

---

---

**Vertrag  
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**

---

---

## EINBRINGUNGSVERTRAG

zwischen

1. der **publity AG**, einer Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 113794, vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Herrn Thomas Olek und Herrn Frank Schneider („**publity**“)

und

2. der **PREOS Real Estate AG**, einer Aktiengesellschaft mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34786, vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder Herrn Frederik Mehlitz und Herrn Libor Vincent („**PREOS**“)

- publity und PREOS auch einzeln „**Partei**“ und gemeinsam die „**Parteien**“ -

## INHALTSVERZEICHNIS

---

PRÄAMBEL .....	4
1. VERTRAGSGEGENSTAND.....	6
2. GARANTIEN UND RECHTSFOLGEN.....	7
3. VERZICHT AUF BEZUGSRECHT .....	8
4. VERSCHIEDENES.....	9

ENTWURF

## PRÄAMBEL

---

- (A) Die pubilty ist Mehrheitsaktionärin der PREOS. Aufgrund einer von der ordentlichen Hauptversammlung der PREOS am 28. August 2019 beschlossenen Sachkapitalerhöhung hat die pubilty eine Beteiligung im Umfang von 94,9 % am Stammkapital der pubilty Investor GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 24575, („Investor“) in die PREOS gegen Ausgabe neuer Aktien eingebracht und hierdurch ihre Stellung als Mehrheitsaktionärin der PREOS erworben. Die weiteren 5,1 % am Stammkapital der Investor sind von der pubilty nicht in die PREOS eingebracht worden und werden weiterhin unmittelbar von der pubilty gehalten. Ferner nicht in die PREOS eingebracht worden sind Darlehensforderungen der pubilty gegenüber der Investor, die sich aufgrund fortgesetzter Finanzierungstätigkeiten der pubilty gegenüber der Investor laufend erhöhen („Darlehensforderungen“). Die pubilty beabsichtigt nun, auch diese Darlehensforderungen im Umfang von bis zu EUR 150 Mio. in die PREOS gegen Begebung von Wandelteilschuldverschreibungen der PREOS einzubringen.
- (B) 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.
- (C) 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**“).

- (E) Die Schuldverschreibungen sollen im Wege eines sog. gekreuzten Bezugsrechtsausschlusses begeben werden, indem eine nach Maßgabe dieses Vertrages noch zu bestimmende Anzahl von Schuldverschreibungen gegen Einbringung der Darlehensforderungen im Umfang von bis zu EUR 150 Mio. an die publicity 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 publicity 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) in Deutschland und anderen ausgewählten Jurisdiktionen außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika zum Kauf angeboten werden (die „**Internationale Privatplatzierung**“).

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien Folgendes:

## 1. VERTRAGSGEGENSTAND

---

- 1.1 **Verpflichtung zur Einbringung von Darlehensforderungen.** Die pubilty verpflichtet sich hiermit gegenüber der PREOS, ihre sämtlichen zum Zeitpunkt der Vorabplatzierung bestehenden Darlehensforderungen bis zu einem Gesamtnominalbetrag von EUR 150 Mio. in die PREOS durch Forderungsabtretung gegen Übernahme einer nach Maßgabe von Ziffer 1.3 noch zu bestimmenden Anzahl von Schuldverschreibungen einzubringen. Zum Zeitpunkt der Vorabplatzierung aufgelaufene und noch nicht erfüllte Zinsansprüche der pubilty gegenüber der Investor werden nicht mit den Darlehensforderungen in die PREOS eingebracht und verbleiben bei der pubilty.
- 1.2 **Verpflichtung zur Begebung von Schuldverschreibungen.** Die PREOS verpflichtet sich hiermit gegenüber der pubilty und vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats der PREOS, die sich nach Maßgabe von Ziffer 1.3 zu bestimmende Anzahl von Schuldverschreibungen an die pubilty gegen Einbringung der nach Maßgabe von Ziffer 1.1 einzubringenden Darlehensforderungen zu begeben.
- 1.3 **Verhältnis von Leistung und Gegenleistung.** Die konkrete Anzahl an Schuldverschreibungen, die gegen Einbringung der Darlehensforderungen als Sacheinlage zu begeben sind, berechnet sich anhand einer Bewertung der Schuldverschreibungen und der Darlehensforderungen, 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 ist von einem von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Wirtschaftsprüfer bzw. einer von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („**Sachverständiger**“) vorzunehmen, sobald die hierfür maßgeblichen wirtschaftlichen Konditionen, insbesondere auch der anfängliche Wandlungspreis der Schuldverschreibungen sowie das einzubringende Volumen und die Restlaufzeit der Darlehensforderungen, feststehen. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien jeweils hälftig. Können sich die Parteien nicht innerhalb einer Frist von fünf (5) Bankarbeitstagen ab Antrag einer der beiden Parteien auf einen gemeinsamen Sachverständigen einigen, entscheidet hierüber auf Antrag einer Partei der Sprecher des Vorstands des Instituts der Wirtschaftsprüfer. Der Sachverständige ist von beiden Parteien gemeinsam zu beauftragen. Die Beauftragung hat so zu erfolgen, dass der Sachverständige mit Rechts- und Schutzwirkung zu Gunsten beider Parteien beauftragt ist. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, dem Sachverständigen sämtliche Informationen, Dokumente und Unterlagen, die für die Berechnung des Sachverständigen erforderlich oder zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen.
- 1.4 **Widerspruch und Schiedsverfahren.** Die Berechnung wird jeweils für pubilty und PREOS verbindlich, sofern nicht pubilty und/oder PREOS innerhalb von fünf (5) Bankarbeitstagen nach ihrem Zugang bei der jeweiligen Partei („**Widerspruchsfrist**“) der Berechnung gegenüber der anderen Partei unter Angabe der Gründe widerspricht („**Widerspruch**“); für die Wirkung des Widerspruchs genügt dessen Zugang bei der jeweils anderen Partei. Sofern sich die Parteien binnen weiterer zehn (10) Bankarbeitstage nach Zugang eines Widerspruchs („**Einigungsfrist**“) über die

darin enthaltenen Beanstandungen einigen können, werden sie diese Einigung in einer schriftlichen Vereinbarung mit der entsprechenden Anpassung der Berechnung festhalten, womit die Berechnung für die Parteien verbindlich wird. Falls sich die Parteien nicht innerhalb der Einigungsfrist über die Berechnung einigen können, entscheidet auf schriftlichen Antrag einer der beiden Parteien ein von den beiden Parteien gemeinsam bestimmter Schiedsgutachter, der ebenfalls ein Wirtschaftsprüfer bzw. eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sein muss („**Schiedsgutachter**“), über die streitigen Positionen für die Parteien verbindlich. Können sich die Parteien nicht innerhalb einer Frist von fünf (5) Bankarbeitstagen ab Antrag einer der beiden Parteien auf Bestellung eines Schiedsgutachters einigen, entscheidet der Sprecher des Vorstands des Instituts der Wirtschaftsprüfer auf Antrag einer der beiden Parteien über die Person des Schiedsgutachters. Das Schiedsgutachten hat sich in den Grenzen der von einer bzw. den widersprechenden Partei(n) gemachten Beanstandungen zu bewegen (Rechtsgedanke des § 308 Abs. 1 Satz 1 ZPO). § 1059 ZPO gilt entsprechend. Der Schiedsgutachter hat die Parteien zu hören und ihnen die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Parteien werden dafür sorgen, dass der Schiedsgutachter in erforderlichem Umfang Einsicht in alle relevanten Unterlagen für die Berechnung nehmen kann. Der Schiedsgutachter soll sein schriftliches Gutachten nach billigem Ermessen innerhalb von zwei (2) Wochen nach Eröffnung des Schiedsgutachterverfahrens erstellen und jeweils eine Kopie an beide Parteien versenden. Die entsprechend angepasste Berechnung wird in diesem Fall mit dem Zugang des Schiedsgutachtens bei den Parteien verbindlich, es sei denn, es enthält offensichtliche Fehler. In entsprechender Anwendung von §§ 91 ff. ZPO entscheidet der Schiedsgutachter auch darüber, welche Partei die Kosten für den Schiedsgutachter trägt. Die Kosten der von den Parteien eingeschalteten Berater tragen die Parteien jeweils selbst.

