



## **Bericht des Vorstands an die Hauptversammlung zu Tagesordnungspunkt 1**

### **I.**

Tagesordnungspunkt 1 der außerordentlichen Hauptversammlung der publity AG („publity“ oder „Gesellschaft“) lautet wie folgt:

**Beschlussfassung über die Zustimmung (i) zum bereits erfolgten Abschluss eines Vertrages über die Einbringung von Geschäftsanteilen an der publity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von Aktien nebst Zeichnungsvertrag und (ii) zum noch anstehenden Abschluss eines Vertrages über die Einbringung von Darlehensforderungen gegenüber der publity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von Wandelteilschuldverschreibungen**

### **II.**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, wie folgt zu beschließen:

Dem Abschluss und der Durchführung

- (i) des „Vertrag[es] über die Einbringung von Geschäftsanteilen an der publity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG im Wege einer Sacheinlage gegen Ausgabe neuer Aktien an der PREOS Real Estate AG“ sowie des „Zeichnungsvertrag[es]“ zwischen der publity AG und der PREOS Real Estate AG (Teil 1 und Teil 2 der UR-Nr. 236/2019-R des Notars Dr. Volker Rebmann in Frankfurt am Main vom 29. August 2019)

sowie

- (ii) des im Entwurf vorliegenden „Vertrag[es] über die Einbringung von Darlehensforderungen der publity AG gegenüber der publity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG im Wege einer Sacheinlage gegen Ausgabe von Wandelteilschuldverschreibungen der PREOS Real Estate AG“ zwischen der publity AG und der PREOS Real Estate AG

wird zugestimmt.

### **III.**

Die der außerordentlichen Hauptversammlung der publity am 23. Oktober 2019 zur Zustimmung vorgelegten Vertragsverhältnisse betreffen zwei rechtlich getrennte und voneinander unabhängige Einbringungsvorgänge, nämlich (i) die Einbringung einer 94,9 %igen Beteiligung an der publity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 24575, („Investor“), einer 100 %igen Tochtergesellschaft der publity, und (ii) die Einbringung von Forderungen aus an die Investor ausgereichten Darlehen jeweils in die PREOS Real Estate AG mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34786, („PREOS“).

Hinsichtlich der Einbringung der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor erfolgt die Einbringung gegen Gewährung von Aktien an der PREOS. Hinsichtlich der Einbringung der Darlehensforderungen erfolgt

die Einbringung gegen Gewährung von von der PREOS noch zu begebenden Wandelteilschuldverschreibungen. Während die Einbringung der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor in die PREOS gegen Gewährung von Aktien zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Einladung zu der außerordentlichen Hauptversammlung der publity am 23. Oktober 2019 bereits notariell vereinbart ist, steht der Abschluss des Vertrages über die Einbringung der Darlehensforderungen gegenüber der Investor in die PREOS gegen Gewährung von Wandelteilschuldverschreibungen noch aus. Demgemäß sind der außerordentlichen Hauptversammlung der publity am 23. Oktober 2019 (i) im Hinblick auf die bereits vereinbarte Einbringung der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor in die PREOS der notariell abgeschlossene Einbringungsvertrag nebst Zeichnungsvertrag zur Zustimmung in Form einer nachträglichen Genehmigung und (ii) im Hinblick auf die noch anstehende Einbringung von Darlehensforderungen gegenüber der Investor in die PREOS der Entwurf eines Einbringungsvertrages zur Zustimmung in Form einer vorherigen Einwilligung vorgelegt.

Mit der Einbringung der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor sowie der Darlehensforderungen in die PREOS tritt für die Aktionäre der Gesellschaft ein sog. Mediatisierungseffekt ein. So wird die Geschäftstätigkeit der Investor infolge des Erwerbs der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor durch die PREOS nicht mehr vom Vorstand der Gesellschaft über die Ausübung gesellschaftsrechtlicher Weisungsrechte verantwortet, sondern von dem eigenverantwortlich und weisungsunabhängig handelnden Vorstand der PREOS. Zwar hat die Gesellschaft aus grunderwerbsteuerlichen Gründen eine 5,1 %ige Beteiligung an der Investor zurückbehalten, der Vorstand der publity ist mit dieser nur noch geringen Beteiligung am Stammkapital der Investor aber nicht mehr dazu in der Lage, auf die Geschäftstätigkeit der Investor einen maßgeblichen Einfluss zu nehmen. Auch über die im Zuge der Einbringung der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor in die PREOS von der Gesellschaft erworbene Mehrheitsbeteiligung von rd. 66,21 % an der PREOS und die aufgrund der am 13. September 2019 vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossenen Einbringung weiterer PREOS-Aktien gegen Ausgabe neuer Aktien an der publity hat die Gesellschaft im Ergebnis gleichwohl einen nur sehr eingeschränkten, mittelbaren Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Investor über die Ausübung von Stimmrechten aus ihren PREOS-Aktien in Hauptversammlungen der PREOS, z. B. im Rahmen der Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern. Ein weiterer Mediatisierungseffekt würde nun mit der Umsetzung der geplanten zusätzlichen Einbringung auch von Forderungen aus an die Investor gewährten Darlehen in die PREOS eintreten.

Im Hinblick auf diese beiden Mediatisierungseffekte möchte der Vorstand die Aktionäre in den Entscheidungsprozess miteinbeziehen. Der Vorstand ist nach sorgfältiger und ausführlicher Prüfung der Sach- und Rechtslage zwar der Auffassung, dass weder die beiden Transaktionen jeweils für sich betrachtet noch beide Transaktionen zusammen die Voraussetzungen für ein Zustimmungserfordernis der Hauptversammlung begründen. Durch die Einholung der Zustimmung der Hauptversammlung zu den beiden Vertragsverhältnissen und deren Durchführung wird aber gleichzeitig auch den Anforderungen genügt, die der Bundesgerichtshof an die Zustimmungsbedürftigkeit strukturändernder Geschäftsführungsmaßnahmen (BGHZ 83, 122 „Holzmüller-Entscheidung“ und BGHZ 159, 30 „Gelatine-Entscheidung“) gestellt hat. Ferner wird durch die Zustimmungserteilung vorsorglich auch den Anforderungen an eine zustimmende Beschlussfassung gemäß § 179a AktG wegen der Verpflichtung zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens entsprochen. Auch wenn nach Auffassung des Vorstands weder die Voraussetzungen für eine Zustimmungsbedürftigkeit aufgrund strukturverändernder Geschäftsführungsmaßnahmen noch für ein Beschlusserfordernis gemäß § 179a AktG gegeben sind, denn das für die publity wesentliche und für ihre Wertbildung ganz maßgebliche Geschäft des Assetmanagements verbleibt bei der publity und wird durch die beiden Transaktionen nicht berührt, wird durch einen gefassten Zustimmungsbeschluss gleichwohl etwaiger Rechtsunsicherheit bei Vertrags- und

Geschäftspartnern der Gesellschaft und der PREOS sowie ihren jeweiligen Aktionären wirksam vorgebeugt und unzweifelhafte Rechtskonformität signalisiert.

