

# Wertpapierprospekt

für ein öffentliches Angebot in der Bundesrepublik Deutschland  
sowie für die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf  
im Handelssegment Primärmarkt

von

10.000

auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)  
aus dem Bestand der Aktionärin TO Holding 1 GmbH (Anbieterin)

jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie  
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2022

und für die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf im Handelssegment  
Primärmarkt auch der übrigen 40.040.100 bestehenden auf den Namen lautenden Stammaktien ohne  
Nennbetrag (Stückaktien) jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von  
EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2022

ISIN: DE000A3DW408

WKN: A3DW40

der

## Neon Equity AG

Frankfurt am Main

Die Emittentin erfüllt die Voraussetzungen eines kleinen und mittleren Unternehmens (KMU).  
Der Umfang der im Prospekt veröffentlichten Angaben entspricht den Anforderungen an einen  
EU-Wachstumsprospekt (Art. 15 der Verordnung (EU) 2017/1129).

9. Januar 2023

### **Warnhinweis zur Gültigkeitsdauer des Prospekts**

*Dieser Prospekt ist mit der Beendigung des öffentlichen Angebots, das Gegenstand dieses Prospekts ist, also  
mit Ablauf des 13. Januar 2023, nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im  
Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht  
nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.*

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT .....</b>	<b>5</b>
	ABSCHNITT 1 – EINFÜHRUNG .....	5
	ABSCHNITT 2 – BASISINFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN .....	5
	ABSCHNITT 3 – BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE .....	7
	ABSCHNITT 4 – BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN.....	9
<b>II.</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....</b>	<b>11</b>
	1. VERANTWORTLICHKEIT FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS.....	11
	2. MARKTWERTGUTACHTEN .....	11
	3. INFORMATIONEN VON SEITEN DRITTER.....	11
	4. ERKLÄRUNGEN ZUR BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE.....	12
	5. LINKS .....	12
	6. RUNDUNGEN .....	12
<b>III.</b>	<b>WESENTLICHE INTERESSEN BETEILIGTER PERSONEN .....</b>	<b>13</b>
<b>IV.</b>	<b>GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND GESAMTKOSTEN DES ANGEBOTS .....</b>	<b>15</b>
	1. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT.....	15
	2. GESAMTKOSTEN DES ANGEBOTS.....	15
	3. KEIN EMISSIONSERLÖS.....	15
<b>V.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN ZUR EMITTENTIN.....</b>	<b>16</b>
<b>VI.</b>	<b>ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN .....</b>	<b>18</b>
	1. STRATEGIE UND ZIELE .....	18
	a. <i>Bisheriges Geschäft</i> .....	18
	b. <i>Entwicklung und heutige Struktur der Emittentin</i> .....	20
	c. <i>Unternehmensstrategie und Aussichten</i> .....	20
	d. <i>Herausforderungen</i> .....	23
	2. HAUPTTÄTIGKEITSBEREICHE.....	24
	a. <i>Überblick</i> .....	24
	b. <i>Erlösquellen</i> .....	25
	c. <i>Portfolioaufbau</i> .....	26
	d. <i>Beratung und Umsetzung einer kapitalmarktlichen Entwicklungsstrategie</i> .....	35
	e. <i>Erfahrung und begleitete Transaktionen</i> .....	38
	f. <i>Sonstige Tätigkeiten</i> .....	40
	3. WICHTIGSTE MÄRKTE .....	40
	a. <i>Immobilienwirtschaft</i> .....	40
	b. <i>Consulting</i> .....	42
	c. <i>Technologien</i> .....	43
	4. ORGANISATIONSSTRUKTUR .....	44
	5. INVESTITIONEN.....	46

<b>VII.</b>	<b>ANGABEN ZU WESENTLICHEN VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR DER EMITTENTIN SEIT DEM 31. DEZEMBER 2021 .....</b>	<b>47</b>
<b>VIII.</b>	<b>ERWARTETE FINANZIERUNG DER TÄTIGKEITEN DER EMITTENTIN .....</b>	<b>48</b>
<b>IX.</b>	<b>TRENDINFORMATIONEN .....</b>	<b>49</b>
<b>X.</b>	<b>ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL .....</b>	<b>51</b>
<b>XI.</b>	<b>RISIKOFAKTOREN .....</b>	<b>52</b>
1.	WESENTLICHE RISIKEN, DIE DER EMITTENTIN EIGEN SIND .....	52
a.	<i>Geschäfts- und marktbezogene Risiken</i> .....	52
b.	<i>Finanzrisiken</i> .....	64
c.	<i>Rechtliche und regulatorische Risiken</i> .....	66
d.	<i>Steuerrisiken</i> .....	70
2.	WESENTLICHE RISIKEN, DIE DEN ANZUBIETENDEN WERTPAPIEREN EIGEN SIND .....	71
a.	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur</i> .....	71
b.	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Aktien</i> .....	72
c.	<i>Sekundärmarkttrisiken</i> .....	73
<b>XII.</b>	<b>MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE.....</b>	<b>76</b>
1.	ART UND GATTUNG.....	76
2.	RECHTSVORSCHRIFTEN, FORM UND VERBRIEFUNG.....	76
3.	WÄHRUNG.....	76
4.	ÜBERTRAGBARKEIT.....	76
5.	MIT DEN AKTIEN VERBUNDENE RECHTE .....	76
6.	BESTEuerung .....	78
7.	ÜBERNAHMEN, AUSSCHLUSS- UND ANDIENUNGSREGELN.....	78
<b>XIII.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ANBIETERIN .....</b>	<b>80</b>
<b>XIV.</b>	<b>DAS ANGEBOT .....</b>	<b>81</b>
1.	GEGENSTAND DES ANGEBOTS .....	81
2.	ANGEBOTSFRIST .....	81
3.	ANGEBOTSPREIS .....	81
4.	VERGLEICH DES ANGEBOTSPREISES DER ANGEBOTENEN AKTIEN MIT EFFEKTIVEN BARKOSTEN IM RAHMEN VON TRANSAKTIONEN VON FÜHRUNGSKRÄFTEN UND NAHESTEHENDEN PERSONEN DER EMITTENTIN IN WERTPAPIEREN DER EMITTENTIN .....	81
5.	ABGEBENDE AKTIONÄRE, LIEFERUNG UND ABRECHNUNG .....	82
6.	RÜCKTRITT UND WIDERRUf .....	82
7.	ZUTEILUNG .....	83
8.	VERKAUFBSCHRÄNKUNGEN .....	83
9.	KOSTEN DES ANGEBOTS .....	84
10.	BELASTUNG DER ANLEGER MIT KOSTEN, AUSGABEN ODER STEUERN .....	84
11.	EINBEZIEHUNG ZUM HANDEL.....	84
12.	ZAHLSTELLE UND VERWAHRSTELLE .....	84
13.	STABILISIERUNGSMAßNAHMEN, MARKTSCHUTZVEREINBARUNGEN, VERÄÜBERUNGSBESCHRÄNKUNGEN, LOCK-UP, SKONTROFÜHRER, SPEZIALIST, DESIGNATED SPONSOR .....	84
14.	VERWÄSSERUNG .....	85
15.	VORAUSSICHTLICHER ZEITPLAN .....	85
<b>XV.</b>	<b>UNTERNEHMENSFÜHRUNG .....</b>	<b>86</b>
1.	VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE UND OBERES MANAGEMENT .....	86
a.	<i>Vorstand</i> .....	86
b.	<i>Aufsichtsrat</i> .....	87

c.	<i>Oberes Management</i> .....	90
d.	<i>Weitere Informationen zu Vorstand, Aufsichtsrat und oberem Management</i> .....	90
2.	VERGÜTUNGEN UND SONSTIGE LEISTUNGEN.....	91
3.	AKTIENBESITZ UND AKTIENOPTIONEN .....	91
<b>XVI.</b>	<b>HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN DER EMITTENTIN</b> .....	<b>92</b>
1.	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2020 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020 DER NEON EQUITY AG (VORMALS: TO-HOLDING GMBH) (HGB) (GEPRÜFT) .....	92
2.	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2021 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021 DER NEON EQUITY AG (VORMALS: TO-HOLDING GMBH) (HGB) (GEPRÜFT) .....	101
<b>XVII.</b>	<b>WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE</b> .....	<b>110</b>
<b>XVIII.</b>	<b>DIVIDENDENPOLITIK</b> .....	<b>111</b>
<b>XIX.</b>	<b>ANTEILSEIGNER UND WERTPAPIERINHABER</b> .....	<b>112</b>
1.	HAUPTAKTIONÄRE DER EMITTENTIN.....	112
2.	STIMMRECHTE.....	112
3.	BEHERRSCHUNGSVERHÄLTNISSE .....	112
4.	SATZUNG UND STATUTEN DER GESELLSCHAFT HINSICHTLICH IHRER BEHERRSCHUNG.....	113
<b>XX.</b>	<b>GERICHTS- UND SCHIEDSGERICHTSVERFAHREN</b> .....	<b>114</b>
<b>XXI.</b>	<b>POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE</b> .....	<b>115</b>
<b>XXII.</b>	<b>GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN</b> .....	<b>116</b>
1.	BERATERVERTRAG ZWISCHEN DER EMITTENTIN UND DER PUBLITY AG.....	116
2.	VERTRÄGE IM ZUSAMMENHANG MIT DER PUBLITY-ANLEIHE 2020/2025.....	116
3.	FORDERUNGEN GEGENÜBER HERRN OLEK.....	117
4.	DARLEHENSVERTRAG ZWISCHEN DER EMITTENTIN UND DER OA22 GMBH ÜBER EUR 2,4 Mio.....	118
5.	UPSTREAM-DARLEHEN DER PUBLITY REAL ESTATE GMBH AN DIE EMITTENTIN IN HÖHE VON EUR 30 Mio. UND IN HÖHE VON WEITEREN EUR 5 Mio.....	118
6.	VERPFÄNDUNG VON AKTIEN AN DER PUBLITY AG DURCH DIE EMITTENTIN .....	118
7.	VERTRAG ÜBER DEN VERKAUF DER GESCHÄFTSANTEILE AN DER GROßMARKT LEIPZIG GMBH.....	118
8.	MIETVERTRAG ZWISCHEN HERRN THOMAS OLEK UND DER EMITTENTIN .....	118
<b>XXIII.</b>	<b>AKTIENKAPITAL</b> .....	<b>119</b>
<b>XXIV.</b>	<b>WICHTIGE VERTRÄGE</b> .....	<b>120</b>
<b>XXV.</b>	<b>EINSEHBARE DOKUMENTE</b> .....	<b>121</b>
<b>XXVI.</b>	<b>GLOSSAR</b> .....	<b>122</b>
	<b>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNGSBERICHT 2022 ÜBER IMMOBILIEN DER PUBLITY UNTERNEHMENSGRUPPE</b> .....	<b>M-1</b>

## I. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EU-WACHSTUMSPROSPEKT

### ABSCHNITT 1 – Einführung

1.1	<b><u>Bezeichnung der Wertpapiere und ISIN</u></b> 10.000 auf den Namen lautende Stammaktien der Neon Equity AG ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN): DE000A3DW408
1.2	<b><u>Identität und Kontaktdaten der Emittentin und LEI</u></b> Emittentin ist die Neon Equity AG (vormals: TO-Holding GmbH) mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Geschäftsanschrift der Emittentin lautet Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer (069) 40 80 27 270 zu erreichen. Die Internetseite der Emittentin lautet www.neon-equity.com. Rechtsträgerkennung (LEI): 875500BCX9680695W636
1.3	<b><u>Identität und Kontaktdaten der Billigungsbehörde</u></b> Dieser Prospekt ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ( <i>BaFin</i> ), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, gebilligt worden.
1.4	<b><u>Datum der Billigung</u></b> Dieser Prospekt ist am 09.01.2023 gebilligt worden.
1.5.	<b><u>Warnungen</u></b>
1.5.1	<i>Erklärungen der Emittentin</i> 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	<b><u>Wer ist der Emittent der Wertpapiere?</u></b>
2.1.1	<i>Angaben zur Emittentin</i> a) <b><u>Rechtsform, geltendes Recht, Registereintragung</u></b> 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 128830 eingetragen. b) <b><u>Haupttätigkeiten der Emittentin</u></b> Die Emittentin beteiligt sich als Investor an Unternehmen oder gründet Unternehmen und stattet diese mit Kapital aus mit dem Ziel, die Wertentwicklung dieser Unternehmen durch die Erstellung und Umsetzung einer kapitalmarktlichen Entwicklungsstrategie insbesondere unter Nutzung ihrer Erfahrungen ihrer Expertise und ihres Netzwerks, zu fördern. Zu diesem Zweck nimmt die Emittentin die ihr aufgrund ihrer jeweiligen Beteiligung an den Portfoliounternehmen zustehenden Gesellschafterrechte (insbesondere Stimmrechte) wahr. Zudem bietet die Emittentin ihren Portfoliounternehmen oder ggf. den Alt- bzw. Mitgesellschaftern umfangreiche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Planung, Strukturierung und Durchführung von Finanzierungs- und Kapitalmaßnahmen sowie sonstigen Kapitalmarkttransaktionen an, welche ggf. auf Basis von mit diesen abzuschließenden Beraterverträgen von der Emittentin erbracht werden.

Dabei konzentriert sich die Emittentin auf Unternehmen, die in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Consulting oder Technologien tätig sind.

Erlöse erzielt die Emittentin im Wesentlichen aus der Realisierung erzielter Wertsteigerungen ihrer Portfoliounternehmen im Rahmen von Veräußerungen oder sonstigen Exit-Szenarien und aus Vergütungen für erbrachte Beratungsleistungen sowie in Form von Zinserträgen (soweit die Emittentin ihren Portfoliounternehmen Fremdkapital zur Verfügung stellt) und ggf. Dividenden ihrer Portfoliounternehmen.

Die Emittentin möchte sich bevorzugt an kleinen bis mittelgroßen Gesellschaften mit Sitz in Europa beteiligen. Die Finanzierung des Anteilserwerbs soll dabei in der Regel sowohl aus Fremd- als auch aus Eigenkapital der Emittentin erfolgen. Die Emittentin verfolgt grundsätzlich eine langfristige Anlagestrategie, wobei die tatsächliche Haltedauer der Beteiligung jedoch stets von den Einzelfallumständen und insbesondere dem operativen Erfolg des jeweiligen Portfoliounternehmens abhängt. Für eine Investitionsentscheidung der Emittentin spielen insbesondere folgende Kriterien eine Rolle, wobei nicht alle dieser Kriterien bei jeder Beteiligungstransaktion erfüllt sein müssen und ggf. sogar keines dieser Kriterien erfüllt sein kann:

- Unternehmen aus den Bereichen Immobilienwirtschaft, Consulting und Technologien;
- Unternehmenssitz in Europa;
- Bevorzugt kleine bis mittelgroße Unternehmen;
- ESG-Fähigkeit;
- Bewährtes Geschäftsmodell, das bereits profitabel ist oder voraussichtlich kurzfristig profitabel werden wird;
- Perspektivische Kapitalmarktfähigkeit des Unternehmens;
- Noch nicht oder nicht vollständig am Kapitalmarkt etablierte Unternehmen.