- 1.5 **Anleihebedingungen.** Die Parteien vereinbaren, dass der Inhalt der Anleihebedingungen von PREOS mit Zustimmung ihres Aufsichtsrats zu vermarktungsfähigen Konditionen nach eigenem Ermessen festgelegt werden darf, wobei von den Ausstattungsmerkmalen nur insoweit abgewichen werden darf, wie dies von einer die Internationale Privatplatzierung begleitenden Bank nachweislich gefordert wird.
- 1.6 **Begebung der Schuldverschreibungen.** Die Begebung der Schuldverschreibungen und die Abtretung der Darlehensforderungen erfolgen aufgrund eines gesondert abzuschließenden Begebungsvertrages (der „**Vollzug**“) auf jederzeit zulässiges schriftliches Verlangen der PREOS, wobei die Verpflichtung der publicity zur Einbringung der Darlehensforderungen aus vorstehender Ziffer 1.1 sowie die Verpflichtung der PREOS zur Begebung von Schuldverschreibungen an die publicity aus vorstehender Ziffer 1.2 erlöschen, wenn die PREOS den Abschluss des Begebungsvertrages nicht spätestens bis zum 30. Juni 2020 verlangt hat.

## 2. GARANTIEN UND RECHTSFOLGEN

---

- 2.1 **Garantien.** Die publicity garantiert hiermit gegenüber der PREOS in Form eines selbständigen Garantieversprechens im Sinne des § 311 Abs. 1 BGB, dass die folgenden Aussagen am Tag der Unterzeichnung dieses Vertrags (der „**Unterzeichnungstag**“) und zum Vollzug zutreffend sind (die „**Garantien**“):

- 2.1.1 Es sind keine Insolvenz-, Reorganisations- oder ähnliche Verfahren im In- oder Ausland über das Vermögen der pubilty beantragt oder eröffnet worden, noch sind Zwangsvollstreckungen in das Vermögen oder einzelne Vermögensgegenstände der pubilty beantragt oder eingeleitet. Es bestehen keine Umstände, denen zufolge die Eröffnung solcher Verfahren oder eine (Insolvenz-)Anfechtung dieses Vertrags gerechtfertigt wären. Die pubilty ist nicht überschuldet oder zahlungsunfähig und droht auch nicht zahlungsunfähig zu werden. Die pubilty hat ihre Zahlungen nicht eingestellt oder Schuldenbereinigungsabkommen oder ähnliche Vereinbarungen mit Gläubigern getroffen.
- 2.1.2 Die Darlehensforderungen begründen wirksame und durchsetzbare Rechte der pubilty gegenüber der Investor. Die pubilty ist rechtliche und wirtschaftliche Inhaberin der Darlehensforderungen. Die Darlehensforderungen sind weder mit einem Abtretungsverbot noch mit sonstigen Rechten Dritter belastet. Die pubilty ist berechtigt, frei über die Darlehensforderungen zu verfügen.
- 2.2 **Rechtsfolgen.** Soweit eine Garantie unvollständig oder unzutreffend ist, ist die pubilty verpflichtet, die PREOS innerhalb von zwanzig (20) Bankarbeitstagen, nachdem die pubilty von der PREOS eine Mitteilung gemäß dieser Ziffer 2.2 über die Verletzung der Garantie erhalten hat, so zu stellen, wie die PREOS gestanden hätte, wenn die betreffende Garantie vollständig und zutreffend gewesen wäre (Naturalrestitution). Soweit eine Naturalrestitution unmöglich oder die pubilty hierzu nicht willens oder in der Lage ist oder eine Naturalrestitution nicht ausreicht, um die PREOS vollständig so zu stellen, als wäre die verletzte Garantie ordnungsgemäß erfüllt oder eingehalten worden bzw. vollständig und zutreffend gewesen, ist die pubilty verpflichtet, der PREOS Schadensersatz in Geld gemäß den §§ 249 ff. BGB zu leisten. Falls ein Schadensersatz im Wege der Naturalrestitution vollständig unmöglich bzw. eine Naturalrestitution nicht innerhalb der zwanzig (20) Bankarbeitstage erfolgt ist, ersetzt der Schadensersatz in Geld die Naturalrestitution. Die PREOS hat der pubilty im Fall der Verletzung einer Garantie unverzüglich, spätestens nach Ablauf von dreißig (30) Bankarbeitstagen, nachdem die PREOS Kenntnis von dem Bestehen eines Anspruchs gemäß dieser Ziffer 2.2 erlangt hat, schriftlich von der Verletzung der Garantie zu benachrichtigen, wobei die Benachrichtigung den Grund und die Art des Anspruchs und seine Höhe zu enthalten hat, soweit dieser Betrag zu jenem Zeitpunkt bereits ermittelt werden kann.