## **1. Einbringung einer 94,9 %igen Beteiligung an der Investor in die PREOS**

### **1.1 Die Investor**

#### *1.1.1 Registereintragung und Sitz*

Die Investor hat ihren Sitz in Leipzig und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 24575 eingetragen. Die Geschäftsadresse der Investor lautet: Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig.

#### *1.1.2 Stammkapital*

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Investor beträgt EUR 20.000.000,00 und ist eingeteilt in 19.850.002 Geschäftsanteile (19.850.000 Geschäftsanteile im Nennbetrag von je EUR 1,00; 1 Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 25.000,00; 1 Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 125.000,00).

#### *1.1.3 Unternehmensgegenstand*

Unternehmensgegenstand der Investor ist die Verwaltung eigenen Vermögens, die Beteiligung an anderen Unternehmen und die Übernahme der persönlichen Haftung als Komplementärin sowie die Entwicklung von Fondskonzepten, die Erarbeitung wirtschaftlicher Konzeptionen sowie die Erstellung von Vermögensanlageverkaufsprospekten, das Anbieten von Unternehmensanteilen an den konzipierten Fondsgesellschaften und die Übernahme – soweit zulässig – der Anleger- und Fondsverwaltung.

#### *1.1.4 Organisationsstruktur der Investor*

Die Investor hat derzeit sechs unmittelbare Tochtergesellschaften, an denen sie jeweils zu 100 % beteiligt ist, namentlich (i) die Großmarkt Leipzig GmbH (eine Betreibergesellschaft, die eine ursprünglich von der Investor direkt gehaltene, jedoch mit notariellem Kaufvertrag vom 14. Juni 2019 verkaufte Immobilie, den Großmarkt Leipzig, weiterhin auf Grundlage eines Objektverwaltungsvertrags mit der Käuferseite betreibt und bewirtschaftet), (ii) die pubilty Real Estate Holding GmbH und (iii) die pubilty Real Estate GmbH, die jeweils als Zwischenholdinggesellschaften für das Halten und Verwalten von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sowie von Betreiber-gesellschaften fungieren, sowie (iv) die pubilty Real Estate 4 GmbH, die pubilty Real Estate 5 GmbH und die pubilty Real Estate 6 GmbH, die als Vorratsgesellschaften für den weiteren unmittelbaren Erwerb von Immobilien dienen. Zudem ist die Investor zu 94,9 % an der pubilty Real Estate 1 GmbH beteiligt. Daneben ist sie zu 39,75 % an der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG beteiligt, einer Fondsgesellschaft, für die sie auch als Komplementärin fungiert. Im Hinblick auf deren bevorstehende Abwicklung hatte die Investor im Jahre 2018 Kommanditanteile im Umfang von EUR 2,25 Mio. am Kommanditkapital der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG von Anlegern dieser Fondsgesellschaft erworben.

Die 100 %ige Tochtergesellschaft der Investor, die pubilty Real Estate GmbH, ist ihrerseits wiederum Alleingesellschafterin von zwei Beteiligungs- bzw. Betreibergesellschaften, der pubilty

Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH und der pubilty St. Martin Tower Verwaltung GmbH. Darüber hinaus ist die pubilty Real Estate GmbH zu 94,9 % an der pubilty St. Martin Tower GmbH beteiligt.

Die pubilty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Theodor-Althoff-Straße 2 in Essen, das mit einer Gewerbeimmobilie bebaut ist, in welcher die Karstadt-Zentrale angesiedelt ist (diese Immobilie die „**Karstadt-Zentrale**“). Weiterer Mieter der Karstadt-Zentrale ist die Polizei Essen, die im März 2018 einen Mietvertrag für 30 Jahre für eine Fläche von ca. 26.800 m<sup>2</sup> abgeschlossen hat. Diese Fläche wird gegenwärtig für die Polizei ausgebaut und soll im zweiten Quartal 2020 übergeben werden.

Die pubilty St. Martin Tower GmbH ist Inhaberin eines Erbbaurechtes an einem Grundstück in Frankfurt am Main, auf dem sich der Bürokomplex St. Martin Tower befindet (diese Immobilie der „**St. Martin Tower**“). Der St. Martin Tower gliedert sich in zwei miteinander verbundene Gebäudeteile: den „Tower“ mit 18 Stockwerken und den „Wing“ mit sieben Stockwerken. Die pubilty St. Martin Tower Verwaltung GmbH unterhält für den Bürokomplex als Betreibergesellschaft die Betriebsvorrichtungen und nimmt u. a. auch das Property Management wahr.

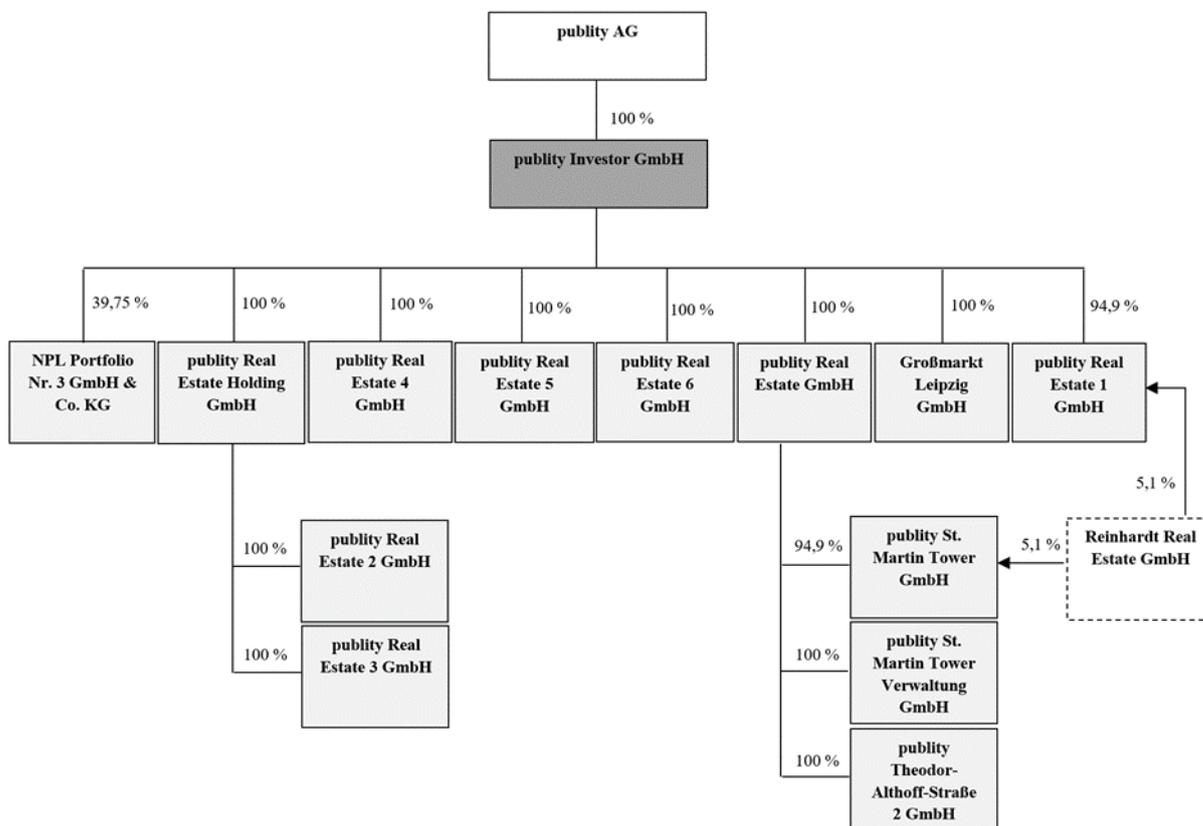
Die weitere 100 %ige Tochtergesellschaft der Investor, die pubilty Real Estate Holding GmbH, ist wiederum Alleingesellschafterin von zwei Beteiligungsgesellschaften, der pubilty Real Estate 2 GmbH und der pubilty Real Estate 3 GmbH.