Zum Datum dieses Prospekts ist die einzige wesentliche Beteiligung der Emittentin ihr Anteil von 48,9 % am Grundkapital der publity AG (zusammen mit deren Tochtergesellschaften die „**publity Unternehmensgruppe**“). Die publity Unternehmensgruppe ist ein dreigliedriger Konzern mit operativem Schwerpunkt in der Gewerbeimmobilienwirtschaft, bestehend im Wesentlichen aus der publity AG und deren (mittelbaren) Tochtergesellschaften PREOS Global Office Real Estate & Technology AG („**PREOS AG**“) und GORE German Office Real Estate AG („**GORE AG**“). Dabei hält die publity AG zum Prospektdatum 93 % des Grundkapitals der PREOS AG, welche wiederum 62,7 % des Grundkapitals der GORE AG hält. Haupttätigkeit der publity AG ist die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich des Immobilien Asset Managements, das sie auf Basis von mit der PREOS AG, der GORE AG und einigen Objektgesellschaften abgeschlossenen Immobilien Asset Management Verträgen für die von diesen gehaltenen Immobilien sowie im Einzelfall auch für Drittkunden erbringt. Dabei fungieren die PREOS AG und die GORE AG über ihre jeweiligen Objektgesellschaften als Immobilienbestandhalter mit Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die PREOS AG hält schwerpunktmäßig großvolumige Gewerbeimmobilien im Marktwert von jeweils über EUR 50 Mio., während die GORE AG kleinere Gewerbeimmobilien mit Marktwerten zwischen EUR 5 Mio. und EUR 25 Mio. im Bestand hält.

c) Herrschender Aktionär

Die Emittentin wird direkt von der TO Holding 1 GmbH (Anbieterin) beherrscht. Die Anbieterin hält zum Prospektdatum 61,9 % der Aktien der Emittentin. Die Anbieterin wird wiederum von ihrem Alleingesellschafter, Herrn Thomas Olek, beherrscht, der unmittelbar weitere 28 % der Aktien der Emittentin hält.

d) Vorstandsvorsitzender der Emittentin

Vorstandsvorsitzender der Emittentin ist Herr Thomas Olek.

2.2

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

2.2.1

*Erlöse, Rentabilität, Aktiva, Kapitalstruktur*

**Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) der Emittentin**

		01.01.- 31.12.2021	01.01.- 31.12.2020
1	Gesamteinnahmen (ungeprüft) (in EUR)	11.891.558,10	58.909.021,99
2	Betriebsergebnis (ungeprüft) (in EUR)	3.853.113,65	46.296.662,16
3	Jahresüberschuss (in EUR)	6.721.987,71	42.804.269,33

Die *Gesamteinnahmen (ungeprüft)* wurden durch Addition folgender GuV-Positionen errechnet: *Umsatzerlöse, Sonstige betriebliche Erträge, Erträge aus Beteiligungen, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.*

Das *Betriebsergebnis (ungeprüft)* wurde durch Addition/Subtraktion folgender GuV-Positionen errechnet: *Umsatzerlöse und Sonstige betriebliche Erträge abzüglich Personalaufwand, Abschreibungen und Sonstige betriebliche Aufwendungen.*

**Daten zur Bilanz (HGB) der Emittentin**

	31.12.2021	31.12.2020
Summe Aktiva (in EUR)	234.455.963,24	237.820.842,40
Eigenkapital (in EUR)	233.487.077,45	226.702.034,05

2.3 **Welche sind die zentralen Risiken, die dem Emittenten eigen sind?**

2.3.1 *Wesentlichste Risikofaktoren, die für die Emittentin spezifisch sind*

**Geschäfts- und marktbezogene Risiken**

- Ein etwaiges Ausscheiden bzw. ein Verlust von Schlüsselpersonen, insbesondere vom Vorstandsvorsitzenden der Emittentin, Herrn Thomas Olek, könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.
- Im Rahmen des Erwerbs von Unternehmensbeteiligungen wird es der Emittentin möglicherweise nicht gelingen, alle wesentlichen Risiken, die dem Unternehmen innewohnen, zu identifizieren.
- Das Geschäft der Emittentin und/oder ihrer Portfoliounternehmen kann durch Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen oder makroökonomische Entwicklungen, wie z.B. steigende Zinssätze und Inflation, beeinträchtigt werden.
- Das Geschäftsmodell der Emittentin birgt das Risiko, dass ihre jeweiligen Portfoliogesellschaften sich nicht wie geplant entwickeln.
- Die Erträge der Emittentin können starken Schwankungen ausgesetzt sein.
- Die Bewertung von Beteiligungen, insbesondere an Wachstumsunternehmen in der frühen Entwicklungsphase, unterliegt großer Unsicherheit und Schwankungen.
- Es könnte der Emittentin nicht gelingen, Beteiligungen zu veräußern oder sie könnte hierbei Preisabschläge hinnehmen müssen.

**Finanzrisiken**

- Die Emittentin oder ihre Portfoliounternehmen könnten künftig nicht in der Lage sein, sich zu finanzieren oder zu refinanzieren oder dies könnte nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein.

**Rechtliche und regulatorische Risiken**

- Die internen Compliance-Anforderungen und Richtlinien der Emittentin oder ihrer Portfoliounternehmen sind möglicherweise nicht ausreichend, um rechtliche, finanzielle oder operative Risiken zu verhindern oder zu erkennen.

### **ABSCHNITT 3 – Basisinformationen über die Wertpapiere**

3.1 **Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?**

3.1.1 *Informationen zu den Wertpapieren:*

**Art und Gattung, Währung, Stückelung, Anzahl**

Gegenstand dieses Prospekts sind 10.000 auf den Namen lautende Stammaktien der Neon Equity AG ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („**Angebotene Aktien**“). Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten.

**Mit den Wertpapieren verbundene Rechte**

Die Angebotenen Aktien sind ab dem 01.01.2022 gewinnberechtigt. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft.

**Rang der Wertpapiere in der Insolvenz**

Eine Investition in Aktien birgt stets das Eigenkapitalrisiko. Im Falle der Insolvenz werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber und sonstigen Gläubiger abgegolten, und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.

	<p><b><u>Dividenden- und Ausschüttungspolitik</u></b></p> <p>Für das laufende Geschäftsjahr und die kommenden zwei Geschäftsjahre sind derzeit keine Dividendenausschüttungen geplant. Eine konkrete Dividendenpolitik für ausschüttungsfähige Bilanzgewinne in der Zukunft hat die Verwaltung der Gesellschaft auch im Übrigen nicht verabschiedet. Ungeachtet der jeweiligen Dividendenpolitik setzt eine Dividendenausschüttung voraus, dass ein zur Ausschüttung zur Verfügung stehender Bilanzgewinn besteht, der anhand des jeweiligen nach HGB erstellten Jahresabschlusses der Gesellschaft zu berechnen ist, und dass ein entsprechender Gewinnverwendungsbeschluss durch die Hauptversammlung gefasst wird. Die Fähigkeit der Emittentin, Dividenden zu zahlen, ist von der Ertragslage, der Finanzsituation und dem Liquiditätsbedarf der Gesellschaft und ggf. ihrer Portfoliounternehmen sowie der allgemeinen Situation des Marktes und den steuerlichen und sonstigen regulatorischen Vorgaben abhängig. Es können weder zur Höhe künftiger Bilanzgewinne Aussagen getroffen werden noch dazu, ob in der Zukunft überhaupt Bilanzgewinne erzielt werden. Zudem soll ein wesentlicher Teil etwaiger Jahresüberschüsse der Gesellschaft zum weiteren Aufbau des Gesellschaftsvermögens bzw. zur Umsetzung strategischer Ziele herangezogen werden. Demnach kann nicht gewährleistet werden, dass künftig Dividenden gezahlt werden. Ferner ist nicht ausgeschlossen, dass die Gesellschaft ggf. neben oder anstelle einer Bardividende bzw. optional eine Aktiendividende oder ggf. neben oder anstelle einer Dividende eine Ausgabe von Gratisaktien im Wege von Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln vorsehen wird.</p>
<p>3.2 3.2.1</p>	<p><b><u>Wo werden die Wertpapiere gehandelt?</u></b></p> <p>Es ist beabsichtigt, die Angebotenen Aktien (und die übrigen bestehenden Aktien der Emittentin) in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf im Handelssegment Primärmarkt einbeziehen zu lassen. Der Freiverkehr der Börse Düsseldorf gilt als multilaterales Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU, ist jedoch kein regulierter Markt im Sinne der genannten Richtlinie. Im Anschluss an die Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf sollen die Aktien auch auf XETRA (elektronische Handelsplattform der Deutsche Börse AG) gelistet werden und dort handelbar sein. Dabei sollen die Aktien auch in das Freiverkehrsegment Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Die spätere Einbeziehung der Aktien in Freiverkehrsegmente weiterer Börsen wird ebenfalls erwogen. Eine Zulassung der Aktien zum Handel an einem regulierten Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU existiert derzeit nicht und ist derzeit nicht beabsichtigt.</p>
<p>3.3</p>	<p><b><u>Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?</u></b></p> <p>Für die Wertpapiere wird keine Garantie gestellt.</p>
<p>3.4 3.4.1</p>	<p><b><u>Welche sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?</u></b></p> <p><i>Wesentlichste Risikofaktoren, die für die Wertpapiere spezifisch sind</i></p> <p><b><u>Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur</u></b></p> <p>a) Der Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek, hält unmittelbar 28 % und mittelbar über die von ihm beherrschte Gesellschaft TO Holding 1 GmbH rund 61,9 % der Aktien und Stimmrechte an der Emittentin und kann daher maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin ausüben. Die Interessen von Herrn Olek bzw. der TO Holding 1 GmbH sind nicht notwendigerweise stets gleichgelagert mit den Interessen der Emittentin bzw. der übrigen Aktionäre der Emittentin, sodass diese dem Risiko für sie nachteiliger Entscheidungen ausgesetzt sind.</p> <p><b><u>Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Aktien</u></b></p> <p>b) Eine Investition in Aktien birgt stets das Eigenkapitalrisiko. Im Falle der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.</p> <p>c) Künftige Emissionen von Aktien oder Wandel- bzw. Optionsanleihen könnten sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken und/oder zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.</p> <p>d) Etwaige von der Emittentin erwartete/in Aussicht gestellte Dividendenausschüttungen könnten nicht eintreten.</p>



	<p><u>Sekundärmarktrisiken</u></p> <p>e) Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich nach der geplanten Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr ein aktiver Handel für die Aktien entwickelt oder auf Dauer fortsetzt. In einem illiquiden Markt besteht das Risiko, dass ein Anleger seine Aktien nicht jederzeit oder nur zu einem ungünstigen Marktpreis veräußern kann. Bei einer geringen Handelsliquidität oder einer Marktengung kann bereits eine geringe Anzahl von über die Börse verkauften bzw. zu verkaufenden Aktien einen signifikanten negativen Einfluss auf den Börsenkurs haben.</p> <p>f) Der Kurs der Aktien der Emittentin kann in Zukunft starken Schwankungen unterliegen und es können deutliche Kursverluste eintreten.</p>
--	--

#### ABSCHNITT 4 – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren

4.1	<p><b><u>Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?</u></b></p> <p><u>Konditionen und Zeitplan des Angebots</u></p> <p>Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot, das nicht auf bestimmte Kategorien potenzieller Investoren beschränkt ist, jedoch ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erfolgt. Die Angebotenen Aktien sollen insbesondere keinen Personen in Australien, Japan, Kanada, Neuseeland oder den Vereinigten Staaten von Amerika öffentlich angeboten werden. Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der Neon Equity AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der TO Holding 1 GmbH (Anbieterin), deren Alleingesellschafter der Vorstandsvorsitzende und (mittelbare) Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist.</p> <p>Kaufaufträge von Interessenten können über jede an der Börse Düsseldorf zugelassene Bank erteilt werden. Der Angebotszeitraum beginnt voraussichtlich am 13. Januar 2023 um 8:00 Uhr MEZ und endet am selben Tage um 22:00 Uhr MEZ. Der konkrete Kaufpreis für die Angebotenen Aktien steht zum Prospektdatum noch nicht fest. Bei einem Aktienerwerb über eine Wertpapierbörse entspricht der Angebotspreis dem jeweiligen Börsenpreis i.S.d. § 24 BörsG, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet. Der mit der Preisfeststellung beauftragte Skontroführer stellt auf Basis der Orderbuchlage fortlaufend An- und Verkaufspreise entsprechend Angebot und Nachfrage unter Beachtung der jeweils geltenden Regularien der Börse Düsseldorf. Die Bekanntgabe der An- und Verkaufspreise erfolgt über die Börse Düsseldorf und über elektronische Medien. Die Anleger sind gehalten, sich über etwaige zusätzlich zum Börsenpreis anfallende Transaktionskosten und -gebühren (z.B. die üblichen Bankprovisionen und Entgelte) selbst zu informieren, insb. über ihre Depotbank. Die Anbieterin (TO Holding 1 GmbH) ist – in Abhängigkeit vom jeweiligen Börsenpreis – bereit, bis zu Stück 10.000 Angebotene Aktien im Rahmen des öffentlichen Angebots abzugeben. Im Übrigen sind der Emittentin keine Aktionäre bekannt, die Aktien der Emittentin abgeben möchten.</p> <p>Der Erwerb der Aktien erfolgt gemäß den Bedingungen für die Geschäfte an der Börse Düsseldorf, den Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr an der Börse Düsseldorf sowie gemäß den den Handel betreffenden Vorschriften der Börsenordnung, einschließlich der von der Geschäftsführung der Börse Düsseldorf erlassenen Ausführungsbestimmungen. Die Lieferung der Angebotenen Aktien erfolgt gegen Zahlung des Kaufpreises durch Gutschrift in den jeweiligen Wertpapierdepots der Anleger, üblicherweise innerhalb von zwei Bankarbeitstagen.</p> <p>Die Emittentin hat die futurum bank AG („<b>furum</b>“) als „Kapitalmarktpartner“ für die Einbeziehung der Angebotenen Aktien (und der übrigen bestehenden Aktien der Emittentin) in das Handelssegment Primärmarkt eingeschaltet. Im Zusammenhang mit dem Angebot sind keine Stabilisierungsmaßnahmen geplant. Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank („<b>ICF</b>“) soll als sog. Skontroführer für den Handel der Aktien im Freiverkehr der Börse Düsseldorf fungieren. Der Skontroführer soll während der Handelszeit an der Börse Düsseldorf zum Zwecke des Marktausgleichs und der Information der Marktteilnehmer Geld- und Briefftaxen mit Volumen in das Handelssystem einstellen; dabei kann der Skontroführer, in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen, durch Selbsteintritt für zusätzliche Liquidität sorgen. Eine vergleichbare Funktion soll die ICF als sog. Spezialist an der Frankfurter Wertpapierbörse künftig auch für den Handel der Aktien im Freiverkehrssegment Quotation Board übernehmen. Ferner soll die futurum künftig als sog.</p>
-----	--

