S.à r.l. und der Real Estate Loans 2016 S.à r.l. NPL-Kreditportfolien zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von EUR 58.932.345,33 gekauft, die sie zum Prospektdatum noch in ihrem Bestand hält.

Die German Loans 2015 S.à r.l. und die Real Estate Loans 2016 S.à r.l. waren jeweils 100 %ige Tochtergesellschaften zweier (ebenfalls luxemburgischer) Joint Venture Gesellschaften (publity Real Estate Opportunity Services II S.à r.l. und publity Real Estate Opportunity Services III S.à r.l.), an denen die Emittentin beteiligt war.

Zur Finanzierung der Joint Venture Gesellschaften hatte die Emittentin (sowie ein Joint Venture-Partner der Emittentin) den Joint Venture Gesellschaften ursprünglich im Wege von Darlehen finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt, die diese wiederum zum Erwerb von NPL-Kreditportfolien an ihre jeweiligen Tochtergesellschaften (die German Loans 2015 S.à r.l. bzw. die Real Estate Loans 2016 S.à r.l.) ebenfalls im Wege von Gesellschafterdarlehen weitergereicht hatten. Im Zuge der Beendigung der Joint Ventures Ende 2018 erwarb die publity Investor GmbH diese NPL-Kreditportfolien.

Ein Anteil des Kaufpreises, der von der publity Investor GmbH für die NPL-Kreditportfolien zu zahlen war, in Höhe von EUR 41.432.345,33, wurde nicht in bar, sondern durch Übernahme der gegenüber der Emittentin bestehenden Gesellschafterdarlehen der Joint Venture Gesellschaften in gleicher Höhe geleistet.

Der restliche Anteil des Kaufpreises für die NPL-Kreditportfolien in Höhe von EUR 17.500.000,00 wurde seitens der publity Investor GmbH aus den Mitteln gezahlt, die dieser durch eine Barkapitalerhöhung, die am 25. Oktober 2018 ins Handelsregister eingetragen wurde, zugeflossen waren.

j. Einbringungsvertrag zwischen der Emittentin und der PREOS Real Estate AG über die Einbringung von Geschäftsanteilen an der pubilty Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG nebst Zeichnungsvertrag

Die Emittentin hat am 29. August 2019 mit der PREOS Real Estate AG einen Vertrag über die Einbringung von Geschäftsanteilen an der pubilty Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG im Wege einer Sacheinlage gegen Ausgabe neuer Aktien an der PREOS Real Estate AG sowie einen Zeichnungsvertrag über die Zeichnung und Übernahme von Stück 47.450.000 Aktien an der PREOS Real Estate AG durch die Emittentin in notarieller Form geschlossen.

In dem Einbringungsvertrag hat sich die Emittentin zur Einbringung von Stück 18.980.000 Geschäftsanteilen an der pubilty Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG gegen Gewährung von Stück 47.450.000 auf den Namen lautenden Stückaktien der PREOS Real Estate AG verpflichtet. Dies entspricht der Einbringung einer Beteiligung am Stammkapital der pubilty Investor GmbH im Umfang von 94,9 %. In derselben Urkunde haben die Emittentin und die PREOS Real Estate AG den Zeichnungsvertrag über die Zeichnung und Übernahme von Stück 47.450.000 auf den Namen lautenden Stückaktien an der PREOS Real Estate AG durch die Emittentin geschlossen. Die Stück 47.450.000 neuen Aktien der PREOS Real Estate AG wurden unter Ansatz eines Gegenwertes von EUR 8,00 je Aktie, mithin zu einem Gesamtgegenwert von EUR 379.600.000,00, an die Emittentin ausgegeben. Die Abtretung der Geschäftsanteile an der pubilty Investor GmbH erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2019.