Die pubilty Real Estate 3 GmbH hat Mitte Juni 2019 ein Erbbaurecht an einem Grundstück in Unterföhring bei München gekauft, das mit einer Gewerbeimmobilie bebaut ist, in der sich die Konzernzentrale von Sky Deutschland befindet (diese Immobilie die „**Sky Deutschland Zentrale**“). Die pubilty Real Estate 2 GmbH hat im Zuge dieses Kaufgeschäfts bestimmte Betriebsvorrichtungen erworben, die an Sky Deutschland vermietet werden.

Die pubilty Real Estate 1 GmbH hat im April 2019 ein Grundstück in Frankfurt am Main gekauft, auf dem sich das 21 Stockwerke umfassende Bürogebäude Access Tower befindet (diese Immobilie der „**Access Tower**“). Der Access Tower verfügt über knapp 21.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und ist derzeit voll vermietet.

Ferner ist die Investor selbst unmittelbare Eigentümerin einer Gewerbeimmobilie in Mülheim an der Ruhr.

Die nachfolgende Grafik zeigt die bisherige Stellung der Investor in der Unternehmensgruppe der pubilty:



### 1.1.5 Geschäftstätigkeit der Investor

Ursprünglich war die Investor ausschließlich als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) mit der Geschäftsführung von mehreren von der pubilty aufgelegten Fondsgesellschaften befasst, die in sog. Non-Performing Loans („NPLs“) investieren, also Kredite, die nicht mehr ordnungsgemäß bedient werden. Einige dieser Fondsgesellschaften sind zwischenzeitlich aufgelöst und im Handelsregister gelöscht. Für vier derzeit noch nicht gelöschte Fondsgesellschaften fungiert die Investor derzeit noch als Liquidatorin.

Zwischenzeitlich hat die Investor auch selbst Portfolien solcher NPLs erworben und hält und verwaltet diese im eigenen Bestand.

Seit Ende 2018 liegt die Haupttätigkeit der Investor im Immobilienbereich. Diese Neuausrichtung erfolgte im Zuge des Aufbaus eines gruppeneigenen Immobiliengeschäfts durch die pubilty-Gruppe. Seither wurden die folgenden sechs Immobilien (davon zwei als Erbbaurechte) im Asset- bzw. Share-Deal mit einem Marktwert (nach vollständiger Entwicklung der Immobilie Karstadt-Zentrale) von rund EUR 600 Mio. gekauft:

Immobilie	Share/Asset Deal	Kaufdatum	Nutzen/Lasten-Übergang
Mülheim	Asset-Deal	02.11.2018	18.12.2018
Großmarkt-Leipzig	Asset-Deal	18.12.2018	18.12.2018

St. Martin Tower	Share-Deal (94,9 %; Erbbaurecht)	02.04.2019	25.04.2019
Karstadt-Zentrale	Asset-Deal	10.04.2019	11.05.2019
Access-Tower	Asset-Deal	30.04.2019	31.12.2019
Sky Zentrale Deutschland	Asset-Deal (Erbbaurecht)	19.06.2019	31.12.2019

Die Immobilien „Mülheim“ und „Großmarkt-Leipzig“ wurden unmittelbar von der Investor gekauft; die weiteren Immobilien werden von Beteiligungsgesellschaften der Investor gehalten. Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums (Nutzen/Lasten-Übergang) steht für den Access Tower sowie die Sky Zentrale Deutschland derzeit noch aus (erwartet für den 31. Dezember 2019). Im Juni 2019 hat die Investor die Immobilie „Großmarkt Leipzig“ bereits wieder verkauft.

Ebenso wie bei der PREOS liegt der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Investor auf Gewerbeimmobilien in Metropolregionen in Deutschland. Dabei strebt die Investor aber den Erwerb von Immobilien mit einem deutlich höheren Marktwert an, nämlich in der Größenordnung von EUR 40 Mio. bis EUR 300 Mio.

Der Immobilienbestand wird über ein externes Asset- und Property-Management bewirtschaftet, das von der pubilty erbracht wird, mit dem Ziel, die erworbenen Immobilien langfristig zu halten und zu einem späteren Zeitpunkt nach erfolgreicher Wertsteigerung wieder verkaufen zu können.

Über diesen Asset- und Property-Management-Vertrag hat die Investor Zugang zu der extensiven Immobilien-Pipeline der pubilty, die es der Investor ermöglicht, laufend den Ankauf attraktiver Gewerbeimmobilien innerhalb der vorstehend genannten Größenordnung zu prüfen und ggf. auch zu vollziehen. Allein aus dieser Pipeline plant die Investor, in den Jahren 2020 und 2021 Investitionen in Immobilien in einem Volumen von jährlich bis zu EUR 400 Mio. zu tätigen. Für die Jahre ab 2022 ist eine weitere Steigerung des jährlichen Investitionsvolumens geplant. Der Asset- und Property-Management-Vertrag hat eine feste Laufzeit von zehn Jahren bis zum Jahre 2028 und kann einseitig von der Investor um weitere zehn Jahre verlängert werden.