	<p>Designated Sponsor im XETRA-Handel der Aktien fungieren. Der Designated Sponsor sorgt insbesondere für Liquidität im Aktienhandel, indem er während der XETRA-Handelszeit (limitierte) Aufträge für die Nachfrage- und Angebotsseite auf XETRA einstellt.</p> <p>Mangels Zuteilung von Aktien ist eine bevorrechtigte Zuteilung oder Mehrzuteilung von Aktien (sog. Greenshoe) bei dem vorliegenden Angebot nicht gegeben.</p> <p><u>Verwässerung</u></p> <p>Da das öffentliche Angebot nur bereits existierende Aktien betrifft, wird es nicht zu einer Verwässerung der Aktionäre führen.</p> <p><u>Gesamtkosten und Kosten für den Anleger</u></p> <p>Die Emittentin schätzt, dass sich die mit dem Angebot und der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf verbundenen Kosten auf ca. EUR 400.000 belaufen werden. Die Kosten werden von der Emittentin getragen. Anlegern werden keine Kosten der Emittentin oder der Anbieterin in Rechnung gestellt. Anleger müssen jedoch übliche Transaktions- und Abwicklungskosten, die ihnen ihre depotführende Bank unter Umständen in Rechnung stellt, selbst tragen.</p>
<p>4.2</p> <p>4.2.1</p>	<p><b><u>Weshalb wird dieser EU-Wachstumsprospekt erstellt?</u></b></p> <p><i>Gründe für das Angebot</i></p> <p>Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Anbieterin ist die (von dem Vorstandsvorsitzenden und (mittelbaren) Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herrn Thomas Olek, beherrschte) TO Holding 1 GmbH, die Stück 10.000 von ihr gehaltene Aktien der Emittentin öffentlich anbietet, was rund 0,025 % des Grundkapitals der Emittentin entspricht. Mit Ausnahme der TO Holding 1 GmbH sind der Emittentin keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der Neon Equity AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Insbesondere wird die Emittentin durch Veröffentlichung einer Unternehmensmitteilung interessierte Anleger auf das öffentliche Angebot und den (durch die beabsichtigte Freiverkehrs-Einbeziehung ermöglichten) Börsenhandel und die damit verbundene Möglichkeit des Erwerbs von Aktien der Emittentin hinweisen, um ein breiteres Publikum auf die Emittentin aufmerksam zu machen. Die Emittentin verspricht sich hiervon auch eine verbesserte Akzeptanz künftiger Kapitalmaßnahmen.</p> <p>Die TO Holding 1 GmbH hat sich zu dem Angebot der Stück 10.000 von ihr gehaltenen Aktien der Emittentin bereit erklärt, um das Vorliegen eines für diesen Prospekt gemäß Art. 3, 4 der Verordnung (EU) 2017/1129 erforderlichen öffentlichen Angebots im Sinne des Art. 2 lit. d der Verordnung (EU) 2017/1129 sicherzustellen.</p> <p>Die Aktien der Emittentin sollen in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf im Handelssegment Primärmarkt einbezogen werden. Im Anschluss an die Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf sollen die Aktien zeitnah auch auf XETRA, der elektronischen Handelsplattform der Deutsche Börse AG, gelistet werden und dort handelbar sein. Dabei sollen die Aktien auch in das Freiverkehrssegment Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Die spätere Einbeziehung der Aktien in Freiverkehrssegmente weiterer Börsen wird ebenfalls erwogen. Es bestehen keine wesentlichen Interessenkonflikte hinsichtlich des Angebots oder der Einbeziehung zum Handel im Freiverkehr.</p>
<p>4.3</p> <p>4.3.1</p>	<p><b><u>Wer ist Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?</u></b></p> <p>Die die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf im Handelssegment Primärmarkt beantragende Person ist die Emittentin. Anbieterin ist die TO Holding 1 GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 120784, die in der Bundesrepublik Deutschland errichtet wurde und auf die das Recht der Bundesrepublik Deutschland anwendbar ist. Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der Neon Equity AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der TO Holding 1 GmbH, deren Alleingesellschafter Herr Thomas Olek (Vorstandsvorsitzender und mittelbarer Mehrheitsaktionär der Emittentin) ist.</p>

## II. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### 1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die Neon Equity AG (vorstehend und nachfolgend auch die „**Emittentin**“ oder die „**Gesellschaft**“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main, sowie die TO Holding 1 GmbH (vorstehend und nachfolgend auch die „**Anbieterin**“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main, übernehmen die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklären, 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 sind die Emittentin und die Anbieterin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

### 2. Marktwertgutachten

Auf Ersuchen der Emittentin und der publity AG wurden die im Eigentum der Unternehmensgruppe der publity AG stehenden Bestandsimmobilien, d.h. die Objekte

- ID 01 45470 Mülheim, Parsevalstraße 70
- ID 02 60528 Frankfurt, Lyoner Straße 36
- ID 03 65760 Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße 3
- ID 04 85774 Unterföhring, Medienallee 26
- ID 05 60486 Frankfurt, Theodor-Heuss-Allee 112
- ID 06 40472 Ratingen (1), Oberhausener Straße 33
- ID 07 51065 Köln, Gladbacher Str. 3 / Holweider Str. 2A
- ID 08 64380 Roßdorf, Arheiliger Weg 17
- ID 09 40472 Ratingen (2), Oberhausener Straße 33
- ID 10 55268 Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4
- ID 11 40472 Ratingen (3), Oberhausener Straße 33
- ID 12 46049 Oberhausen, Emschertalstraße 12
- ID 13 58507 Lüdenscheid, Bahnhofstraße 1
- ID 14 63263 Neu-Ilsenburg, Martin-Behaim-Straße 4

im Hinblick auf ihren Marktwert durch Falk Kehlit, Dipl.-Ing. (FH) Architekt / Immobiliengutachter HypZert F, Johann-Georg-Straße 25, 10709 Berlin („**Kehlit**“), unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) bewertet. Die Ergebnisse dieser Bewertungen sind bezüglich der genannten Bestandsobjekte zum jeweiligen Bewertungsstichtag (Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag) 30. November 2022 in einem zusammenfassenden Bewertungsbericht vom 9. Dezember 2022 dargestellt, der mit Zustimmung von Kehlit in diesem Prospekt im Abschnitt „ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNGSBERICHT 2022 ÜBER IMMOBILIEN DER PUBLITY UNTERNEHMENSGRUPPE“ ab Seite M-1 abgedruckt ist.

Die Bewertung erfolgte durch unabhängige Berater (Independent Experts) nach den Richtlinien der „ESMA (European Securities and Markets Authority) update of the CESR Recommendations – the consistent implementation of Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive“ vom 20. März 2013. Kehlit beschäftigt HypZert zertifizierte Sachverständige. Keiner der Sachverständigen hat ein wesentliches Interesse an der Emittentin. Die Emittentin bestätigt hiermit, dass im Hinblick auf die genannten bewerteten Immobilien seit dem Bewertungsstichtag keine wesentlichen Änderungen eingetreten sind.

### 3. 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 Gesellschaft 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.

#### **4. Erklärungen zur Billigung durch die zuständige Behörde**

Die Emittentin und die Anbieterin erklären, dass

- a) dieser Prospekt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (*BaFin*), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, als zuständiger Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- b) die BaFin diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt hat,
- c) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte,
- d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte,
- e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten und
- f) der Prospekt als EU-Wachstumsprospekt gemäß Art. 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

#### **5. 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 BaFin geprüft oder gebilligt worden.

#### **6. 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.

### III. WESENTLICHE INTERESSEN BETEILIGTER PERSONEN

Die Emittentin hat die futurum bank AG, Hochstraße 35-37, 60313 Frankfurt am Main, („**futurum**“) als „Kapitalmarktpartner“ für die Einbeziehung der Angebotenen Aktien (und der übrigen bestehenden Aktien der Emittentin) in das Handelssegment Primärmarkt eingeschaltet. Die futurum steht daher in einem entsprechenden Vertragsverhältnis mit der Gesellschaft. Der Mandatsvertrag wurde am 6. Oktober 2022 geschlossen, ergänzt durch einen am 30. Dezember 2022 abgeschlossenen Kapitalmarktpartnervertrag. Auf Grundlage des Mandatsvertrages und des Kapitalmarktpartnervertrages berät und unterstützt die futurum die Emittentin im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Aktien der Emittentin in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf im Handelssegment Primärmarkt, insbesondere bezüglich der Einbeziehungsantragstellung und der Einhaltung von (aus der Einbeziehung resultierenden) Folgepflichten. Die futurum erhält für ihre Tätigkeiten als Kapitalmarktpartner eine marktübliche feste Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Außerdem steht die futurum als Zahl- und Anmeldestelle in einem Vertragsverhältnis mit der Gesellschaft. Die futurum erhält für ihre diesbezüglichen Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, („**ICF**“) soll als sog. Skontroführer für den Handel der Aktien im Freiverkehr der Börse Düsseldorf eingebunden werden. Der Skontroführer soll während der Handelszeit an der Börse Düsseldorf zum Zwecke des Marktausgleichs und der Information der Marktteilnehmer Geld- und Brieftaxen mit Volumen in das Handelssystem einstellen; dabei kann der Skontroführer, in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen, durch Selbsteintritt für zusätzliche Liquidität sorgen. Der Skontroführer erhält von der Gesellschaft für seine Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Zudem soll die ICF als sog. Spezialist an der Frankfurter Wertpapierbörse für die künftige Einbeziehung und den Handel der Aktien im Freiverkehrssegment Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse fungieren. Der Spezialist ist mit der Durchführung des dortigen Einbeziehungsverfahrens beauftragt und soll anschließend während der Handelszeit an der Frankfurter Wertpapierbörse Geld- und Brieftaxen mit Volumen in das Handelssystem einstellen; dabei kann der Spezialist, in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen, durch Selbsteintritt für zusätzliche Liquidität sorgen. Der Spezialist erhält von der Gesellschaft für seine Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Ferner soll die futurum künftig als sog. Designated Sponsor im XETRA-Handel der Aktien fungieren. Der Designated Sponsor sorgt insbesondere für Liquidität im Aktienhandel, indem er während der XETRA-Handelszeit (limitierte) Aufträge für die Nachfrage- und Angebotsseite auf XETRA einstellt. Der Designated Sponsor erhält von der Gesellschaft für seine Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der Neon Equity AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der TO Holding 1 GmbH, deren Alleingesellschafter der Vorstandsvorsitzende und (mittelbare) Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist.

Die Emittentin hat ein Interesse an dem Angebot und der Einbeziehung der Aktien der Emittentin in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf, da sie sich, wie vorstehend bereits erwähnt, durch eine Bewerbung der Neon Equity AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit erhofft. Insbesondere erwägt die Emittentin, durch Veröffentlichung einer Unternehmensmitteilung der Emittentin interessierte Anleger auf das öffentliche Angebot und den (durch die beabsichtigte Freiverkehrs-Einbeziehung ermöglichten) Börsenhandel und die damit verbundene Möglichkeit des Erwerbs von Aktien der Emittentin hinzuweisen, um ein breiteres Publikum auf die Gesellschaft aufmerksam zu machen. Die Emittentin verspricht sich hiervon auch eine verbesserte Akzeptanz künftiger Kapitalmaßnahmen der Emittentin. Insofern besteht sowohl von Seiten der Emittentin als auch von Seiten der

derzeitigen Aktionäre ein Interesse an Werbe- und Investor Relations Maßnahmen sowie einer positiven Kursentwicklung.

Die Emittentin wird aus dem Angebot keinen Verkaufserlös erhalten, sondern der jeweilige Aktionär, der seine Aktien abgibt, namentlich also die TO Holding 1 GmbH, deren Alleingesellschafter Herr Thomas Olek ist. Daher haben alle Aktionäre, die ihre Aktien veräußern, ein Interesse an diesem Angebot. Mit Ausnahme der TO Holding 1 GmbH sind der Emittentin keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt. Die TO Holding 1 GmbH hat sich zu dem Angebot der Stück 10.000 von ihr gehaltenen Aktien der Emittentin bereit erklärt, um das Vorliegen eines für diesen Prospekt gemäß Art. 3, 4 der Verordnung (EU) 2017/1129 erforderlichen öffentlichen Angebots im Sinne des Art. 2 lit. d der Verordnung (EU) 2017/1129 sicherzustellen. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

## **IV. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND GESAMTKOSTEN DES ANGEBOTS**

### **1. Gründe für das Angebot**

Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Anbieterin ist die (vom Vorstandsvorsitzenden und mittelbaren Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herrn Thomas Olek, beherrschte) TO Holding 1 GmbH, die Stück 10.000 von ihr gehaltene Aktien der Emittentin öffentlich anbietet, was rund 0,025 % des Grundkapitals der Emittentin entspricht. Mit Ausnahme der TO Holding 1 GmbH sind der Emittentin keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt.

Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der Neon Equity AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Insbesondere erwägt die Emittentin, durch Veröffentlichung einer Unternehmensmitteilung der Emittentin interessierte Anleger auf das öffentliche Angebot und den (durch die beabsichtigte Freiverkehrsinbeziehung ermöglichten) Börsenhandel und die damit verbundene Möglichkeit des Erwerbs von Aktien der Emittentin hinzuweisen, um ein breiteres Publikum auf die Gesellschaft aufmerksam zu machen. Die Emittentin verspricht sich hiervon auch eine verbesserte Akzeptanz künftiger Kapitalmaßnahmen der Emittentin.

Die TO Holding 1 GmbH hat sich zu dem Angebot der Stück 10.000 von ihr gehaltenen Aktien der Emittentin bereit erklärt, um das Vorliegen eines für diesen Prospekt gemäß Art. 3, 4 der Verordnung (EU) 2017/1129 erforderlichen öffentlichen Angebots im Sinne des Art. 2 lit. d der Verordnung (EU) 2017/1129 sicherzustellen.

Die Aktien der Emittentin sollen in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf im Handelssegment Primärmarkt einbezogen werden. Im Anschluss an die Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf sollen die Aktien zeitnah auch auf XETRA, der elektronischen Handelsplattform der Deutsche Börse AG, gelistet werden und dort handelbar sein. Dabei sollen die Aktien auch in das Freiverkehrsegment Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Die spätere Einbeziehung der Aktien in Freiverkehrsegmente weiterer Börsen wird ebenfalls erwogen.

### **2. Gesamtkosten des Angebots**

Die Emittentin schätzt, dass sich die mit dem Angebot und der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf verbundenen Kosten auf ca. EUR 400.000 belaufen werden. Die Kosten werden von der Emittentin getragen.

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

### **3. Kein Emissionserlös**

Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Aktien zum Kauf an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der Neon Equity AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit. Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der TO Holding 1 GmbH. Die Emittentin wird aus dem Angebot daher keinen Verkaufserlös erhalten, sondern der jeweilige Aktionär, der seine Aktien abgibt, namentlich also die TO Holding 1 GmbH, deren Alleingesellschafter der Vorstandsvorsitzende und (mittelbare) Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist. Mit Ausnahme der TO Holding 1 GmbH sind der Emittentin keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt.