### 3. VERZICHT AUF BEZUGSRECHT

---

Die pubilty verpflichtet sich hiermit, im Rahmen des Bezugsangebots anteilig auf ihre Bezugsrechte auf den Bezug von Schuldverschreibungen in einem Umfang zu verzichten, der dem Zeichnungsvolumen der Vorabplatzierung entspricht.

#### 4. VERSCHIEDENES

---

- 4.1 **Kosten.** Die Parteien stellen klar, dass sie jeweils ihre eigenen im Zusammenhang mit der Vorbereitung, Verhandlung und Durchführung dieses Vertrags entstandenen oder entstehenden Beraterkosten tragen. Kosten, die für den Abschluss dieses Vertrages anfallen, trägt die PREOS.
- 4.2 **Anwendbares Recht.** Dieser Vertrag unterliegt dem deutschen Recht.
- 4.3 **Schiedsverfahren.** Alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben, werden, soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt, nach der Schiedsgerichtsordnung der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit e.V. (DIS) unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges endgültig entschieden. Das Schiedsgericht besteht aus drei Schiedsrichtern. Der Schiedsort ist Frankfurt am Main. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.
- 4.4 **Bankarbeitstage.** „Bankarbeitstage“ im Sinne dieses Vertrags sind alle Tage, an denen Banken in Frankfurt am Main für den Publikumsverkehr geöffnet haben.
- 4.5 **Vertragsänderungen.** Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrags einschließlich der Abänderung dieser Bestimmung selbst bedürfen der Schriftform, soweit nicht nach zwingendem Recht eine strengere Form erforderlich ist. Der Schriftform im Sinne des vorangegangenen Satzes genügt auch eine Übermittlung per Telefax oder ein Briefwechsel, nicht aber eine sonstige Übermittlung in Textform.
- 4.6 **Abtretungen.** Mit Ausnahme von Abtretungen an verbundene Unternehmen einer Partei im Sinne der §§ 15 ff. AktG sind sämtliche Abtretungen von Rechten oder Ansprüchen aus diesem Vertrag ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Partei unzulässig.
- 4.7 **Salvatorische Klausel.** Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen verbleibenden Bestimmungen davon nicht berührt. Die nichtige, unwirksame oder nicht durchsetzbare Bestimmung ist als durch diejenige wirksame und durchsetzbare Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem mit der nichtigen, unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck nach Gegenstand, Maß, Zeit, Ort und Geltungsbereich am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken in diesem Vertrag.

\*\*\*\*\*