Zur Finanzierung dieser Investitionstätigkeit greift die Investor neben dem Einsatz von Eigenkapital einerseits auf bestehende gute Beziehungen in den Bankensektor zurück und nutzt andererseits Kooperationen mit dritten Finanzierungspartnern, wie z. B. der in Seoul, Korea, ansässigen Meritz Financial Group und deren Asset Manager IGIS Asset Management Co. Ltd. („**Meritz Group**“). Allein mit der Meritz Group, die bereits in die Finanzierung des Ankaufs des St. Martin Towers eingebunden war, plant die Investor in den nächsten Monaten Investitionen im höheren dreistelligen Millionenbetrag.

Für die Identifizierung und den Erwerb von Immobilien wird die Investor auch nach Durchführung der Transaktion weiterhin auf die umfängliche Immobilien-Pipeline der pubilty zugreifen können. Die Identifizierung von geeigneten Investitionsobjekten erfolgt dabei durch regelmäßigen intensiven Kontakt zum weitreichenden Immobilien- und Bankennetzwerk und den zuständigen Work-Out-Abteilungen. Aus diesem Netzwerk erhält die pubilty laufend Angebote potentiell zu erwerbender Objekte, die sie an die Investor weitergeben wird.

Die zu erwerbenden Assets werden auf Basis der identifizierten potentiellen Anlageobjekte gefiltert. Vor der Investitionsentscheidung und dem Erwerb von Immobilien wird eine rechtliche Due

Diligence von unabhängigen Rechtsanwaltskanzleien durchgeführt. Ferner erfolgt eine immobilienwirtschaftliche Due Diligence durch erfahrene Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, die sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Betrachtung 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 (internen) Investitionskriterien erfüllt sind, so dass auf dieser Basis eine Investitionsentscheidung getroffen werden kann.

Im Rahmen des Immobilien Asset Managements der erworbenen Immobilien erfolgt die Vermarktung der Immobilien, die Betreuung von Mietern und insoweit die Optimierung der Mietsituation sowie die 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 die 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 Einkauf der Immobilien.

## **1.2 Die PREOS**

### *1.2.1 Registereintragung und Sitz*

Die PREOS hat ihren Sitz in Leipzig und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34786 eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig. Die PREOS entstand durch formwechselnde Umwandlung der PREOS Real Estate GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34677, in eine Aktiengesellschaft.

### *1.2.2 Aktienkapital und Aktionärsstruktur*

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der PREOS beträgt vor dem Erwerb der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor EUR 24.213.688,00 und ist eingeteilt in 24.213.688 auf den Namen lautende nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie (unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Ausgabe, je eine „**PREOS-Aktie**“). Die Erstnotierung der PREOS-Aktien erfolgte am 20. Dezember 2018; sie werden im Freiverkehr der Börse München im Segment m:access gehandelt und seit dem 28. Dezember 2018 auch im Xetra-Handel der Börse Frankfurt.

Größte Aktionäre der PREOS sind mit einer Beteiligungsquote in Höhe von rund 36,57 % die TO-Holding GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main und mit einer Beteiligungsquote in Höhe von rund 38,65 % die TO Holding 2 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main, deren einziger Gesellschafter jeweils Herr Thomas Olek, wohnhaft in Frankfurt am Main, ist. Die übrigen rund 24,78 % der PREOS-Aktien befinden sich im Streubesitz.

Infolge der Einbringung der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor in die PREOS wird sich das Grundkapital der PREOS um EUR 47.450.000,00 auf EUR 71.663.668,00 erhöhen und die Publika wird infolge der Übernahme sämtlicher Stück 47.450.000 neuer PREOS-Aktien neue Mehrheitsaktionärin der PREOS mit einer Beteiligungsquote von rund 66,21 % am Grundkapital

werden.

Aufgrund der vom Vorstand der publity am 13. September 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tag beschlossenen Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital gegen Einbringung sämtlicher von der TO-Holding GmbH und der TO Holding 2 GmbH gehaltenen Stück 19.031.529 PREOS-Aktien in die publity, wird die publity infolge der Eintragung der Durchführung dieser Kapitalerhöhung ihre Beteiligung am Grundkapital der PREOS auf EUR 66.481.529,00 und damit auf eine Beteiligungsquote von rund 92,77 % erhöhen.

### 1.2.3 *Unternehmensgegenstand*

Unternehmensgegenstand der PREOS ist ausweislich ihrer Satzung der Erwerb, die Errichtung, die Vermittlung, die Betreuung, die Bewirtschaftung, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung, insbesondere durch Veräußerung, Vermietung (Leasing) oder Verpachtung, von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Erbbaurechten und grundstücksgleichen Rechten sowie Projektentwicklung als Bauherr oder Bauträger in Deutschland und im Ausland; der Erwerb, der Besitz, der Betrieb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen aller Art, insbesondere die Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung, des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen und/oder der Projektentwicklung als Bauherr oder Bauträger in Deutschland und/oder im Ausland betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds; die Vermietung beweglicher und unbeweglicher Gegenstände; die Entwicklung, das Management und die Konzeption von Immobilien- und Unternehmensveranlagungen für Investoren; die Bauträgertätigkeit sowie die Beratung von Unternehmen, mit Ausnahme von Steuer- und Rechtsberatung sowie sonstiger genehmigungsbedürftiger Beratungstätigkeiten, insbesondere die umfassende Beratung und Unterstützung von dritten Unternehmen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung und dem Management und der Vermietung und Verwertung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilieninvestments.