## V. 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: „Neon Equity AG“. Die Gesellschaft betreibt ihr Geschäft unter der kommerziellen Bezeichnung „NEON“. Sie ist unter der Handelsregisternummer HRB 128830 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier (LEI)) der Emittentin lautet: 875500BCX9680695W636.

Sitz der Emittentin ist Frankfurt am Main. Die Geschäftsanschrift lautet Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main.

Die Emittentin ist unter der Telefonnummer (069) 40 80 27 270 zu erreichen. Die Internetseite der Emittentin lautet [www.neon-equity.com](http://www.neon-equity.com). 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 Gesellschaftsvertrag vom 23. Februar 2012 unter der Firma Consus GmbH mit dem Sitz in Leipzig und einem Stammkapital von EUR 25.000,00 errichtet. Die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der Nummer HRB 28322 erfolgte am 8. Juni 2012. Am 13. Juni 2012 hat die Gesellschafterversammlung die Erhöhung des Stammkapitals der Gesellschaft von EUR 25.000,00 auf EUR 50.000,00 beschlossen, die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 21. Juni 2012.

Aufgrund eines Verschmelzungsvertrages vom 2. Mai 2016 und der Beschlüsse der Gesellschafterversammlungen der beiden beteiligten Rechtsträger vom selben Tag wurde die Capitale GmbH mit Sitz in Leipzig (Amtsgericht Leipzig, HRB 29847) auf die Gesellschaft im Wege der Aufnahme ohne Kapitalerhöhung verschmolzen; die Eintragung im Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 18. Mai 2016.

Am 17. Januar 2017 beschloss die Gesellschafterversammlung der Gesellschaft deren Umfirmierung in TO-Holding GmbH, welche am 6. Februar 2017 im Handelsregister eingetragen wurde. Durch die Gesellschafterversammlung vom 21. März 2017 wurde ferner die Sitzverlegung von Leipzig (bisher Amtsgericht Leipzig, HRB 28322) nach Frankfurt am Main beschlossen, die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main erfolgte am 10. August 2017.

Nach Maßgabe eines Verschmelzungsvertrages vom 21. Mai 2019 sowie der Zustimmungsbeschlüsse der beiden beteiligten Rechtsträger vom selben Tag wurde die Gesellschaft als übernehmender Rechtsträger mit der Olek Holding GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 110799) ohne Kapitalerhöhung verschmolzen; die Eintragung im Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 3. Juni 2019.

Nach Maßgabe eines weiteren Verschmelzungsvertrages vom 3. April 2020 sowie der Zustimmungsbeschlüsse der beiden beteiligten Rechtsträger vom selben Tag wurde die Gesellschaft als übernehmender Rechtsträger mit der FORE AG mit Sitz in Leipzig (Amtsgericht Leipzig, HRB 37274) ebenfalls ohne Kapitalerhöhung verschmolzen; die Eintragung im Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 19. April 2020.

Schließlich wurde die Gesellschaft als übernehmender Rechtsträger nach Maßgabe eines Verschmelzungsvertrages vom 23. Juni 2021 sowie der Zustimmungsbeschlüsse der beiden beteiligten Rechtsträger vom selben Tag mit der seinerzeitigen TO Holding 1 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 117043) verschmolzen. Zum Zwecke der Verschmelzung mit der seinerzeitigen TO Holding 1 GmbH hat die Gesellschafterversammlung vom 23. Juni 2021 die Erhöhung des Stammkapitals der Emittentin um EUR 100,00 auf insgesamt EUR 50.100,00 beschlossen. Die Eintragungen der Verschmelzung sowie der Kapitalerhöhung im Handelsregister der Gesellschaft erfolgten am 25. Oktober 2021.

In Vorbereitung des Börsengangs der Gesellschaft hat die Gesellschafterversammlung am 22. August 2022 die Erhöhung des Stammkapitals der Gesellschaft aus Gesellschaftsmitteln um EUR 40.000.000,00 auf EUR 40.050.100,00 beschlossen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln wurde am 4. September 2022 in das Handelsregister eingetragen.

Als Aktiengesellschaft entstand die Emittentin durch Formwechsel der TO-Holding GmbH. Der Formwechsel wurde am 4. Oktober 2022 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 128830



eingetragen. Gründer war der alleinige Gesellschafter der TO-Holding GmbH, Herr Thomas Olek, der den Formwechsel (ebenso wie vorstehend beschriebene Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln) mit Gesellschafterbeschluss vom 22. August 2022 ordnungsgemäß beschlossen hat.

Die Emittentin wurde auf unbestimmte Zeit errichtet.

## VI. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

### 1. Strategie und Ziele

Die Emittentin beteiligt sich als Investor an Unternehmen oder gründet Unternehmen mit dem Ziel, die Wertentwicklung dieser Unternehmen durch die Erstellung und Umsetzung einer kapitalmarktlichen Entwicklungsstrategie insbesondere unter Nutzung ihrer Erfahrungen, ihrer Expertise und ihres Netzwerks zu fördern. Neben der Wahrnehmung ihrer jeweiligen Gesellschafterrechte (insbesondere Stimmrechte) bietet die Emittentin ihren Portfoliounternehmen oder ggf. den Alt- bzw. Mitgesellschaftern zu diesem Zweck umfangreiche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Planung, Strukturierung und Durchführung von Finanzierungs- und Kapitalmaßnahmen sowie sonstigen Kapitalmarkttransaktionen an, welche ggf. auf Basis von mit diesen abzuschließenden Beraterverträgen von der Emittentin erbracht werden. Dabei konzentriert sich die Emittentin auf Unternehmen, die in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Consulting oder Technologien tätig sind.

#### a. Bisheriges Geschäft

##### Beteiligungs- und Investmenttätigkeit

Die Emittentin wurde ursprünglich als Consus GmbH gegründet und am 8. Juni 2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter der Nummer HRB 28322 eingetragen. Seit ihrer Gründung betätigt sich die Emittentin als Investor mit dem Ziel, die Werte ihrer Portfoliounternehmen zu steigern. In der Vergangenheit nahm die Emittentin dabei zuweilen auch eine aktive Rolle im operativen Management ihrer Portfoliounternehmen war.

So erwarb die Emittentin im Jahr 2012 von ihrem seinerzeitigen Alleingesellschafter und Geschäftsführer, Herrn Thomas Olek (heutiger Vorstandsvorsitzender und Mehrheitsaktionär der Emittentin), dessen Mehrheitsbeteiligung an der *publity AG*. Die *publity AG* war damals überwiegend als Investor, Assetmanager und Fondsemissionshaus im Bereich sogenannter *non-performing loans* tätig. Nach der Übernahme wurde das Geschäft der *publity AG* zunehmend auf den Immobilienbereich (Asset Management und Aufsetzung von geschlossenen Immobilienfonds<sup>1</sup>) ausgerichtet. Im Jahr 2015 erfolgte der Börsengang der *publity AG* in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, Segment Entry Standard, der zu einer Marktkapitalisierung am Tag des Listings in Höhe von rund EUR 142,5 Mio. führte. Die Emittentin blieb auch nach dem Börsengang als Großaktionärin weiterhin in die *publity AG* investiert und unterstützte ab dem Jahr 2018 den Aufbau des zunächst eigenen Immobilienbestands der *publity AG*. Zwischenzeitlich hat die *publity AG* ihren Immobilienbestand im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in die *PREOS Global Office Real Estate & Technology AG* („**PREOS AG**“) eingebracht und ist als Mehrheitsaktionärin an der *PREOS AG* beteiligt.

Die *PREOS AG* war ebenfalls zunächst Portfoliounternehmen der Emittentin. Die Emittentin erwarb die *PREOS AG* im ersten Halbjahr 2018 (damals noch firmierend unter *AMG Immobilien Berlin GmbH*) formwechselte sie in eine Aktiengesellschaft und baute sie unter Zuführung von Eigenkapital zügig zu einem beachtlichen Büroimmobilienbestandshalter aus. Bereits im August 2018 verfügte die *PREOS AG* über zehn Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von rund EUR 80 Mio. Der Börsengang der *PREOS AG* in den Freiverkehr der Börse München, Segment *m:access*, erfolgte noch im Dezember 2018 und führte zu einer Marktkapitalisierung am Tag des Listings in Höhe von rund EUR 158,4 Mio. Im Anschluss brachte die *publity AG* ihren Immobilienbestand mittels Sachkapitalerhöhung in die *PREOS AG* ein, wodurch die *PREOS AG* zu einer Tochtergesellschaft der *publity AG* wurde. Im September 2019 brachten sodann sowohl die Emittentin als auch ihre Schwestergesellschaft (die seinerzeitige *TO Holding 2 GmbH*) ihre Anteile an der *PREOS AG* gegen Ausgabe von neuen *publity*-Aktien in die *publity AG* ein, wodurch die Emittentin ihren Anteil am Grundkapital der *publity AG* weiter ausbaute. Obwohl sich die Emittentin durch diese

---

<sup>1</sup> Die Fondsverwaltung für die NPL-Fonds sowie für die geschlossenen Immobilienfonds wurde von der 100 %igen Tochtergesellschaft der *publity AG*, der *publity Performance GmbH*, einer nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG), wahrgenommen. Sämtliche Fonds sind bereits abgewickelt oder befinden sich derzeit in der Liquidation bzw. Abwicklung. Die Auflage weiterer Fonds ist derzeit nicht geplant, sodass die *publity Performance GmbH* beabsichtigt, ihre KVG-Lizenz nach abgeschlossener Abwicklung der verbliebenen Fonds zurückzugeben.

Einbringung als unmittelbare Aktionärin der PREOS AG zurückzog, erfolgte kein vollständiger Exit, da sie mittelbar über ihre Beteiligung an der publyty AG weiterhin an der PREOS AG beteiligt ist.

Anfang 2019 stieg die Emittentin zudem als strategischer Investor bei der GORE German Office Real Estate AG (damals noch firmierend unter Münchner Immobilien Center AG – „**GORE AG**“) ein, einem kleinen Immobilienbestandhalter mit seinerzeit fünf Gewerbeimmobilien. Im Laufe des Jahres 2019 baute die GORE AG unter Beteiligung der Emittentin ihren Immobilienbestand weiter aus und im Dezember 2019 erfolgte der Börsengang auch der GORE AG, der zu einer Marktkapitalisierung am Tag des Listings von rund EUR 93,31 Mio. führte. Im Jahr 2020 brachte die PREOS AG ihren Bestand an kleineren Gewerbeimmobilien im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer GORE-Aktien in die GORE AG ein, die dadurch zur Tochtergesellschaft der PREOS AG wurde. Die PREOS AG konnte sich dadurch auf die Fortentwicklung ihres großvolumigen Immobilienbestandes konzentrieren, den sie von der publyty AG erworben hatte, während in der GORE AG die vom Volumen her kleineren Gewerbeimmobilien gebündelt werden konnten. Die GORE AG ist seither Tochtergesellschaft der PREOS AG. Bis Juni 2020 zog sich die Emittentin bei der GORE AG als unmittelbarer Aktionär zurück. Ein vollständiger Exit erfolgte gleichwohl nicht, da die Emittentin über die publyty AG und PREOS AG weiterhin (mittelbar) an der GORE AG beteiligt ist. Derzeit ist über mehrere Transaktionsschritte der Einstieg eines strategischen Investors aus Luxemburg zunächst auf Ebene der GORE AG und anschließend auf Ebene der PREOS AG geplant (siehe hierzu Abschnitt VI.2.c.(3)).

Bereits im Jahr 2016 erwarb die Emittentin ferner die Consus Real Estate AG (damals noch firmierend unter publyty Vertriebs GmbH – „**Consus AG**“) und baute auch diese zu einem Immobilienbestandhalter aus. Im März 2017 hatte die Consus AG bereits Ankaufverträge für Büroimmobilien im Gesamtvolumen von rund EUR 170 Mio. abgeschlossen. Der Börsengang der Consus AG (zu diesem Zeitpunkt als Consus Commercial Property AG firmierend) erfolgte im April 2017 und führte zu einer Marktkapitalisierung in Höhe von rund EUR 363 Mio. am Tag des Listings. Im weiteren Verlauf des Jahres 2017 schied die Emittentin im Rahmen einer Übernahme durch einen Großinvestor als Großaktionärin der Consus AG aus. Im Gegensatz zur PREOS AG und GORE AG, die – wie vorstehend dargestellt – in die publyty Unternehmensgruppe integriert wurden, erfolgte im Hinblick auf die Consus AG auch wirtschaftlich ein vollständiger Exit der Emittentin.

Über ihren seinerzeitigen Alleingesellschafter und Geschäftsführer, Herrn Thomas Olek (heutiger Vorstandsvorsitzender und Mehrheitsaktionär der Emittentin), der bei der publyty AG von Oktober 2003 bis Ende Dezember 2020 als Vorstandsvorsitzender fungierte und sowohl bei der Consus AG als auch bei der PREOS AG bis vor den jeweiligen Börsengängen als Geschäftsführer bzw. Vorstand aktiv war, begleitete die Emittentin den operativen Geschäftsverlauf und das Wachstum ihrer seinerzeitigen Tochterunternehmen und beteiligte sich als direkter oder indirekter Gesellschafter auch nach den jeweiligen Börsengängen an diversen weiteren Kapitalmaßnahmen. Seit dem Ausscheiden von Herrn Thomas Olek als Vorstandsvorsitzender aus der publyty AG besteht zwischen dieser und der Emittentin zudem ein Beratervertrag. Jüngst hat die publyty AG – vor dem Hintergrund, dass das Aufsichtsratsmitglied der publyty AG Herr Vennemann sein Amt zum 5. Januar 2023 niedergelegt hat – einen Antrag auf gerichtliche Bestellung von Herrn Olek als neues Mitglied des Aufsichtsrats der publyty AG gestellt. Herr Olek beabsichtigt, dieses Amt anzunehmen und sich auf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der publyty AG dann auch als Aufsichtsratsmitglied zur Wahl zu stellen.

Die Emittentin beabsichtigt, ihr Investitions- und Beteiligungsmodell zukünftig fortzuführen und auf andere Bereiche außerhalb der Immobilienwirtschaft, namentlich die Bereiche Consulting und Technologien, auszubauen. Dabei wird die Emittentin grundsätzlich nicht mehr den vollständigen Erwerb von Unternehmen, sondern den Erwerb von – je nach Einzelfall – Mehrheits- oder Minderheitsbeteiligungen anstreben. Zudem plant die Emittentin künftig grundsätzlich nicht mehr, eine aktive Rolle im operativen Management ihrer Portfoliounternehmen zu übernehmen. Vielmehr soll die Beratungstätigkeit ausgebaut und den Portfoliounternehmen oder ggf. den Alt- bzw. Mitgesellschaftern auf Basis einer separaten dienstvertraglichen Grundlage Beratungsdienstleistungen im kapitalmarktlichen Kontext angeboten werden. Von Fall zu Fall kann jedoch auch in Zukunft eine Übernahme von Posten in Aufsichts- oder Geschäftsführungsgremien oder ein Interimsmanagement bei Portfoliounternehmen durch Vertreter der Emittentin in Betracht kommen. Daneben nimmt die Emittentin die ihr aufgrund ihrer jeweiligen Beteiligung an den Portfoliounternehmen zustehenden

Gesellschafterrechte, insbesondere ihre Stimmrechte in Gesellschafter- bzw. Hauptversammlungen der Portfoliounternehmen, wahr.