Die Emittentin hat gegenüber der PREOS Real Estate AG in Bezug auf die pubilty Investor GmbH sowie (teilweise) in Bezug auf deren unmittelbare und mittelbare Tochtergesellschaften selbstständige Garantieverprechen abgegeben, u.a. – jedoch nicht abschließend – im Hinblick auf gesellschaftsrechtliche Verhältnisse, die Abwesenheit Rechtsstreitigkeiten oder den Grundbesitz der Tochtergesellschaften der pubilty Investor GmbH und Steuern. Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine Haftung der Emittentin jedoch ausgeschlossen. Ansprüche der PREOS Real Estate AG aus Garantieverprechen der Emittentin verjähren grundsätzlich binnen zwei Jahren nach der Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister der PREOS Real Estate AG, die am 13. September 2019 erfolgt ist.

k. Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag zwischen der pubilty Real Estate GmbH, der pubilty Investor GmbH und der Reinhardt Real Estate GmbH über Geschäftsanteile an der pubilty Real Estate 1 GmbH

Die pubilty Real Estate GmbH, eine Einzelgesellschaft der Emittentin, hat am 3. September 2019 mit der pubilty Investor GmbH und der Reinhardt Real Estate GmbH („RRE“) einen Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag über sämtliche Geschäftsanteile an der pubilty Real Estate 1 GmbH, deren Alleingesellschafterin die pubilty Real Estate GmbH war, geschlossen. Die pubilty Investor GmbH hat danach 94,9 % der Geschäftsanteile an der pubilty Real Estate 1 GmbH und die RRE die übrigen 5,1 % der Geschäftsanteile gekauft und übernommen. Die Übertragung der Geschäftsanteile erfolgte, um einem etwaigen Bruch von Covenants in korrespondierenden Finanzierungsvereinbarungen vorzubeugen. Die pubilty Real Estate 1 GmbH hatte am 30. April 2019 ein Grundstück in Niederrad/Frankfurt am Main, das mit dem Bürohochhaus „Access Tower“ bebaut ist, gekauft.

Die Übertragung der Geschäftsanteile erfolgte jeweils mit sofortiger dinglicher Wirkung (unge-sicherte Vorleistung) und wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2019. Als Kaufpreis für die 94,9 % der Geschäftsanteile an der pubilty Real Estate 1 GmbH wurde eine Zahlung in Höhe von EUR 23.725 seitens der pubilty Investor GmbH und als Kaufpreis für die übrigen 5,1 % der

Geschäftsanteile eine Zahlung in Höhe von EUR 1.275 seitens der RRE an die pubilty Real Estate GmbH vereinbart. Die Kaufpreise werden jedoch erst fällig, wenn (i) entweder die pubilty Real Estate 1 GmbH einen Kaufvertrag über die Veräußerung ihres Grundbesitzes („Access Tower“) abschließt oder (ii) die pubilty Investor GmbH und/oder die RRE einen Kaufvertrag über die teilweise oder vollständige Veräußerung der Geschäftsanteile an der pubilty Real Estate 1 GmbH abschließen.

l. Darlehensforderungen der Emittentin gegenüber der pubilty Investor GmbH

Die pubilty Investor GmbH ist unter anderem durch Darlehen finanziert, die der pubilty Investor GmbH teilweise von der Emittentin auf Grundlage eines am 2. Januar 2013 unter anderem zwischen der Emittentin und der pubilty Investor GmbH abgeschlossenen Cash-Pool-Vertrages ausgereicht worden waren. Diese Darlehen dienten unter anderem dazu, der pubilty Investor GmbH die nötigen Eigenmittel für den Ankauf von Immobilien (beispielsweise der Objekte Großmarkt Leipzig und Mülheim) zur Verfügung zu stellen.

Daneben hat die pubilty Investor GmbH im Zuge des Erwerbs von NPL-Kreditportfolien Ende 2018 einen Teil des Kaufpreises für diese Kreditportfolien in Höhe von rund EUR 41,4 Mio. nicht in bar geleistet, sondern vielmehr durch Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten der Verkäufer dieser Kreditportfolien gegenüber der Emittentin (siehe hierzu Abschnitt XXIV.6.i.).