### 1.2.4 *Organisationsstruktur der PREOS*

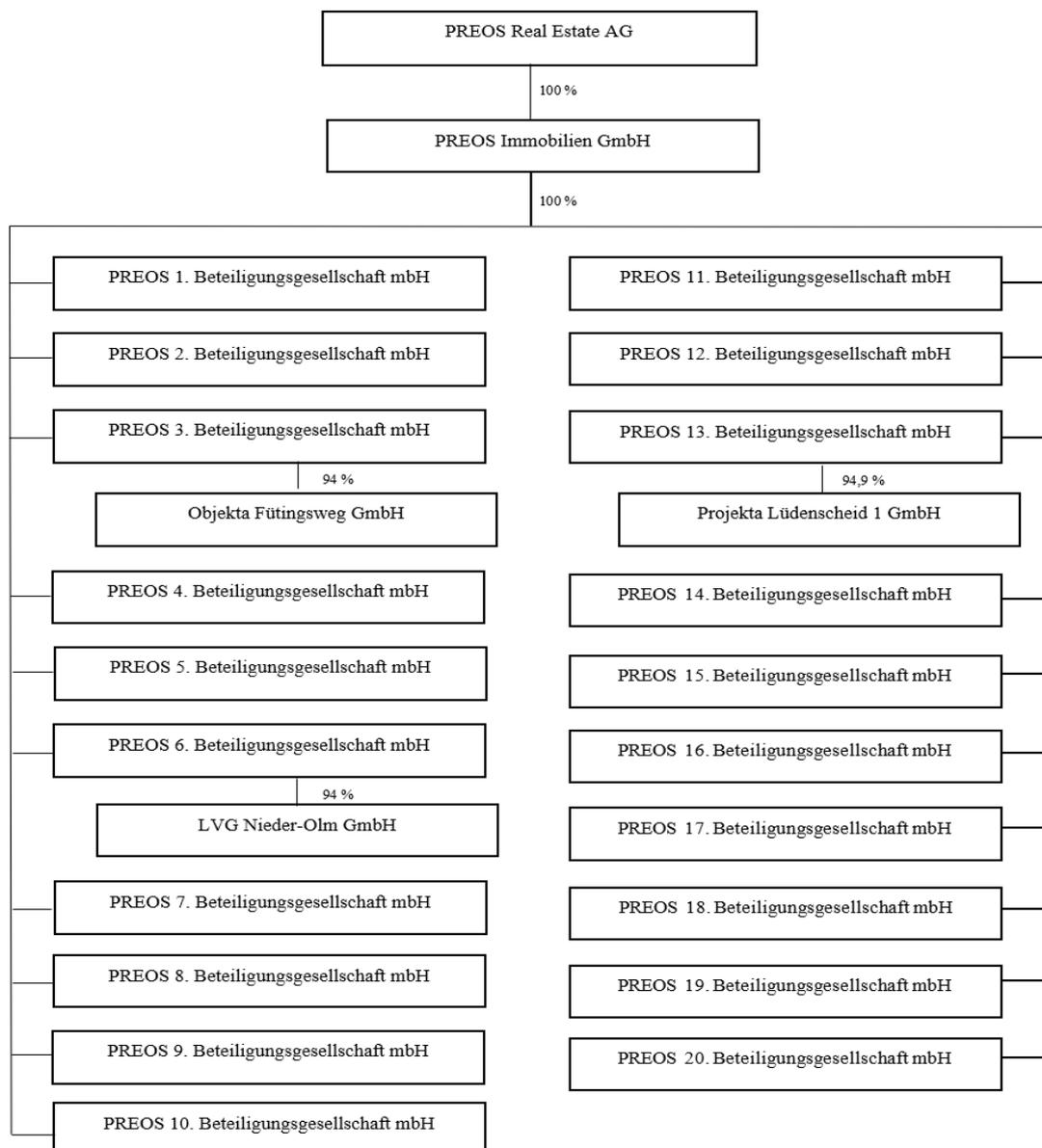
Die PREOS ist Obergesellschaft einer Unternehmensgruppe („**PREOS-Gruppe**“). Vor dem anstehenden Erwerb der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor hat die PREOS nur eine direkte Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, an der sie zu 100 % beteiligt ist und die als Zwischenholding fungiert. Die PREOS Immobilien GmbH ist ihrerseits zu 100 % an zwanzig Tochtergesellschaften, also Enkelgesellschaften der PREOS, beteiligt (PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH). Für fünf dieser Enkelgesellschaften (PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH) steht die Eintragung im Handelsregister noch aus. Zwei der Enkelgesellschaften (die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH und die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH) halten zudem ihrerseits je 94 % der Geschäftsanteile an jeweils einer Immobiliengesellschaft (der Objekta Füttingsweg GmbH bzw. der LVG Nieder-Olm GmbH). Ferner hält die PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH seit Anfang September 2019 94,9 % der Geschäftsanteile an einer weiteren Immobiliengesellschaft, der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH.

Die von der PREOS-Gruppe erworbenen Gewerbeimmobilien werden in der Regel mittelbar über die jeweils separaten Enkelgesellschaften der PREOS erworben und gehalten. Der Erwerb der Gewerbeimmobilien erfolgt grundsätzlich entweder im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (Asset Deal) oder im Wege eines Anteilskaufs (Share Deal). Von den bislang erworbenen

Gewerbeimmobilien wurden drei Objekte jeweils im Wege eines Share Deals in Form des Erwerbs von Geschäftsanteilen an den drei Immobiliengesellschaften Objekta Fütingsweg GmbH, LVG Nieder-Olm GmbH und Projekta Lüdenscheid 1 GmbH erworben.

Die Objekta Fütingsweg GmbH hat einen Ergebnisabführungsvertrag mit der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH und die LVG Nieder-Olm GmbH hat einen Ergebnisabführungsvertrag mit der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH abgeschlossen. Daneben haben sämtliche im Handelsregister eingetragenen direkten Tochtergesellschaften der PREOS Immobilien GmbH (die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH) jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag mit der als Zwischenholding fungierenden PREOS Immobilien GmbH abgeschlossen, die ihrerseits einen Ergebnisabführungsvertrag mit der PREOS abgeschlossen hat.

Die nachfolgende Grafik zeigt die PREOS-Gruppe vor Einbringung der 94,9 % igen Beteiligung an der Investor in die PREOS:



Infolge der Einbringung der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor in die PREOS wird die PREOS neben der PREOS Immobilien GmbH zudem eine unmittelbare Beteiligung an der Investor mit den weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungsgesellschaften der Investor halten (im vorstehenden Schaubild der PREOS-Gruppe nicht abgebildet).

### 1.2.5 *Geschäftstätigkeit der PREOS*

Im Februar 2018 stellte die PREOS (damals noch firmierend unter AMG Immobilien Berlin GmbH) ihre bisherige Geschäftstätigkeit ein. Im Zuge der Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit erfolgte zunächst eine Umfirmierung in PREOS Real Estate GmbH und anschließend der Formwechsel in eine Aktiengesellschaft in Firma PREOS Real Estate AG. Seither ist die PREOS mit einem neuem Geschäftsmodell ausschließlich im Immobiliensektor tätig. Die PREOS will sich als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt positionieren.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der PREOS liegt auf Gewerbeimmobilien in Metropolregionen in Deutschland. Die PREOS strebt in ihrem neuen Geschäftsmodell zunächst den Erwerb von Immobilien mit einem Marktwert in der Größenordnung von ca. EUR 10 Mio. bis EUR 25 Mio. für den langfristigen Bestand an. Sie bewirtschaftet und optimiert ihren Bestand über ein externes Asset- und Property-Management und verkauft Immobilienobjekte ggf. nach langfristiger Haltedauer und erfolgreicher Wertsteigerung.

Mit dem Erwerb der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor erweitert die PREOS ihre Geschäftstätigkeit auf den Erwerb von Immobilien mit einem deutlich höheren Marktwert.