#### **b. Entwicklung und heutige Struktur der Emittentin**

Die Emittentin entstand in ihrer heutigen Rechtsform durch Formwechsel der TO-Holding GmbH in eine Aktiengesellschaft, veranlasst durch ihren damaligen Alleingesellschafter und Geschäftsführer, Herrn Thomas Olek (heutiger Vorstandsvorsitzender und Mehrheitsaktionär der Emittentin). Zum Prospektdatum ist Herr Thomas Olek mittelbar über die TO Holding 1 GmbH, deren Alleingesellschafter er ist, zu rund 61,9 % und unmittelbar zu weiteren 28 % an der Emittentin beteiligt.

Im Zuge des Formwechsels wurde vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung der Beteiligungs- und Investmenttätigkeit sowie der damit verbundenen Beratungsleistungstätigkeit insbesondere der statutarische Unternehmenszweck der Emittentin entsprechend weiter gefasst.

Vor dem Hintergrund des Börsengangs und der angestrebten weiteren Professionalisierung ihrer Geschäftstätigkeit hat die Emittentin damit begonnen, Personalstrukturen zu schaffen und auszubauen, insbesondere in den Bereichen Investments, Vertrieb und Finanzen.

#### **c. Unternehmensstrategie und Aussichten**

Die Unternehmensstrategie der Emittentin stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Identifikation und Auswahl von potenziellen Zielunternehmen zur Aufnahme in das eigene Portfolio

Die Emittentin strebt den Aufbau eines Beteiligungsportfolios von perspektivisch kapitalmarktfähigen, aber noch nicht oder nicht vollständig kapitalmarktlich entwickelten Unternehmen aus den Bereichen Immobilienwirtschaft, Consulting und Technologien an, die den Investitionskriterien der Emittentin entsprechen. Hierzu sollen laufend Unternehmen identifiziert und auf die Erfüllung dieser Kriterien und eine potenzielle Beteiligung durch die Emittentin untersucht werden. Zugleich sollen Geschäftschancen in diesen Wirtschaftsbereichen erkannt und über die Gründung neuer Unternehmen entwickelt und genutzt werden. Der Fokus wird hierbei auf ESG-fähigen Unternehmen mit Wachstums- und Kapitalmarktpotential liegen. Der Begriff „ESG“ beschreibt drei nachhaltigkeitsbezogene Verantwortungsbereiche von Unternehmen und hat sich im Markt als Standard nachhaltiger Anlagen etabliert. Das „E“ für *Environment* steht hierbei für die Bewertung von Investments mit Blick auf umweltverträgliche und energieeffiziente Produktion und Unternehmensprozesse, das „S“ für *Social* für die Bewertung von Investments anhand sozialer und gesellschaftlicher Aspekte und das „G“ für *Governance* für die Bewertung von Investments nach Art der Unternehmensführung.

Ist ein potenzielles Portfoliounternehmen identifiziert, nimmt die Emittentin Verhandlungen mit dem Management und den wesentlichen Gesellschaftern über den Erwerb einer Beteiligung und die mögliche künftige Umsetzung ihres Beratungsmodells auf. Im Fall eines positiven Ausgangs dieser Verhandlungen erfolgt der Anteilerwerb.

- Entwicklung eines umfassenden und ganzheitlichen Kapitalmarktconzeptes für die Portfoliounternehmen

Die Emittentin beabsichtigt, ihren jeweiligen Portfoliounternehmen oder ggf. den Alt- bzw. Mitgesellschaftern – je nach Bedarf und Situation – kapitalmarktliche Beratungsdienstleistungen anzubieten. Entsprechende Beraterverträge können bereits im Zuge des Anteilerwerbs oder auch zu einem späteren Zeitpunkt geschlossen werden. Dabei kann es sich je nach Bedarf um langfristige Rahmenverträge oder um punktuell beschränkte Verträge handeln, etwa im Hinblick auf die Durchführung einer geplanten Finanzierungs- oder Kapitalmarktmaßnahme oder die Erbringung bestimmter Leistungen in diesem Zusammenhang. Je nach Umfang des Vertrags entwickelt die Emittentin für das betreffende Portfoliounternehmen ein umfassendes und ganzheitliches Kapitalmarktconzept oder unterstützt bei der Vorbereitung und Durchführung einzelner Finanzierungs-

und Kapitalmarktmaßnahmen. Dabei fokussiert sich die Emittentin im Wesentlichen auf die Bereiche (i) Börsengänge/IPOs, (ii) Investments und (iii) Wachstum (Growth).

(i) Börsengänge/IPOs

Die Emittentin entwickelt für ihre Portfoliounternehmen Konzepte zur Einführung des jeweiligen Portfoliounternehmens in den Kapitalmarkt und unterstützt die Unternehmen bei der Vorbereitung von IPOs, dem Listing-Verfahren und gegebenenfalls bei der Initiierung von Manteltransaktionen mit börsennotierten Mantelgesellschaften oder der Fusion mit solchen Gesellschaften (SPAC-Transaktionen) und der Auswahl des passenden Marktsegmentes für die Notierung der Aktien. Dabei unterstützt die Emittentin das Portfoliounternehmen mit ihrem umfangreich erworbenen IPO-Know-how und steht im Einzelfall auch als Co-Investor mit neuem Eigenkapital zur Verfügung. Bei den von der Emittentin in der Vergangenheit initiierten bzw. begleiteten Börsengängen handelte es sich um solche in den Freiverkehr deutscher Wertpapierbörsen. Je nach Größe und Zuschnitt des jeweiligen Portfoliounternehmens kommen künftig aber auch Börsengänge im regulierten Markt in Betracht.

(ii) Investments

Die Emittentin entwickelt Finanzierungskonzepte über die Nutzung von Kapitalmarktinfrastrukturen und begleitet und unterstützt die Portfoliounternehmen bei der Durchführung von Kapitalmarktmaßnahmen. Einzelfallabhängig stellt die Emittentin im Rahmen solcher Maßnahmen auch selbst als Co-Investor Kapital zur Verfügung. Der Beratungsansatz der Emittentin geht dabei über die Entwicklung und Umsetzung reiner Finanzierungskonzepte hinaus, vielmehr unterstützt und begleitet die Emittentin ihre Portfoliounternehmen auch bei jeglichen sonstigen Maßnahmen am Kapitalmarkt.

(iii) Wachstum (Growth)

Die Emittentin begleitet ihre Portfoliounternehmen langfristig bei der Erreichung ihrer individuellen Wachstumsziele am Kapitalmarkt. Dabei unterstützt die Emittentin bei der Beauftragung und Erstellung von Wertpapieranalysen und Research-Studien und koordiniert die Investorengewinnung. Ferner unterstützt sie bei der Implementierung zukunftssträchtiger Blockchain-Technologien in den Unternehmensprozess und bei Big Data-Lösungen.

Die Aussichten der Emittentin stellen sich vor diesem Hintergrund wie folgt dar:

- Aufbau einer integrativen Investment- und Beratungsplattform

Ziel der Emittentin ist der Aufbau einer integrativen Investment- und Beratungsplattform und die Erzielung von Synergieeffekten bei Portfoliounternehmen durch Service- und Wissenstransfer. So sollen durch die von der Emittentin angebotene Beratung der Portfoliogesellschaften (oder ggf. der Alt- bzw. Mitgesellschafter) im Rahmen von Finanzierungs- und Kapitalmaßnahmen sowie sonstigen Kapitalmarkttransaktionen Erlöse generiert und gleichzeitig das Wachstum der Portfoliounternehmen unterstützt werden. Bei anstehenden Finanzierungs- und Kapitalmaßnahmen steht die Emittentin von Fall zu Fall zudem als Investor unterstützend zur Seite.

Auf diese Weise soll die Emittentin nicht nur an den Wertsteigerungen ihrer Beteiligungen profitieren, sondern diese aktiv mitgestalten und unterstützen und dabei unabhängig von einem möglichen Exit oder Dividendenzahlungen Erlöse aus ihren Beteiligungen generieren. Über die Kombination von Beteiligungs- und Beratungsansatz ist die Emittentin dabei in der Lage, ihre Portfoliounternehmen effizient bei der Finanzmittel- und Kapitalbeschaffung zu unterstützen. Je nach Geschäftsentwicklung kann sich die Emittentin vorstellen, ihre Beratungstätigkeit auf andere Dienstleistungen auszubauen und ihre Beratungsleistungen auch Drittkunden anzubieten.

- Erzielung von Wertsteigerungen durch Aufbau von Unternehmen in bestimmten Zielmärkten

Der Investitionsfokus der Emittentin richtet sich auf wachstumsfähige, ESG-fähige Unternehmen, die in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Consulting oder Technologien tätig sind. Die Emittentin sieht Immobilien als eine äußerst wertbeständige Assetklasse an, die nach wie vor großes Wachstumspotential bietet. Zudem hat die Emittentin als Gründerin und (ehemalige) Allein- bzw. Mehrheitsgesellschafterin einer Mehrzahl von Immobilienunternehmen spezifische Erfahrung in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft und verfügt über ein großes Netzwerk an Kontakten im Immobiliensektor. In den Märkten Consulting und Technologien sieht die Emittentin auch vor dem Hintergrund der weiter voranschreitenden Digitalisierung und einer immer größer werdenden Akzeptanz der Blockchaintechnologie erhebliche Wachstumspotentiale. Soweit die jeweiligen Portfoliounternehmen noch nicht am Kapitalmarkt vertreten sind, ist es dabei stets grundsätzlich das Ziel, die Portfoliounternehmen an die Börse zu bringen, um Wertsteigerungen sichtbar werden zu lassen. Über ihre Beratungsplattform wird die Emittentin dabei insbesondere in der Lage sein, ihre Beteiligungen falls nötig bei der Erreichung der Kapitalmarktfähigkeit zu unterstützen und – gegebenenfalls auch als bereits bestehender Investor – benötigtes Wachstumskapital zu beschaffen.

- Profitieren von wachsendem Bedarf an Beratung und Dienstleistungen im Kapitalmarktumfeld und vereinfachtem Zugang zum Kapitalmarkt

Das Jahr 2022 ist insbesondere in Folge des Ausbruchs des Kriegs in der Ukraine von einer Zurückhaltung an den Kapitalmärkten gekennzeichnet gewesen. Die Emittentin rechnet daher mit Nachholeffekten sowohl an den Eigen- als auch den Fremdkapitalmärkten in den Jahren 2023 und 2024. Zudem gibt es derzeit sowohl auf EU- als auch auf nationaler deutscher Ebene Gesetzesinitiativen, die auf eine Modernisierung und eine weitere Vereinfachung des Zugangs zu den Kapitalmärkten auch für kleinere Unternehmen abzielen. So haben das Bundesfinanzministerium und das Bundesjustizministerium am 29. Juni 2022 Eckpunkte für das sog. „Zukunftsfinanzierungsgesetz“ vorgestellt, welche unter anderem auch die Ausgabe von Aktien in elektronischer Form auf Basis der Blockchaintechnologie, eine Erweiterung der Gestaltungsspielräume bei Kapitalerhöhungen (z.B. bei Vorgaben zum Ausgabebetrag und erleichterter Bezugsrechtsausschluss) und einen erleichterten Zugang zum regulierten Kapitalmarkt insbesondere für Start-Ups und Wachstumsunternehmen durch Absenkung des Mindestkapitals für Börsengänge im regulierten Markt von derzeit EUR 1,25 Mio. auf EUR 1 Mio. vorsehen. Auf EU-Ebene gibt es mit dem EU Listing Act eine ähnliche Initiative. Die Emittentin rechnet daher mit einer erhöhten Kapitalmarktaktivität und steigendem Beratungsbedarf in diesem Bereich. Gleichzeitig möchte die Emittentin auch als Investor in kleinere bis mittelgroße Unternehmen von einem leichteren Zugang auch zum regulierten Kapitalmarkt für solche Unternehmen profitieren.

- Profitieren von der fortschreitenden Digitalisierung der Kapitalmärkte

Nachdem sich in der Praxis bereits Standards für das Einwerben von Kapital gegen Ausgabe von über die Blockchaintechnologie abgebildeten Rechten in Form von Token oder Coins gebildet haben, hat auch der deutsche Gesetzgeber auf diese Entwicklung reagiert und das eWpG erlassen, welches die Emission von Inhaberschuldverschreibungen in elektronischer Form (d.h. ohne Ausstellung einer physisch verbrieften Urkunde) ermöglicht. Dabei soll es nach Ansicht der Bundesregierung jedoch nicht bleiben. So sehen die vom Bundesfinanzministerium und Bundesjustizministerium am 29. Juni 2022 veröffentlichten Eckpunkte für das sog. „Zukunftsfinanzierungsgesetz“ unter anderem auch die Ausgabe von Aktien in elektronischer Form auf Basis der Blockchaintechnologie vor. Insofern möchte sich die Emittentin bereits jetzt in diesem Umfeld weiter etablieren, um von einer weiteren regulatorischen Öffnung der Kapitalmärkte gegenüber digitalen Wertpapierformen und einer möglichen Verschiebung des Marktes weg vom klassischen Bankengeschäft hin zu Kryptodienstleistungen in Zukunft profitieren zu können.

#### d. Herausforderungen

Die Emittentin sieht sich bei der Erreichung ihrer strategischen Ziele insbesondere mit folgenden wesentlichen Herausforderungen konfrontiert:

- Der zukünftige Erfolg der Emittentin hängt insbesondere davon ab, ob es ihr gelingt, kapitalmarkt-, wachstums- und ESG-fähige Unternehmen mit einem funktionierenden Geschäftsmodell in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Consulting und Technologien zu identifizieren und sich an diesen zu beteiligen. Dabei tritt die Emittentin in Konkurrenz zu anderen Beteiligungs- und Finanzierungsgesellschaften wie auf Start-Ups spezialisierte Beteiligungsinvestoren (*Business Angels*), klassische Private Equity Investoren, Family Offices und Banken. Hinzu kommt, dass die Emittentin im Bereich Technologien (und teilweise im Bereich Consulting) über noch nicht derart ausgeprägte Investmenterfahrungen verfügt wie im Bereich der Immobilienwirtschaft. Es ist daher nicht sicher, ob es der Emittentin gelingen wird, geeignete Investitionsobjekte ausfindig zu machen und von diesen als Investor zugelassen zu werden.
- Außerhalb ihrer Beteiligungen ist die Emittentin bislang kaum als eigenständiger Anbieter von Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Kapitalmaßnahmen in Erscheinung getreten, so dass der Erfolg ihres Geschäftsmodells auch davon abhängt, ob es der Emittentin gelingt, potenzielle Portfoliounternehmen von ihrem Know-how und ihrer vorhandenen kapitalmarktlichen Expertise zu überzeugen, damit diese dazu bereit sind, neben einem Investment auch umfangreiche kapitalmarktliche Beratungsleistungen zu beauftragen und entgegenzunehmen.
- Zudem befindet sich die Emittentin aktuell noch in einer Aufbauphase. Unterhalb des Vorstands sind die einzelnen Abteilungen der Emittentin gerade erst geschaffen und erst teilweise besetzt worden. Die Zusammenarbeit zwischen der Investment- und der Vertriebsabteilung und interne Abläufe, wie effiziente Kommunikation zwischen den Abteilungen und den Portfoliounternehmen sowie Knowledge-Management-Prozesse müssen noch weiterentwickelt werden, um das Ziel einer integrierten Investment- und Beratungsplattform zu erreichen.
- Die Emittentin plant nicht, im Zusammenhang mit ihrem Beratungsangebot erlaubnispflichtige Dienste anzubieten. Allerdings setzt die Emittentin auf eine weitere regulatorische Öffnung der Kapitalmärkte für kleinere Unternehmen und digitale Wertpapiere. Insofern hängt die Strategie der Emittentin von einer Veränderung rechtlicher Vorgaben ab, die im Detail noch nicht abzusehen ist. Die Emittentin wird in der Lage sein müssen, gegebenenfalls schnell zu reagieren und sich an veränderte regulatorische Vorgaben anzupassen. In diesem Zusammenhang kann auch der Aufbau eines verlässlichen Compliance-Systems eine künftige Herausforderung darstellen.