Ferner hat die pubilty Investor GmbH im Herbst 2019 weitere NPL-Kreditportfolien, die die Emittentin in ihrem Eigenbestand hielt, übernommen. Der Kaufpreis für diese NPL-Portfolien betrug EUR 9 Mio.

Außerdem hat die Emittentin ihr gegenüber der pubilty Investor GmbH zustehende Asset Management Vergütungen zum Teil gestundet.

Insbesondere aus den vorstehend beschriebenen Rechtsverhältnissen standen der Emittentin per 31. Oktober 2019 Zahlungsansprüche in Höhe von insgesamt EUR 112.975.173,90 gegen die pubilty Investor GmbH zu. Mit einem am 6. November 2019 geschlossenen Darlehensvertrag haben die Emittentin und die pubilty Investor GmbH vereinbart, diese Zahlungsansprüche mit wirtschaftlicher Wirkung zum 31. Oktober 2019 in ein einheitliches Darlehensverhältnis zu überführen. Das Darlehen ist unbesichert. Der Darlehensvertrag sieht bestimmte Kündigungsrechte aus wichtigem Grund vor, beispielsweise wegen der Verletzung bestimmter vertraglicher Pflichten oder einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der pubilty Investor GmbH. Daneben hat die pubilty Investor GmbH bestimmte marktübliche Informationspflichten gegenüber der Emittentin. Die Verzinsung des Darlehens beträgt 9 % p.a. und resultiert daraus, dass die Emittentin sich dazu bereiterklärt hatte, ihre Ansprüche gegen die pubilty Investor GmbH, auch über den Zeitpunkt der Einbringung der 94,9 % der Geschäftsanteile an der pubilty Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG (siehe hierzu Abschnitt XXIV.6.j.) hinaus, zu einem drittvergleichsfähigen Zinssatz für unbesicherte, nachrangige Darlehensforderungen in Höhe von 9 % p.a. zu stunden. Der Darlehensvertrag ist befristet und endet am 30. November 2024. Das zu diesem Zeitpunkt noch ausstehende Restdarlehen einschließlich zu diesem Zeitpunkt noch ausstehender Zinsen ist zu diesem Zeitpunkt zur Rückzahlung fällig.

Auf Grundlage der im nachstehenden Abschnitt XXIV.6.m. dargestellten Einbringungs- und Begebungsverträge hat die Emittentin Ansprüche aus dem vorgenannten Darlehensvertrag im Rahmen der Vorabplatzierung gegen Sacheinlage gegen Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen in die PREOS Real Estate AG eingebracht.

m. Vertrag zwischen der Emittentin und der PREOS Real Estate AG über die Einbringung von Darlehensforderungen der Emittentin gegenüber der publicity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen

Die Emittentin hat am 8. November 2019 mit der PREOS Real Estate AG einen Vertrag über die Einbringung von sämtlichen der Emittentin gegenüber der publicity Investor GmbH zustehenden Darlehensforderungen bis zu einem Gesamtnominalbetrag von EUR 150 Mio. durch Forderungsabtretung in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von Wandelteilschuldverschreibungen geschlossen.

In dem Vertrag hatte sich die Emittentin verpflichtet, ihre vorstehend bezeichneten Darlehensforderungen in die PREOS Real Estate AG einzubringen und hatte sich die PREOS Real Estate AG verpflichtet, die nach Maßgabe des Einbringungsvertrages zu berechnende Anzahl an Wandelteilschuldverschreibungen an die Emittentin auszugeben. Bezüglich der Anleihebedingungen sah der Vertrag vor, dass ihr Inhalt von der PREOS Real Estate AG mit Zustimmung ihres Aufsichtsrats zu vermarktungsfähigen Konditionen nach eigenem Ermessen festgelegt werden durfte, wobei von bestimmten im Vertrag vorgesehenen Ausstattungsmerkmalen nur unter besonderen Umständen abgewichen werden durfte.

Die Emittentin hat im Einbringungsvertrag selbständige Garantieverprechen abgeben, die sich inhaltlich unter anderem auf das Nichtvorliegen von Insolvenz-, Reorganisations- oder ähnlichen Verfahren bezogen sowie auf die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der Darlehensforderungen.