## 1.3 **Beschreibung der Einbringung**

Aufgrund der von der ordentlichen Hauptversammlung der PREOS vom 28. August 2019 unter Tagesordnungspunkt 10 beschlossenen Erhöhung des Grundkapitals der PREOS im Wege einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre von EUR 24.213.688,00 um EUR 47.450.000,00 auf EUR 71.663.688,00 hat die publity im Rahmen des „Vertrag[es] über die Einbringung von Geschäftsanteilen an der publity Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG im Wege einer Sacheinlage gegen Ausgabe neuer Aktien an der PREOS Real Estate AG“ (Teil 1 der UR-Nr. 236/2019-R des Notars Dr. Volker Rebmann in Frankfurt am Main vom 29. August 2019) Stück 18.980.000 Geschäftsanteile an der Investor im Nennbetrag von je EUR 1,00 an die PREOS abgetreten. Als Gegenleistung hierfür hat die PREOS die publity zur Zeichnung und Übernahme von Stück 47.450.000 neuen PREOS-Aktien zugelassen. Dem Austauschverhältnis zugrunde lag ein Wertansatz für die Investor in Höhe von EUR 400 Mio. und für eine jede PREOS-Aktie von EUR 8,00. Dies führte bei der Einbringung einer Beteiligung von 94,9 % an der Investor mit einem Wertansatz von EUR 379,6 Mio. zu einem Austauschverhältnis von 5:2, d.h. für je zwei von der publity eingebrachte Geschäftsanteile an der Investor im Nennbetrag von je EUR 1,00 werden fünf neue PREOS-Aktien an die publity ausgegeben.

## 1.4 Bewertungsrelation

### 1.4.1 Bewertung der Investor

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Unterstützung einer in der Bewertung von Immobilienunternehmen erfahrenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für die Investor zwei Unternehmensplänen in Form von Business Plänen erstellt, und zwar einerseits unter Berücksichtigung einer langfristigen und andererseits unter Berücksichtigung einer kurzfristigen Anlagestrategie. Hieraus hat der Vorstand mit weiterer Unterstützung jeweils eine Bewertung der Investor abgeleitet.

Ausgangspunkt der Bewertungen war jeweils ein von der Publika aufgestellter Business Plan, der die detaillierten Objektbudgets sowohl für die sich bereits im unmittelbaren und mittelbaren Bestand der Investor als auch für die sich bereits im Prüfungs- bzw. Ankaufprozess (Pipeline) befindlichen Immobilien enthält.

Der Detailplanungszeitraum des Business Planes unter einer langfristigen Anlagestrategie belief sich auf 5,5 Jahre. Für den sich daran anschließenden Zeitraum wurde ein so genannter „Terminal Value“ als Zukunftserfolgswert berechnet. Die Ableitung des Unternehmenswertes erfolgte nach der sog. „discounted-cash-flow-Methode“ („DCF“), einem in der Unternehmensbewertung üblichen Verfahren. Die Zusammenführung einzelner Wertbeiträge der verschiedenen Projekte wurde dabei als sog. „Sum-of-the-parts“-Bewertung vorgenommen. Dabei erfolgte eine Unterteilung der Unternehmensplanung in vier Bewertungsphasen nach folgenden Kriterien:

- (i) Bereits erworbene Immobilien;
- (ii) bereits vertraglich unterzeichnete Kaufverträge über Immobilien;
- (iii) in Prüfung und Verhandlung befindliche Immobilien (Pipeline);
- (iv) Fortführung des Geschäftsmodells „Asset Growth“.

Werttreiber für die Fortentwicklung des Portfolios sind dabei das aktive Asset Management und die Optimierung der einzelnen Immobilien mit einer hypothetischen abschließenden erfolgswirksamen Veräußerung am Ende des Planungszeitraums von 5,5 Jahren. Die Erfolgsermittlung basiert auf einer Nach-Steuer-Berechnung unter Berücksichtigung von Unternehmensertragssteuern. Da bei langfristiger Bestandshaltung die Möglichkeit der sog. erweiterten Kürzung für gewerbesteuerliche Zwecke besteht, wurde nur Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag mit einem Steuersatz von insgesamt 15,825 % angesetzt. Die Ermittlung der Kapitalisierungszinsen zur Diskontierung der Zukunftserfolgswerte erfolgte nach dem sog. „WACC“-Konzept gewogener durchschnittlicher Kapitalkosten. Der Ansatz der Diskontierungs-Zinssätze bewegte sich dabei im Rahmen der Empfehlungen des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IDW e.V.) und lag bei der langfristigen Anlagestrategie in einer Spanne von 7,82 % bis 8,25 %. Unter diesen Annahmen hat der Vorstand einen Wert der Investor in einer Bewertungsbandbreite von EUR 398 Mio. bis EUR 406 Mio. ermittelt.

Der Ansatz einer kurzfristigeren Anlagestrategie führte unter entsprechender Anpassung der Bewertungskriterien zu einer vergleichbaren Bewertungsbandbreite von EUR 389 Mio. bis EUR 411 Mio.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand einen Wertansatz von EUR 400 Mio. für die Investor als angemessen beurteilt.

#### 1.4.2 *Bewertung der PREOS-Aktien*

Die Bewertung der PREOS erfolgte auf Basis einer entsprechenden Bewertungsmethodik, um die Vergleichbarkeit der Bewertungen („like-to-like“) zu gewährleisten. Zugrunde gelegt wurde dabei ausschließlich eine langfristige Anlagestrategie auf der Grundlage eines von der PREOS erstellten Business Planes, der ebenso auf einzelnen detaillierten Objektbudgets beruhte.

Die Ableitung der Unternehmensbewertung erfolgte gleichermaßen nach der DCF-Methode und die Zusammenführung einzelner Wertbeiträge der verschiedenen Projekte analog zu der schon vorstehend beschriebenen Methode als „sum-of-the-parts“-Bewertung. Dabei erfolgte auch hier die Unterscheidung in die vier Bewertungsphasen: (i) bereits erworbene Immobilien, (ii) bereits vertraglich unterzeichnete Kaufverträge über Immobilien, (iii) in Prüfung und Verhandlung befindliche Immobilien (Pipeline) und (iv) Fortführung des Geschäftsmodells „Asset Growth“.

Im Ergebnis ergab sich unter Ansatz vergleichbarer Bewertungsparameter wie bei der Bewertung der Investor ein Unternehmenswert der PREOS in einem Bereich von EUR 190 Mio. bis EUR 198 Mio. und damit bei einer Gesamtanzahl von Stück 24.213.688 Aktien ein Wert je Aktie von EUR 7,85 bis EUR 8,18.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand auch einen Wertansatz von EUR 8,00 für eine PREOS Aktie als angemessen beurteilt.