Kurz- bis mittelfristig gilt es zudem, die wirtschaftlichen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Corona-Virus-Pandemie und den aus dem Krieg in der Ukraine resultierenden Folgen wie hoher Inflation, steigenden Zinsen und der Energiekrise zu bewältigen. Zwar ist die Emittentin selbst nicht in besonderem Maße von unterbrochenen Lieferketten oder hohen Energiepreisen betroffen. Allerdings haben sich insbesondere steigende Zinsen, hohe Inflation, die Energiekrise und die damit verbundene Aussicht auf eine Rezession bereits negativ auf die Kapitalmärkte ausgewirkt und könnten damit kurz- bis mittelfristig negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben. Steigende Zinsen machen zudem die Beschaffung von Fremdkapital teurer, sei es auf Ebene der Emittentin im Rahmen einer (teilweise) fremdfinanzierten Beteiligung oder auf Ebene der Portfoliounternehmen. Eine negative wirtschaftliche Entwicklung allgemein kann auf Ebene der Portfoliounternehmen zu negativen Effekten führen und den Wert der Beteiligungen der Emittentin mindern und die Geschäftstätigkeit der Emittentin auch im Übrigen beeinträchtigen.

## 2. Haupttätigkeitsbereiche

### a. Überblick

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist im Wesentlichen darauf ausgerichtet, sich an noch nicht am Kapitalmarkt etablierten Unternehmen zu beteiligen oder neue Unternehmen zu gründen, diese mit Kapital auszustatten und die Wertentwicklung dieser Unternehmen durch die Erstellung und Umsetzung einer kapitalmarktlichen Entwicklungsstrategie insbesondere unter Nutzung ihrer Erfahrungen, ihrer Expertise und ihres Netzwerks zu fördern. Zu diesem Zweck nimmt die Emittentin die ihr aufgrund ihrer jeweiligen Beteiligung an den Portfoliounternehmen zustehenden Gesellschafterrechte, insbesondere ihre Stimmrechte in Gesellschafter- bzw. Hauptversammlungen der Portfoliounternehmen, wahr. Zudem bietet die Emittentin ihren Portfoliounternehmen oder ggf. den Alt- bzw. Mitgesellschaftern umfangreiche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Planung, Strukturierung und Durchführung von Finanzierungs- und Kapitalmaßnahmen sowie sonstigen Kapitalmarkttransaktionen an, welche ggf. auf Basis von mit diesen abzuschließenden Beraterverträgen von der Emittentin erbracht werden.

Im Rahmen ihres verfolgten Beteiligungs- und Investitionsmodells konzentriert sich die Emittentin dabei auf Unternehmen, die schwerpunktmäßig in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Consulting oder Technologien tätig sind, wobei die Emittentin diese Bereiche dabei für sich wie folgt definiert hat:

- **Immobilienwirtschaft** umfasst die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie (oder Teilaspekte davon), namentlich Ankauf, Projektentwicklung, Bestandhaltung, Verwaltung und sonstiges Asset Management jeder Art, Bewirtschaftung und Verkauf, wobei sowohl Gewerbe- (z.B. Büro, Einzelhandel, Beherbergung) als auch Wohnimmobilien als relevante Anlageklasse in Betracht kommen.
- **Consulting** umfasst die Beratung von Unternehmen oder dessen Organen zu allen Belangen der operativen Tätigkeit (zum Beispiel zu Fragen der Unternehmensstrategie, des Marktes, der Verbesserung operativer Kennziffern oder der Einführung neuer oder Weiterentwicklung bestehender Prozesse) und der Unternehmensfinanzierung.
- **Technologie** wird von der Emittentin im weitesten Sinne verstanden und umfasst unter anderem (i) die Erbringung oder den Vertrieb von Dienstleistungen oder Produkten auf Basis von netzbasierten Softwarelösungen und Anwendungen, (ii) die Entwicklung, den Verkauf, die Lizenzierung von Software und netzbasierten oder im Netz gehosteten Softwareanwendungen jeglicher Art für die unternehmerische Verwendung, (iii) jegliche technologischen Lösungen, die darauf ausgerichtet sind, Finanzdienstleistungen außerhalb tradierter Methoden zu erbringen, zu automatisieren, zu verbessern und/oder einem breiteren Publikum leichter zugänglich zu machen (*Fintech*), (iv) die elektronische Erfassung und Auswertung von Daten, (v) die Entwicklung neuer technologiebasierter Gesundheitsprodukte und medizinischer Dienstleistungen, die typischerweise außerhalb von Krankenhäusern und Arztpraxen genutzt oder konsumiert bzw. erbracht werden (*Healthcare technology*), (vi) die technologiebasierte Entwicklung von Produkten oder Dienstleistungen auf Basis neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse oder bedeutsamer technologischer Fortschritte und Innovation (*Deep tech*), wie z.B. in den Bereichen Hochleistungswerkstoffe (*advanced materials*), künstliche Intelligenz, Biotechnologie, datenbasierte Analysensysteme, Betriebssysteme (z.B. für neue Mobilitätskonzepte), Blockchain, Robotertechnologie, Photonik, Quantentechnologie.

Auch wenn sich die Emittentin bei der Suche nach möglichen Portfoliounternehmen auf die vorgenannten Bereiche fokussiert, behält sie sich vor, auch in Unternehmen, die außerhalb dieser Bereiche tätig sind, oder in andere Vermögenswerte (z.B. Immobilien oder Wertpapiere) zu investieren.



## b. Erlösquellen

Erlöse erzielt die Emittentin im Wesentlichen aus der Realisierung erzielter Wertsteigerungen ihrer Portfoliounternehmen im Rahmen von Anteilsveräußerungen oder sonstigen Exit-Szenarien und aus Vergütungen für erbrachte Beratungsleistungen sowie in Form von Zinserträgen (soweit die Emittentin ihren Portfoliounternehmen Fremdkapital zur Verfügung stellt) und ggf. Dividenden ihrer Portfoliounternehmen. In den Geschäftsjahren 2021 und 2020 hat die Emittentin aus diesen Erlösquellen folgende Bruttoeinnahmen erzielt: aus Exit-Transaktion in Form des Verkaufs von Wertpapieren in 2021 rund TEUR 42.009<sup>2</sup> und in 2020 rund TEUR 118.106<sup>2</sup> (wobei sämtliche dieser Bruttoverkaufserlöse jeweils aus dem Verkauf von von Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe emittierten Wertpapieren erzielt wurden); aus erbrachten Beratungsleistungen (gegenüber der publicity Unternehmensgruppe<sup>3</sup>) in 2021 rund TEUR 376<sup>2</sup> (im Vorjahr 2020 bestand noch kein solches Beratungsverhältnis) (darüber hinaus wurden in 2021 und 2020 keine weiteren Erlöse aus Beratungsleistungen gegenüber Personen bzw. Gesellschaften außerhalb der publicity Unternehmensgruppe erzielt); aus Zinserträgen in 2021 rund TEUR 3.070<sup>4</sup> (davon auf die publicity-Unternehmensgruppe entfallend: rund TEUR 2.946<sup>5</sup>) und in 2020 rund TEUR 867<sup>6</sup> (davon auf die publicity-Unternehmensgruppe entfallend: rund TEUR 737<sup>7</sup>).

Im Rahmen von Exit-Transaktionen in Form des Verkaufs von Wertpapieren hat die Emittentin in den Jahren 2014 bis 2021 Bruttoerlöse (sog. Bruttoverkaufserlöse) in Höhe von insgesamt rund TEUR 598.401<sup>2</sup> erzielt, die sich auf die einzelnen Geschäftsjahre wie folgt verteilen:

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Bruttoverkaufserlöse (in TEUR)<sup>2</sup></b>
2021	42.009
2020	118.106
2019	127.943
2018	49.299
2017	144.705
2016	93.043
2015	21.936
2014	1.360

Die Bruttoverkaufserlöse errechnen sich aus den erzielten Verkaufspreisen aus der Veräußerung von Wertpapieren ohne Abzug der für die verkauften Wertpapiere jeweils bilanzierten Anschaffungskosten. Unter den – den Bruttoverkaufserlösen zugrundeliegenden – Exit-Transaktionen sind Verkäufe der Emittentin von Wertpapieren ihrer Portfoliounternehmen (Aktien, Schuldverschreibungen und Wandelschuldverschreibungen) über die Börse oder im Rahmen von außerbörslichen Verkäufen an ausgewählte Investoren zu verstehen. Ihrerseits erworben hatte die Emittentin die betreffenden Wertpapiere

<sup>2</sup> Ungeprüft; Quelle: internes Rechnungswesen.

<sup>3</sup> Die Beratungsleistungen der Emittentin bestanden in 2021 vornehmlich in der Unterstützung der Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe bei der Strukturierung und Verhandlung der Luxemburg-Transaktion (insbesondere auch der damit einhergehenden Kapitalmaßnahmen (Sachkapitalerhöhungen)) sowie in der Beratung bei der Investorenansprache.

<sup>4</sup> Ungeprüft; Summe der Positionen 7. (Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens) und 8. (Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge) der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses 2021 der Emittentin (siehe Abschnitt XVI.2.).

<sup>5</sup> Position 7. (Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens) der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses 2021 der Emittentin (siehe Abschnitt XVI.2.).

<sup>6</sup> Ungeprüft; Summe der Positionen 6. (Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens) und 7. (Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge) der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses 2020 der Emittentin (siehe Abschnitt XVI.1.).

<sup>7</sup> Ungeprüft; Summe der Positionen 6. (Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens) und 7. (Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge) der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses 2020 der Emittentin (siehe Abschnitt XVI.1.) abzüglich der nicht auf die publicity Unternehmensgruppe entfallenden Zinserträge.

(i) durch Zeichnung im Rahmen von Kapitalerhöhungen bzw. Anleiheemissionen der betreffenden Gesellschaften sowie (ii) durch börsliche und außerbörsliche Kaufgeschäfte.

### **c. Portfolioaufbau**

Die Emittentin verfolgt ein Beteiligungs- und Investmentmodell, welches im Wesentlichen darauf ausgerichtet ist, sich an Unternehmen zu beteiligen oder neue Unternehmen zu gründen, und die Wertentwicklung dieser Unternehmen durch die Erstellung und Umsetzung einer kapitalmarktlichen Entwicklungsstrategie insbesondere unter Nutzung ihrer Erfahrungen, ihrer Expertise und ihres Netzwerks zu fördern.

Dabei sucht die Emittentin grundsätzlich nach Unternehmen, die bereits ein etabliertes Geschäftsmodell vorweisen können, von Fall zu Fall kann eine Beteiligung aber auch bereits in der Frühphase der unternehmerischen Entwicklung erfolgen. Auch eine Beteiligung erst im Rahmen eines Börsengangs ist möglich, allerdings strebt die Emittentin grundsätzlich keinen erstmaligen Beteiligungserwerb an Unternehmen an, deren Anteile bereits an einer Börse gehandelt werden.

Je nach Einzelfall kann eine Beteiligung in der Form einer Mehrheits- oder einer Minderheitsbeteiligung erfolgen. Entsprechend ihrem grundsätzlich verfolgten Beratungsmodell, berücksichtigt die Emittentin dabei auch, ob das Portfoliounternehmen oder ggf. die Alt- bzw. Mitgesellschafter voraussichtlich Beratungsleistungen von der Emittentin in Anspruch nehmen werden, welche die Emittentin anbietet und ggf. auf Grundlage von separaten Beratungsverträgen erbringt.

Die Emittentin verfolgt grundsätzlich eine langfristige Beteiligungs- und Investmentstrategie mit dem Ziel, Portfoliounternehmen an die Börse zu verhelfen und über die Kapitalmärkte weiter wachsen zu lassen. Ein Börsengang ist somit nicht zwingend mit dem Ausstieg der Emittentin aus dem Unternehmen verbunden. Vielmehr entscheidet die Emittentin stets im jeweiligen Einzelfall, auf welchem Weg sie an generierten oder nach ihrer Einschätzung noch erzielbaren Wertsteigerungen optimal partizipieren kann.

In Abhängigkeit von den jeweiligen Opportunitäten wird sie aber auch stets einen teilweisen oder vollständigen Exit prüfen, unabhängig davon, ob ein Börsengang möglich erscheint oder bereits erfolgt ist.

In Bezug auf die bisherigen Portfoliounternehmen der Emittentin erfolgte ein vollständiger Exit der Emittentin bislang lediglich bei der Consus AG. An der publicity AG blieb die Emittentin stets unmittelbar beteiligt. Bei der PREOS AG und der GORE AG zog sich die Emittentin zwar als unmittelbare Aktionärin zurück, bleibt aber bis heute mittelbar über ihre Beteiligung an der publicity AG an diesen Gesellschaften beteiligt (siehe hierzu auch Abschnitt VI.1.a. sowie VI.2.c.(3)).

#### **(1) Identifizierung von Zielunternehmen**

Von wesentlicher Bedeutung für die Emittentin ist die Fähigkeit, potentielle Zielunternehmen zu identifizieren, deren Anteile erworben werden können, und mit diesen in Kontakt zu kommen bzw. in den Beteiligungsprozess eingebunden zu werden. Die Emittentin kann dafür insbesondere auf das Netzwerk ihres Vorstandsvorsitzenden, Herrn Thomas Olek, zurückgreifen. Herr Olek verfügt über Kontakte zu privaten wie institutionellen Investoren, Family Offices, Geschäfts- und Investmentbanken sowie Transaktionsberatern in ganz Europa. Darüber hinaus unterhält die Emittentin eine Investmentabteilung, die ebenfalls über eine Vielzahl an relevanten Kontakten verfügt. Die Emittentin geht daher davon aus, dass sie künftig in der Lage sein wird, Unternehmen zu finden, die ihre Beteiligungskriterien erfüllen, und sich an diesen entsprechend ihrem Beteiligungs- und Investmentmodell zu beteiligen.