Vor dem Hintergrund des Einbringungsvertrages hat die Emittentin am 8. November 2019 mit der PREOS Real Estate AG einen Begebungsvertrag zum Vollzug des vorstehend beschriebenen Einbringungsvertrages geschlossen.

Dementsprechend hat die Emittentin im Wege einer Vorabplatzierung gegen Sacheinlage Stück 107.756 Wandelschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2019/2024 gezeichnet und im Gegenzug Darlehensforderungen gegen die publicity Investor GmbH in Höhe von EUR 112.974.623,08 als Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG eingebracht. Bei der Berechnung der Anzahl der im Rahmen der Vorabplatzierung gegen Sacheinlage auszugebenden Wandelschuldverschreibungen wurde ein Austauschverhältnis von 104,843 % zugrunde gelegt. Dies bedeutet, dass je Wandelschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000,00 Darlehensforderungen in Höhe von nominal EUR 1.048,43 als Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG einzubringen waren. Dabei erfolgte die Berechnung nach Maßgabe des Einbringungsvertrages anhand einer Bewertung der Wandelschuldverschreibungen einerseits und der Darlehensforderungen andererseits, um sicherzustellen, dass der Wert der Sacheinlage in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der begebenen Wandelschuldverschreibungen steht, wobei jeweils der nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelte theoretische Marktwert maßgeblich war. Dessen jeweilige Berechnung war von einem von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer vorzunehmen, sobald die hierfür maßgeblichen wirtschaftlichen Konditionen, insbesondere auch der anfängliche Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibungen sowie das einzubringende Volumen und die Restlaufzeit der Darlehensforderungen, feststanden.

Für die Vorabplatzierung gegen Sacheinlage wurde das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen. Im Gegenzug hat sich die Emittentin jedoch dazu verpflichtet, im Rahmen des anschließend erfolgten Bezugsangebots anteilig auf ihre Bezugsrechte in einem Umfang zu verzichten, der dem Zeichnungsvolumen der Vorabplatzierung gegen Sacheinlage entspricht.

XXV. EINSEHBARE DOKUMENTE

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können folgende Dokumente oder deren Kopien in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, OpernTurm, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland, und in elektronischer Form auf der Internetseite der Emittentin unter www.publity.de in der Rubrik „Investor Relations“ eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Emittentin;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2019 (HGB);
- der geprüfte Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2019 (IFRS); und
- eventuelle Nachträge nach Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129.

XXVI. GLOSSAR

AG	Aktiengesellschaft
AIF	Alternative Investment Fund, also alternativer Investmentfonds
AktG	Aktiengesetz
Asset Deal	Ankauf von Vermögenswerten (z.B. Immobilien) (in Abgrenzung zum Share Deal (s.u.))
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BKS	Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e.V.
BT-Drucks.	Deutscher Bundestag Drucksache (Vorlage des Deutschen Bundestages zur Verteilung an dessen Mitglieder, an die Mitglieder des Bundesrates und an die Ministerien)
Capex	Abkürzung für <i>capital expenditure</i> (Investitionsausgaben); die bei einer Investition getätigten Ausgaben für längerfristige Anlagegüter wie z.B. Immobilien
Cash-Flow	Zahlungsstrom
CSSF	Commission de Surveillance du Secteur Financier
EBIT	Ergebnis vor Steuern und Zinsen
Emittentin	publity AG
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EURIBOR	Abkürzung für Euro InterBank Offered Rate (Referenzzinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft)
Exit Fee	Partizipation am Veräußerungserlös im Falle des Abverkaufs von Immobilien
Externe Daten	Branchen-, Markt- und/oder Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und/oder kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind
Finders Fee	Vergütungen für die erfolgreiche Identifizierung und Vermittlung von Immobilien
Geschäftskapital	Gesetzlich nicht definierte Finanzkennzahl eines Unternehmens, die besagt, wieviel Geldmittel zur (Gründung und) Führung eines Geschäfts erforderlich sind
GewO	Gewerbeordnung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung

GmbH & Co.KG	Kommanditgesellschaft mit GmbH als Komplementär
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GwG	Geldwäschegesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HRB	Handelsregister B
IAS	International Accounting Standards, also internationale Buchhaltungsvorschriften
IASB	International Accounting Standards Board
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IDW RH	IDW Rechnungslegungshinweise
IFRS	International Financial Reporting Standards, also internationale Rechnungslegungsvorschriften für Unternehmen
IFRS IC	IFRS Interpretations Committee
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
ISCR	Zinsdeckungsgrad
ISIN	International Securities Identification Number, also internationale Wertpapierkennnummer
Joint Venture	Zusammenschluss von Unternehmen zum Zweck der gemeinsamen Durchführung von Projekten
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen i.S.d. Art. 2 lit. f) der Verordnung (EU) 2017/1129
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.d. Kapitalanlagegesetzbuchs
KWG	Kreditwesengesetz
LEI	Legal Entity Identifier
LTV	<i>Loan to value</i> (Verhältnis von ausstehenden Darlehensvaluta zum Marktwert einer Kreditsicherheit)
Manage-to-Core Ansatz	Transformation einer Immobilie in eine bessere Risikoklasse
MESZ	Mitteuropäische Sommerzeit
MEZ	Mitteuropäische Zeit
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
MTF	Multilaterales Handelssystem i.S.d. Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente

NPL	Non-Performing Loans, also notleidende Kredite
NPL Fonds Nr. 3	NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG
p.a.	<i>per annum</i>
POCI	<i>Purchased or Originated Credit Impaired assets</i> (erworbene Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigtger Bonität)
PREOS 1	publity Real Estate Opportunity Services S.à r.l.
PREOS 2	publity Real Estate Opportunity Services II S.à r.l.
PREOS 3	publity Real Estate Opportunity Services III S.à r.l.
publity Performance Fonds Nr. 6	publity performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
publity Performance Fonds Nr. 7	publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
publity Performance Fonds Nr. 8	publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Quotation Board	Segment des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse
S.à r.l.	Société à responsabilité limitée
Scale	Name eines Freiverkehrs-Segments der Frankfurter Wertpapierbörse
SchVG	Schuldverschreibungsgesetz
Share Deal	Anteilskäufe- bzw. -erwerbe an Gesellschaften (in Abgrenzung zum Asset Deal (s.o.))
TEUR	Tausend Euro
Triple-Net	Bezeichnung aus der Geschäftsraummiete. Eine Triple-Net-Miete liegt vor, wenn der Mieter neben Steuern und Abgaben, Kosten der Versicherung und den Betriebskosten auch die Kosten für Instandhaltung/Instandsetzung an Dach und Fach trägt.
UmwG	Umwandlungsgesetz
USt	Umsatzsteuer
VOB/B	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen
Wandelanleihe 2015/2020	Die von der publity AG begebene Wandelanleihe 2015/2020 (WKN: A169GM / ISIN: DE000A169GM5)
Wandelanleihe 2019/2024	Die von der PREOS Real Estate AG begebene Wandelanleihe 2019/2024 (WKN: A254NA / ISIN: DE000A254NA6)

WAULT	Abkürzung für engl.: <i>Weighted Average Unexpired Lease Term</i> ; durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge, gewichtet anhand der aktuellen IST-Nettokaltmiete
WKN	Wertpapierkennnummer
Work-Out-Abteilung	Abteilung in Banken, die für die Kreditabwicklung (engl.: <i>loan workout</i>) zuständig ist; im Bankwesen erfolgt die Abwicklung notleidender Kredite u.a. durch Forderungsbeitreibung und Verwertung von Kreditsicherheiten (z.B. Immobilien) mit dem Ziel, das erhöhte Kreditrisiko für den Kreditgeber zu reduzieren oder zu beseitigen
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
Xetra	Börslicher Handelsplatz der Frankfurter Wertpapierbörse (Xetra ist eine Abkürzung für „Exchange Electronic Trading“)