## **2. Einbringung von Darlehensforderungen in die PREOS**

### **2.1 Die Darlehensforderungen der publicity gegenüber der Investor**

Neben dem von der publicity vollständig in bar aufgebrauchten Stammkapital der Investor in Höhe von EUR 20 Mio. ist die Investor durch Darlehen finanziert, die teilweise von der publicity an die Investor ausgereicht worden sind oder die von der publicity von Dritten übernommen wurden. Insgesamt belaufen sich die Forderungen aus diesen an die Investor gewährten Darlehen der publicity auf derzeit Nominal rd. EUR 86,39 Mio. Aufgrund der sich laufend fortsetzenden Finanzierung der Investor durch die publicity wird sich dieser Eigenkapitalfinanzierungsbetrag laufend weiter erhöhen und kann sich zum Zeitpunkt der geplanten Einbringung dieser Darlehensforderungen in die PREOS auf bis zu ca. EUR 150 Mio. erhöht haben.

### **2.2 Beschreibung der Einbringung**

Die ordentliche Hauptversammlung der PREOS am 28. August 2019 hat den Vorstand der PREOS 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) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500 Mio. zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 40 Mio. auf den Namen lautende Stückaktien der PREOS mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 40 Mio. nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der

Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Der Vorstand der PREOS wurde ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, soweit die Ausgabe der Schuldverschreibungen gegen Sacheinlage erfolgt, insbesondere auch zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Betrieben, Teilen von Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen, Immobilien oder Immobilienportfolios (auch über den Erwerb von Immobiliengesellschaften oder Teilen davon), oder anderen einlagefähigen Vermögensgegenständen oder Ansprüchen auf den Erwerb von Vermögensgegenständen, einschließlich Forderungen gegen die PREOS oder ihre Konzerngesellschaften. Die PREOS beabsichtigt, auf der Grundlage der vorstehend genannten Ermächtigung mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zu 300.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Wandelteilschuldverschreibungen (insgesamt die „**Wandelanleihe 2019/2024**“ und eine jede solche Wandelteilschuldverschreibung der PREOS jeweils eine „**Schuldverschreibung**“ und gemeinsam die „**Schuldverschreibungen**“) mit folgenden wesentlichen Ausstattungsmerkmalen zu begeben:

- Nennbetrag je Schuldverschreibung: EUR 1.000;
- Laufzeit: fünf (5) Jahre;
- Zinsbindung: festverzinslich;
- Zinssatz: zwischen 6 und 8 % p.a.;
- Rückzahlungsbetrag am Laufzeitende: 110 % des Nennbetrages;
- Zinszahlung: jährlich;
- Status: unbesichert, nicht nachrangig;
- Wandlungspreis: EUR 9,90, mindestens jedoch 110 % des Durchschnittskurses der Aktie der PREOS an zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Schuldverschreibungen, wobei Durchschnittskurs der volumengewichtete Durchschnittswert der Kurse der Aktie der PREOS in der Schlussauktion im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse ist;
- Recht: deutsches Recht

(die „**Ausstattungsmerkmale**“).

Die Schuldverschreibungen sollen im Wege eines sog. gekreuzten Bezugsrechtsausschlusses begeben werden, indem eine nach Maßgabe des Einbringungsvertrages über die Einbringung der Darlehensforderungen noch zu bestimmende Anzahl von Schuldverschreibungen gegen Einbringung der Darlehensforderungen im Umfang von bis zu EUR 150 Mio. an die Publika ausgegeben werden („**Vorabplatzierung**“) und die übrigen Schuldverschreibungen anschließend im Rahmen eines Bezugsangebots allen Aktionären der PREOS zum Bezug („**Bezugsangebot**“) sowie der Allgemeinheit im Rahmen eines allgemeinen öffentlichen Angebots („**Allgemeines Öffentliches Angebot**“), gegen Bareinlage in Deutschland öffentlich angeboten werden (das Bezugsangebot und das Allgemeine Öffentliche Angebot zusammen das „**Öffentliche Angebot**“), wobei die Publika im Rahmen des Bezugsangebots anteilig auf ihre Bezugsrechte in einem Umfang verzichten soll, der dem Zeichnungsvolumen der Vorabplatzierung entspricht. Nach dem Öffentlichen

Angebot etwaig verbleibende Schuldverschreibungen sollen im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung (kein öffentliches Angebot) bestimmten Investoren in Deutschland und anderen ausgewählten Jurisdiktionen außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika zum Kauf angeboten werden (die „**Internationale Privatplatzierung**“).

Die pubilty soll sich mit dem zur Zustimmung der außerordentlichen Hauptversammlung der pubilty am 23. Oktober 2019 vorgelegten Einbringungsvertrag gegenüber der PREOS verpflichten, ihre sämtlichen zum Zeitpunkt der Vorabplatzierung bestehenden Darlehensforderungen gegenüber der Investor bis zu einem Gesamtnominalbetrag von EUR 150 Mio. in die PREOS durch Forderungsabtretung gegen Übernahme einer noch zu bestimmenden Anzahl von Schuldverschreibungen einzubringen. Zum Zeitpunkt der Vorabplatzierung aufgelaufene und noch nicht erfüllte Zinsansprüche der pubilty gegenüber der Investor sollen dabei nicht mit den Darlehensforderungen in die PREOS eingebracht werden, sondern bei der pubilty verbleiben.

### 2.3 Bewertungsrelation

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages über die Einbringung der Darlehensforderungen der pubilty gegenüber der Investor in die PREOS, der unverzüglich nach einer zustimmenden Beschlussfassung der außerordentlichen Hauptversammlung der pubilty am 23. Oktober 2019 erfolgen soll, wird der konkrete Nominalbetrag der ausstehenden Forderungen und deren Konditionen, insbesondere deren Restlaufzeit, voraussichtlich noch nicht feststehen. Ferner werden die konkreten Konditionen der zu begebenden Schuldverschreibungen aus der Wandelanleihe 2019/2024 ebenfalls noch nicht final feststehen, so dass die Parteien vereinbaren sollen, dass der Inhalt der Anleihebedingungen von PREOS mit Zustimmung ihres Aufsichtsrats zu vermarktungsfähigen Konditionen nach eigenem Ermessen noch festgelegt werden darf, wobei von den Ausstattungsmerkmalen nur insoweit abgewichen werden darf, wie dies von einer die Internationale Privatplatzierung begleitenden Bank nachweislich gefordert wird.

Die konkrete Anzahl an Schuldverschreibungen, die gegen Einbringung der Darlehensforderungen als Sacheinlage zu begeben sind, soll sich dann anhand einer noch vorzunehmenden Bewertung der Schuldverschreibungen und der Darlehensforderungen ergeben, um sicherzustellen, dass der Wert der Sacheinlage in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Schuldverschreibungen steht, wobei jeweils der nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelte theoretische Marktwert maßgeblich ist („**Berechnung**“). Die Berechnung soll von einem von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer bzw. einer von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorgenommen werden, sobald die hierfür maßgeblichen wirtschaftlichen Konditionen, insbesondere auch der anfängliche Wandlungspreis der Schuldverschreibungen sowie das einzubringende Volumen und die Restlaufzeit der Darlehensforderungen, feststehen.