#### **(2) Beteiligungskriterien**

Die Emittentin möchte sich bevorzugt an kleinen bis mittelgroßen Gesellschaften mit Sitz in Europa beteiligen. Die Finanzierung des jeweiligen Anteilserwerbs soll dabei in der Regel sowohl aus Fremd- als auch aus Eigenkapital der Emittentin erfolgen. Wie bereits erwähnt, verfolgt die Emittentin dabei grundsätzlich eine langfristige Anlagestrategie, wobei die tatsächliche Haltedauer der Beteiligung jedoch stets von den Einzelfallumständen und insbesondere dem operativen Erfolg des jeweiligen Portfoliounternehmens abhängt.

Für eine Investitionsentscheidung der Emittentin spielen insbesondere folgende Kriterien eine Rolle, wobei nicht alle dieser Kriterien bei jeder Beteiligungstransaktion erfüllt sein müssen und gegebenenfalls sogar keines dieser Kriterien erfüllt sein kann:

- Unternehmen aus den Bereichen Immobilienwirtschaft, Consulting und Technologien;
- Unternehmenssitz in Europa;
- Bevorzugt kleine bis mittelgroße Unternehmen mit Wachstumspotential;
- ESG-Fähigkeit;
- Bewährtes Geschäftsmodell, das bereits profitabel ist oder voraussichtlich kurzfristig profitabel werden wird;
- Perspektivische Kapitalmarktfähigkeit des Unternehmens;
- Noch nicht oder noch nicht vollständig am Kapitalmarkt etablierte Unternehmen.

### (3) *Gegenwärtige Beteiligungen – publicity Unternehmensgruppe*

Zum Datum dieses Prospekts ist die Emittentin im Wesentlichen an der publicity AG (zusammen mit deren Tochtergesellschaften die „**publicity Unternehmensgruppe**“) beteiligt. Zum Zeitpunkt dieses Prospekts hält die Emittentin 48,9 % des Grundkapitals an der Muttergesellschaft der publicity Unternehmensgruppe, der publicity AG.

#### (i) Überblick über die publicity Unternehmensgruppe und deren Entstehung

Die publicity Unternehmensgruppe ist ein dreigliedriger Konzern mit operativem Schwerpunkt in der Gewerbeimmobilienwirtschaft, bestehend im Wesentlichen aus der im Freiverkehrssegment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse gelisteten publicity AG und deren jeweils im Freiverkehrssegment m:access der Börse München gelisteten (mittelbaren) Tochtergesellschaften PREOS Global Office Real Estate & Technology AG („**PREOS AG**“) und GORE German Office Real Estate AG („**GORE AG**“). Dabei hält die publicity AG zum Zeitpunkt dieses Prospekts 93 % des Grundkapitals der PREOS AG, diese wiederum hält 62,7 % des Grundkapitals der GORE AG. Dabei fungieren sowohl die PREOS AG als auch die GORE AG über ihre jeweiligen Objektgesellschaften als Immobilienbestandhalter mit Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die PREOS AG hält schwerpunktmäßig großvolumige Gewerbeimmobilien im Marktwert von jeweils über EUR 50 Mio., während die GORE AG kleinere Gewerbeimmobilien mit Marktwerten zwischen EUR 5 Mio. und EUR 25 Mio. im Bestand hält. Die publicity AG fungiert auf Basis von mit der PREOS AG, der GORE AG und einigen Objektgesellschaften abgeschlossenen Immobilien Asset Management Verträgen als Asset Manager für die in der publicity Unternehmensgruppe gehaltenen Immobilien.

Grundstein für die Entstehung der publicity Unternehmensgruppe war der Börsengang der publicity AG im Jahr 2015 und der nachfolgende Aufbau eines eigenen Immobilienbestands mit Fokus auf großvolumigen Gewerbeimmobilien unter der Leitung des Vorstandsvorsitzenden der Emittentin, Herrn Thomas Olek, der bis Ende Dezember 2020 Vorstandsvorsitzender der publicity AG war. Im Jahr 2018 hatte die Emittentin unter Leitung von Herrn Thomas Olek zudem die PREOS AG (damals firmierend unter AMG Immobilien Berlin GmbH) übernommen, diese zügig zu einem Immobilienbestandhalter umgebaut und noch im selben Jahr an die Börse gebracht. Im Jahr 2019 gelangte die publicity AG dann im Zuge diverser Gespräche mit Geschäftspartnern und potenziellen Investoren zu der Auffassung, dass eine Trennung des Immobilienbestandhaltergeschäfts von dem traditionell von der publicity AG betriebenen Asset-Management zu einer erheblichen Vereinfachung der Darstellung und Nachvollziehbarkeit sowie der Akzeptanz des Geschäftsmodells der publicity AG beitragen würde. Vor diesem Hintergrund wurden Gespräche zwischen der publicity AG und der PREOS AG aufgenommen. Das Resultat dieser Gespräche war die Einbringung von 94,9 % der Anteile an der publicity Investor GmbH, in welcher die publicity AG ihren Immobilienbestand

gebündelt hatte, in die PREOS AG gegen Ausgabe von neuen Aktien im Wege einer Sachkapitalerhöhung. Dadurch erwarb die pubilty AG rund 66 % des Grundkapitals der PREOS AG und lagerte ihr Immobilienbestandsgeschäft auf die PREOS AG aus. Im Anschluss daran brachten zudem die Emittentin und ihre damalige Schwestergesellschaft, die TO-Holding 2 GmbH, ihre jeweiligen Anteile am Grundkapital der PREOS AG im Wege von Sachkapitalerhöhungen in die pubilty AG ein, wodurch sich der von der pubilty AG am Grundkapital der PREOS AG gehaltene Anteil auf rund 93 % erhöhte.

Im Jahr 2019 stieg die Emittentin unter Leitung von Herrn Thomas Olek zudem als strategischer Investor in die GORE AG (damals firmierend unter Münchner Immobilien Center AG) ein, einem Immobilienbestandshalter mit damals fünf Gewerbeimmobilien im Wert zwischen jeweils EUR 1 Mio. und EUR 15 Mio. Im Verlauf des Jahres 2019 erwarb die GORE AG weitere Immobilien und konnte noch im Dezember 2019 ihren Börsengang erfolgreich abschließen. Im Verlauf des Jahres 2020 kam es zu Gesprächen zwischen der PREOS AG und der GORE AG über die Einbringung der kleineren Immobilien der PREOS AG in die GORE AG. Hintergrund war, dass die PREOS AG sich auf den Erwerb hochpreisiger Premium-Büroimmobilien in Top-Lagen fokussieren wollte. Die GORE AG wiederum sah die Möglichkeit, einen unmittelbaren Zugang zu höherpreisigen Gewerbeimmobilien in einer Größenordnung von Marktwerten bis EUR 40 Mio. zu erhalten. Darüber hinaus versprach sich die GORE AG von der Transaktion und der damit verbundenen Einbindung in die pubilty Unternehmensgruppe, die guten Beziehungen der pubilty AG und der PREOS AG in den Bankensektor sowie zu nationalen und internationalen Investoren noch besser nutzen zu können. Im Juni 2020 erfolgte daraufhin die Einbringung von 89,9 % der Anteile der PREOS Immobilien GmbH in die GORE AG gegen Ausgabe neuer Aktien im Wege einer Sachkapitalerhöhung. In deren Folge erwarb die PREOS AG rund 60 % des Grundkapitals der GORE AG.

(ii) pubilty AG

Zum Zeitpunkt dieses Prospekts hält die Emittentin 48,9 % des Grundkapitals der pubilty AG. Die Aktien der pubilty AG notieren im Freiverkehr (*Scale*) der Börse Frankfurt am Main (ISIN: DE0006972508). Das Grundkapital der pubilty AG beträgt zum Prospektdatum EUR 14.876.456,00 und ist eingeteilt in 14.876.456 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Die pubilty AG ist Muttergesellschaft der pubilty Unternehmensgruppe (siehe hierzu auch das Organigramm in Abschnitt VI.4.). Sie hält zum Zeitpunkt dieses Prospekts 93 % des Grundkapitals der PREOS AG, diese wiederum hält 62,7 % des Grundkapitals der GORE AG.

Haupttätigkeit der pubilty AG ist die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich des Immobilien Asset Managements, das sie auf Basis von mit der PREOS AG, der GORE AG und einigen Objektgesellschaften abgeschlossenen Immobilien Asset Management Verträgen für die von diesen (mittelbar) gehaltenen Immobilien sowie daneben für Drittkunden erbringt. In den vergangenen Jahren hat die pubilty AG als Dienstleister über 1.100 Transaktionen am Immobilienmarkt begleitet. Ihre Tätigkeiten im Rahmen des Immobilien Asset Managements umfassen insbesondere die Identifizierung potentieller Ankaufsobjekte, die Strukturierung und Begleitung des Ankaufsprozesses, die Vermarktung und Betreuung von Mietern sowie die Identifizierung potentieller Erwerber und Steuerung des Verkaufsprozesses. Für erfolgreich abgeschlossene An- bzw. Verkaufsprozesse und die allgemeine Verwaltung der Immobilien erhält die pubilty AG eine Vergütung. Daneben gehört die Verwaltung von in Portfolien gebündelten Krediten (insbesondere notleidender Kredite, sog. „NPL“ (*non performing loans*)) grundsätzlich ebenfalls zur Geschäftstätigkeit der pubilty AG. Während hierauf in der jüngsten Vergangenheit kein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit lag, könnte dieser Geschäftsbereich angesichts der aktuellen Marktentwicklungen zeitnah wieder verstärkt in den Fokus rücken.

Die pubilty AG hält selbst keine Immobilien. An Immobilieninvestments partizipiert sie über ihre Mehrheitsbeteiligung an der PREOS AG (sowie über ihre (insbesondere mittelbare) Beteiligung an der GORE AG).

Für das am 31. Dezember 2021 abgelaufene Geschäftsjahr betrug der Bilanzgewinn der pubilty AG TEUR 319.039.

(ii) PREOS Global Office Real Estate & Technology AG und pubilty Investor GmbH

Zum Zeitpunkt dieses Prospekts hält die pubilty AG 93 % des Grundkapitals der PREOS AG. Die Aktien der PREOS AG notieren im Freiverkehr der Börse München (*m:access*) (ISIN: DE000A2LQ850). Das Grundkapital der PREOS AG beträgt zum Prospektdatum EUR 113.467.506,00 und ist eingeteilt in 113.467.506 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Die PREOS AG ist eine Immobiliengesellschaft und investiert schwerpunktmäßig in hochpreisige Premium-Büroimmobilien in A-Lagen deutscher, zukünftig möglicherweise aber auch europäischer, Metropolregionen im Marktwert von jeweils über EUR 50 Mio. Die großvolumigen Immobilien werden von Objektgesellschaften gehalten. Die Objektgesellschaften werden wiederum über eine Tochtergesellschaft der PREOS AG, die pubilty Investor GmbH, die insofern als Zwischenholding fungiert, gehalten (siehe hierzu auch das Organigramm in Abschnitt VI.4.). Als Holdinggesellschaft bündelt die PREOS AG die wesentlichen Leitungsfunktionen für die Objektgesellschaften. Im Rahmen der Bewirtschaftung und Optimierung der Immobilien greift sie auf Grundlage eines Immobilien Asset Management Vertrages primär auf die Dienstleistungen der pubilty AG und daneben gegebenenfalls externer Asset und Property Manager zurück. Ergeben sich nach erfolgreicher Wertsteigerung attraktive Verkaufsoportunitäten, werden die Immobilien gegebenenfalls veräußert. Daneben hält die PREOS AG über die pubilty Investor GmbH auch Portfolien sog. NPLs (notleidende Kredite) im Bilanzwert von voraussichtlich<sup>8</sup> rund EUR 3 Mio. (31.12.2021), die ebenfalls hauptsächlich von der pubilty AG verwaltet werden.

Das Immobilienportfolio der PREOS AG (mit Ausnahme der Immobilien, die unterhalb der GORE AG gehalten werden, dazu sogleich unter (iii)) stellt sich zum Prospektdatum wie folgt dar:

#	Objekt	Eigentümerin
ID 01	Mülheim, Parsevalstr. 70	pubilty Investor GmbH
ID 02	Frankfurt am Main, Lyoner Str. 36 („Access Tower“)	pubilty Real Estate 1 GmbH
ID 03	Eschborn, Ludwig-Erhard-Str. 3	pubilty Real Estate 5 GmbH
ID 04	Unterföhring, Medienallee 26 („Sky Deutschland-Zentrale“)	pubilty Real Estate 3 GmbH
ID 05	Frankfurt am Main, Theodor-Heuss-Allee („Centurion“)	GSP Centurion GmbH/pubilty Real Estate 6 GmbH

Für nähere Informationen zum Immobilienportfolio der PREOS AG wird auf die Darstellung der Immobilien-Objekte ID 01 Mülheim, Parsevalstr. 70, ID 02 Frankfurt, Lyoner Str. 36, ID 03 Eschborn, Ludwig-Erhard-Str. 3, ID 04 Unterföhring, Medienallee 26 und ID 05 Frankfurt, Theodor-Heuss-Allee des im Abschnitt „ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNGSBERICHT 2022 ÜBER IMMOBILIEN DER PUBLITY UNTERNEHMENSGRUPPE“ enthaltenen Bewertungsberichts verwiesen. Das Objekt ID 01 Mülheim, Parsevalstr. 70 ist bereits verkauft, der rechtliche Eigentumsübergang ist zum Prospektdatum allerdings noch nicht erfolgt.

Daneben ist die PREOS AG zu 62,7 % am Grundkapital der GORE AG beteiligt. Über diese Beteiligung partizipiert die PREOS AG wiederum an Immobilieninvestments im Bereich kleiner bis mittelgroßer Immobilien.

<sup>8</sup> Der Jahresabschluss der pubilty Investor GmbH ist zum Prospektdatum noch nicht final aufgestellt.

Für das am 31. Dezember 2021 abgelaufene Geschäftsjahr betrug der Bilanzgewinn der PREOS AG TEUR 50.291.

(iii) GORE German Office Real Estate AG und PREOS Immobilien GmbH

Zum Zeitpunkt dieses Prospekts hält die PREOS AG 62,7 % des Grundkapitals der GORE AG. Die Aktien der GORE AG notieren im Freiverkehr der Börse München (*m:access*) (ISIN: DE000A0Z26C8). Das Grundkapital der GORE AG beträgt zum Prospektdatum EUR 37.525.000,00 und ist eingeteilt in 37.525.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Die GORE AG ist eine Immobiliengesellschaft mit besonderem Anlagefokus auf in deutschen Ballungszentren belegene Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien, mit Marktwerten zwischen EUR 5 Mio. und EUR 25 Mio. Als Holdinggesellschaft hält die GORE AG ihre Immobilien nicht direkt. Vielmehr entfaltet die GORE AG ihre Geschäftstätigkeit einerseits über eine Zwischenholding, die PREOS Immobilien GmbH, und andererseits über unmittelbare Mehrheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften (siehe hierzu auch das Organigramm in Abschnitt VI.4.). Sie bündelt für diese die wesentlichen Leitungsfunktionen, wozu insbesondere die Bestimmung der Unternehmensstrategie, die Investor Relations sowie das Reporting, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des ausgelagerten Immobilien Asset Managements gehören. Die GORE AG investiert in Immobilien, bewirtschaftet diese und optimiert ihren Bestand jeweils über ein externes, von der publicity AG auf Grundlage eines Immobilien Asset Management Vertrages erbrachtes Asset Management und veräußert gegebenenfalls Immobilienobjekte nach erfolgreicher Wertsteigerung.