Durch dieses Verfahren, das zugleich eine konkrete Streitschlichtung bei etwaigen Uneinigkeiten über Bewertungsfragen vorgeben soll, ist sichergestellt, dass die pubilty für die Einbringung ihrer Darlehensforderungen im Ergebnis eine angemessene Anzahl von Schuldverschreibungen zu marktüblichen Konditionen erhalten wird.

## 2.4 Vorteile beider Transaktionen für die pubity und ihre Aktionäre

Die Einbringung der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor in die PREOS erfolgt vor dem Hintergrund der Konkretisierung des von der pubity verfolgten Geschäftsmodells auf das von ihr traditionell betriebene Assetmanagement im Immobilienbereich.

Die pubity erbringt in ihrem traditionellen Geschäftsmodell für von ihr aufgelegte geschlossene Immobilienfonds, für Joint Venture Gesellschaften mit dritten Geschäftspartnern sowie für Drittkunden Dienstleistungen im Bereich des Ankaufs, der Verwaltung sowie der Veräußerung von Immobilien. Erst Ende 2018 hat die pubity damit begonnen, unter ihrem Dach als börsennotierter Assetmanager auch ein eigenes Immobiliengeschäft als Bestandhaltergeschäft aufzubauen, wobei die erworbenen Immobilien wiederum aufgrund eines Asset Management Mandats von der pubity verwaltet werden. Im Rahmen dieses gruppeneigenen Immobiliengeschäfts beabsichtigte die Emittentin, die laufenden Erträge aus den von ihr erbrachten Dienstleistungen mit den Renditen aus einer Optimierung und einem späteren Abverkauf von Immobilien zu verbinden.

Im Zuge diverser geführter Gespräche mit Geschäftspartnern und potenziellen Investoren ist der Vorstand der pubity zu der Überzeugung gelangt, dass eine Trennung dieses Immobiliengeschäfts von dem traditionell betriebenen Assetmanagement zu einer erheblichen Vereinfachung der Darstellung und Nachvollziehbarkeit sowie der Akzeptanz des Geschäftsmodells der pubity beiträgt.

Zwar bleibt die pubity infolge der Einbringung der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor in die PREOS weiterhin in Höhe von 5,1 % einerseits unmittelbar und über ihre erworbene Aktionärsstellung in der PREOS andererseits auch mittelbar an der Investor beteiligt. Die Investor wird infolge dieser Umstrukturierung mit der PREOS aber von einer eigenständigen, ebenfalls börsennotierten Gesellschaft geführt und verantwortet, während die pubity selbst lediglich eine Aktienbeteiligung an der PREOS hält. Diese Beteiligung in Aktien wird sich zwar zunächst infolge der Einbringung der 94,9 %igen Beteiligung an der Investor und der nachfolgenden Einbringung weiterer PREOS-Aktien in die pubity aufgrund der von Vorstand und Aufsichtsrat am 13. September 2019 beschlossenen Ausnutzung genehmigten Kapitals gegen Sacheinlage auf rd. 92,77 % belaufen. Diese Beteiligung der pubity an der PREOS kann sich zukünftig über die Aufnahme weiterer Investoren in die PREOS aber durchaus wieder verringern, wie z. B. auch über die anstehende Emission der Wandelanleihe 2019/2024 und die spätere Ausübung von Wandlungsrechten durch die jeweiligen Gläubiger.

Im Ergebnis wird das Assetmanagement der pubity damit von dem Immobilienbestandhaltergeschäft der PREOS getrennt, so dass zwei börsennotierte Gesellschaften mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen fortbestehen, die zwar rechtlich miteinander verbunden sind, jeweils aber eigenständig gesteuert und verantwortet werden.

Zugleich führt die Übertragung des Immobiliengeschäfts der pubity an die PREOS dazu, dass sich die pubity von den unmittelbaren Finanzierungsrisiken aus dem Bestandhaltergeschäft maßgeblich befreien kann. Zwar trägt die pubity über ihre gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der PREOS weiterhin insoweit das wirtschaftliche Risiko auch aus dem Immobilienbestandhaltergeschäft. Die pubity wird zukünftig aber vermeiden können, auch unmittelbare Haftungen für die erforderlichen Finanzierungen des Aufbaus des Immobilienbestands der Investor übernehmen zu müssen. Neben der Gewinnung von Finanzierungspartnern, wie z.B. der Meritz-Group und weiterer Fremdkapital-Banken, werden nämlich verstärkt auch kapitalmarktorientierte

Finanzierungen, wie z.B. die geplante Wandelanleihe 2019/2024, auf Ebene der PREOS erforderlich werden, um deren geplantes Wachstum sicherzustellen. Indem derartige Kapitalmarktprodukte zukünftig von der börsennotierten PREOS emittiert werden können, ohne dass die publicity diesbezüglich ein unmittelbares Finanzierungsrisiko übernehmen muss, hat die publicity ein „Haftungsschild“ aufgebaut, und kann gleichzeitig den Immobilienbestand unterhalb der PREOS über ihr Assetmanagement-Mandat weiter ausbauen und bewirtschaften.

Durch die weitere Einbringung auch der Darlehensforderungen gegenüber der Investor in die PREOS gegen Ausgabe von Schuldverschreibungen tauscht die Gesellschaft zudem nicht fungible Darlehensansprüche gegen börsennotierte und damit fungible Wertpapiere. Dies ermöglicht es der publicity, die neu erworbenen Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt zu platzieren und so liquide Mittel in erheblichem Umfang zu generieren. Diese Mittel können zur Ablösung von Fremdkapitalfinanzierungen der publicity, also zum Beispiel der von der publicity emittierten Wandelschuldverschreibung, zur Investition in das eigene Geschäftsmodell oder zur Investition in die PREOS zum weiteren Ausbau deren Immobilienbestands verwendet werden.

Gleichermaßen wurden durch die Einbringung der Beteiligung von 94,9 % am Stammkapital der Investor kaum fungible Geschäftsanteile an einer „privaten“ GmbH in fungible Aktien einer börsennotierten Immobiliengesellschaft getauscht. Auch hierdurch erhält die publicity im Ergebnis größere Flexibilität im Rahmen ihrer Liquiditätsbeschaffung und -steuerung.

Der Vorstand ist schließlich der Überzeugung, dass die publicity aufgrund der bestehenden Vertragsbeziehungen mit der Investor und der PREOS von deren Aufbau ihres Immobilienportfolios weiterhin dadurch erheblich profitieren wird, dass die publicity auch zukünftig Finders-Fees, Asset-/Property-Managementgebühren und Exit-Fees (sog. Promotes) gegenüber der PREOS und ihren Beteiligungsgesellschaften realisieren wird.

Frankfurt am Main, im September 2019

**publicity AG**

*Der Vorstand*