Das Immobilienportfolio der GORE AG stellt sich zum Prospektdatum wie folgt dar:

#	Objekt	Eigentümerin
ID 06	Ratingen (1), Oberhausener Straße 33	PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH
ID 07	Köln, Gladbacher Str. 3 / Holweider Str. 2A	PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH
ID 08	Roßdorf, Arheiliger Weg 17	PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH
ID 09	Ratingen (2), Oberhausener Straße 33	PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH
ID 10	Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4	LVG Nieder-Olm GmbH
ID 11	Ratingen (3), Oberhausener Straße 33	PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH
ID 12	Oberhausen, Emschertalstraße 12	PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH
ID 13	Lüdenscheid, Bahnhofstraße 1	Projekta Lüdenscheid 1 GmbH
ID 14	Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4	GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH

Für nähere Informationen zum Immobilienportfolio der GORE AG wird auf die Darstellung der Immobilien-Objekte ID 06 Ratingen (1), Oberhausener Straße 33, ID 07 Köln, Gladbacher Str. 3/Holweider Str. 2A, ID 08 Roßdorf, Arheiliger Weg 17, ID 09 Ratingen (2), Oberhausener Straße 33, ID 10 Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4, ID 11 Ratingen (3), Oberhausener Straße 33, ID 12 Oberhausen, Emschertalstraße 12, ID 13 Lüdenscheid, Bahnhofstraße 1 und ID 14 Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4 des im Abschnitt „ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNGSBERICHT 2022 ÜBER IMMOBILIEN DER PUBLITY UNTERNEHMENSGRUPPE“ enthaltenen Bewertungsberichts verwiesen. Die Objekte ID 06 Ratingen (1), Oberhausener Straße 33, ID 07 Köln, Gladbacher Str. 3/Holweider Str. 2A, ID 08 Roßdorf, Arheiliger Weg 17, ID 09 Ratingen (2), Oberhausener Straße 33, ID 10 Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4, ID 11 Ratingen (3), Oberhausener Straße 33 und ID 14 Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4 sind bereits verkauft, der rechtliche Eigentumsübergang ist zum Prospektdatum allerdings noch nicht erfolgt.

Für das am 31. Dezember 2021 abgelaufene Geschäftsjahr betrug der Bilanzverlust der GORE AG EUR 2.024.727,03.

(iv) Beabsichtigter Einstieg eines strategischen Investors in die pubilty Unternehmensgruppe – Luxemburg-Transaktion

Derzeit gibt es in der pubilty Unternehmensgruppe einige wesentliche Entwicklungen. Bereits im Oktober 2021 haben sich die pubilty AG, die PREOS AG und die GORE AG mit der in Luxemburg ansässigen Investmentgesellschaft LIC Income-Producing Property<sup>9</sup> („LIC IPP“), deren Gesellschaftsanteile mittelbar zu rund 99,99 % von der Swiss Life Holding AG, Zürich, Schweiz, gehalten werden,<sup>10</sup> über den Einstieg der LIC IPP in die pubilty Unternehmensgruppe als strategischer Investor (unverbindlich) geeinigt und die Parameter eines solchen Einstiegs im März 2022 modifiziert und konkretisiert. Danach soll die LIC IPP über eine mehrstufige Transaktionsstruktur bis zum Ende des Jahres 2023 rund 79 % des Grundkapitals der PREOS AG halten, während der Anteil der pubilty AG an der PREOS AG dann nur noch rund 20 % (derzeit 93 %) betragen soll (insgesamt die „Luxemburg-Transaktion“).

Grundlage der Luxemburg-Transaktion ist ein Letter of Intent der beteiligten Parteien, der im Oktober 2021 abgeschlossen wurde sowie eine die Transaktionseckpunkte modifizierende und konkretisierende Transaktionsverständigung, die im März 2022 getroffen wurde („Transaktionsverständigung“). Verbindliche Vereinbarungen zur Durchführung der Luxemburg-Transaktion oder einzelner Transaktionsschritte bestehen derzeit noch nicht. Im Wesentlichen lässt sich die Luxemburg-Transaktion in vier Transaktionsschritte aufteilen.

In Umsetzung der Luxemburg-Transaktion ist beabsichtigt, dass die LIC IPP in einem ersten Schritt drei mittelbar von ihr gehaltene luxemburgische Immobilien- bzw. Projektentwicklungsobjekte im Wege einer Sachkapitalerhöhung in die GORE AG einbringt. Die Einbringung soll durch Übertragung von jeweils 100 % der Kommanditaktien (entsprechen jeweils rund 99,99 % des Gesellschaftskapitals<sup>11</sup>) zweier als Kommanditgesellschaften auf Aktien nach luxemburgischem Recht verfasster Teilfonds (nachstehend auch „Debt-Fonds<sup>12</sup>“ und „Property-Fonds<sup>13</sup>“) durch deren alleinige Kommanditaktionärin, die LIC IPP<sup>14</sup>, an die GORE AG gegen Ausgabe von 160.000.000 neuen Aktien der GORE AG erfolgen. Mit Vollzug dieser Sachkapitalerhöhung wäre die LIC IPP mit rund 81 % an dem von EUR 37.525.000,00 um EUR 160.000.000 auf EUR 197.525.000,00 erhöhten Grundkapital der GORE AG beteiligt. Die Beteiligung der PREOS AG an der GORE AG würde sich hierdurch von derzeit rund 62,7 % auf 11,92 % reduzieren. Die nachstehende Grafik

<sup>9</sup> Bei der LIC IPP handelt es sich um eine einfache Kommanditgesellschaft (*société en commandite simple*) nach luxemburgischem Recht mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter B 263014, die nach Kenntnis der Emittentin als Fonds-Initiatorin des Debt-Fonds und des Property-Fonds (siehe hierzu auch Fn. 12 und 13) fungieren soll.

<sup>10</sup> Die LIC IPP ist eine Zwischenholding-Gesellschaft, deren Anteile zu rund 99,99 % von der SWISS LIFE (LUXEMBOURG) gehalten werden, einer zur Swiss Life-Gruppe gehörenden Aktiengesellschaft (*société anonyme*) nach luxemburgischem Recht mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter B 22663. Die Swiss Life-Gruppe mit der Swiss Life Holding AG, Zürich, Schweiz, als Konzernobergesellschaft ist der größte Lebensversicherungskonzern der Schweiz. Der Emittentin ist nicht bekannt, ob die Swiss Life Holding AG über ihre mittelbare 99,99 %ige Beteiligung an der LIC IPP hinaus an der Luxemburg-Transaktion partizipiert.

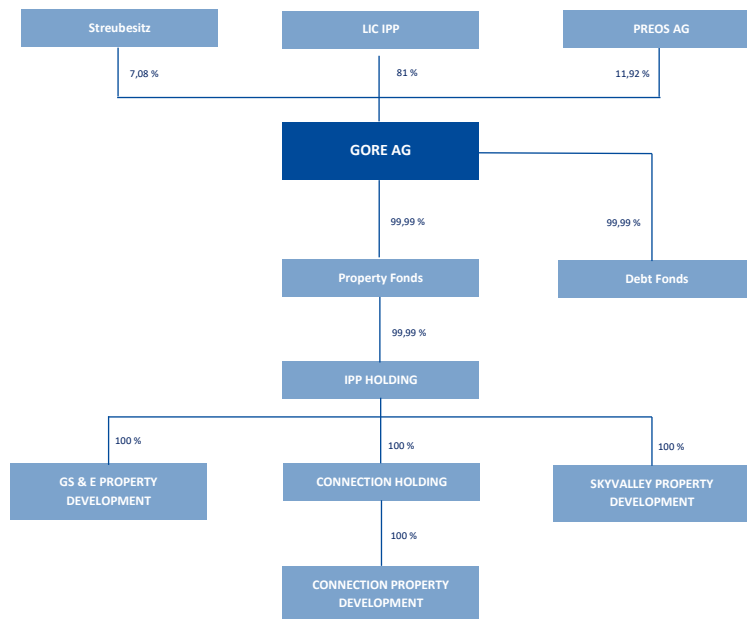
<sup>11</sup> Die übrigen rund 0,01 % des Gesellschaftskapitals werden zum Zeitpunkt der Einbringung von der jeweils alleinigen Komplementärin der Teilfonds, der GREENFINCH CAPITAL MANAGEMENT SA, einer Aktiengesellschaft (*société anonyme*) nach luxemburgischen Recht mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter B 188167, gehalten.

<sup>12</sup> In Gründung befindlicher Teilfonds (*sub-fund*) 5 “GREENFINCH REAL ESTATE ASSET FUND” der GREENFINCH GLOBAL INVEST FUND, S.C.A., SICAV-FIS, einer nach luxemburgischem Recht als Kommanditgesellschaft auf Aktien (*société en commandite par actions*) verfassten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital – Spezialinvestmentfonds (*société d'investissement à capital variable - Fonds d'investissement spécialisé*) mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter B 188392. Die Gründung des Debt-Fonds konnte bisher wegen der noch ausstehenden förmlichen Genehmigung durch die luxemburgische Aufsichtskommission des Finanzsektors CSSF (*Commission de Surveillance du Secteur Financier*) noch nicht abgeschlossen werden.

<sup>13</sup> Teilfonds (*sub-fund*) 1 der unter Income-Producing Property S.C.A. SICAV-RAIF als Kommanditgesellschaft auf Aktien (*société en commandite par actions*) nach luxemburgischem Recht verfassten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital – reservierter alternativer Investmentfonds (*société d'investissement à capital variable – Fonds d'investissement alternatif réservé*) mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter B 263249.

<sup>14</sup> Vor dem Hintergrund der sehr fragmentierten Aktionärsstruktur der (mittelbar) hinter der LIC IPP stehenden Swiss Life Holding AG (ausweislich der aktuellen in der Schweiz vorgesehenen Pflichtveröffentlichungen zum Beteiligungsbesitz hält kein Aktionär mehr als 5,3 % der Aktien) sind im luxemburgischen Transparenzregister (*Registre des Bénéficiaires Effectifs*) für den Debt-Fonds und den Property-Fonds keine „echten“ (mehr als 25 % des Kapitals oder der Stimmrechte innehabenden) sondern nur „fiktive“ (aufgrund ihrer Organstellungen Kontrolle ausübenden) wirtschaftlich Berechtigten (als solche kommen nur natürliche Personen in Betracht) eingetragen.

zeigt die vorläufige Zielstruktur nach diesem ersten Transaktionsschritt (ohne Berücksichtigung der weiteren Beteiligungen der PREOS AG und der GORE AG, wie im Organigramm in Abschnitt VI.4. abgebildet):



Für die Gesellschaftsanteile an den Teilfonds wurde für die Zwecke der Sachkapitalerhöhung bei der GORE AG ein (Netto-)Wert von insgesamt rund EUR 480 Mio. auf der Grundlage eines Bewertungsgutachtens von PricewaterhouseCoopers Société coopérative mit Sitz in Luxemburg („PwC“) festgelegt. Das Bewertungsgutachten von PwC fußt auf der in der Immobilienwirtschaft üblichen sog. AFFO-Multiplikator-Methode.<sup>15</sup> Unter Zugrundelegung (i) der von PwC für beide Teilfonds ermittelten AFFO (*Adjusted Funds From Operations* – Bereinigtes Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit)<sup>16</sup> von insgesamt rund EUR 20,13 Mio. und (ii) der von PwC als angemessen erachteten Bewertungsmultiplikatoren der 23- bis 27-fachen AFFO weist das PwC-Bewertungsgutachten Unternehmenswerte für Debt-Fonds und Property-Fonds von zusammen rund EUR 463 Mio. (Multiplikator 23) bis rund EUR 543 Mio. (Multiplikator 27) aus.

Der Debt-Fonds soll aus Steueroptimierungsgründen als Finanzierungsvehikel fungieren und dem Property-Fonds bzw. dessen Tochtergesellschaften ein partiarisches Darlehen (sog. Profit Participating Loan) ausreichen und dafür zu 90 % an den Erträgen des Property-Fonds (bzw. den Erträgen der Tochtergesellschaften) partizipieren. Der Property-Fonds wiederum hält über seine Tochtergesellschaften die eigentlichen luxemburgischen Immobilien- bzw. Projektentwicklungsobjekte. Konkret hält der Property-Fonds als beschränkt haftender Gesellschafter rund 99,99 % des Gesellschaftskapitals an der IPP HOLDING<sup>17</sup>. Die IPP HOLDING hält (zum Teil mittelbar über ihre 100 %-ige Tochtergesellschaft CONNECTION

<sup>15</sup> Bei diesem Bewertungsverfahren wird im Ausgangspunkt die Marktkapitalisierung geeigneter börsennotierter Vergleichsunternehmen in das Verhältnis zu der jeweiligen unternehmensspezifischen Kennzahl der Adjusted Funds From Operations – „AFFO“ (Bereinigtes Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit; siehe dazu auch Fn. 16) gesetzt. Die so als geeignet ermittelte Bandbreite von Multiplikatoren wird sodann mit den AFFO der zu bewertenden Gesellschaften (hier des Debt-Fonds und des Property-Fonds) multipliziert. Andere Bewertungsmethoden für die Ermittlung des Wertes des Debt-Fonds und des Property-Fonds sind nicht angewendet worden, sodass deren Wert auch nicht anhand anderer Kennzahlen dargestellt werden kann.

<sup>16</sup> Konkret hat PwC die AFFO des Debt-Fonds und des Property-Fonds wie folgt ermittelt: Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit der Gesellschaft wurde um die notwendigen Investitionsaufwendungen für den Erhalt des Betriebs adjustiert. Hierzu wurden zunächst Abschreibungen und Verluste aus der Veräußerung von Vermögenswerten zu den Erträgen addiert und anschließend Gewinne aus der Veräußerung von Vermögenswerten und Zinserträge subtrahiert. Von diesem Betrag wurden die wiederkehrenden Ausgaben abgezogen, die zum Erhalt der Immobilien und der Erzielung der Erträge erforderlich sind.

<sup>17</sup> Zwischenholding-Gesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft auf Aktien (*société en commandite par actions*) nach luxemburgischem Recht mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter B 262843.



HOLDING<sup>18</sup>) sämtliche Aktien an den folgenden Objektgesellschaften, deren wesentliches Vermögen jeweils aus einer Immobilie besteht:

- CONNECTION PROPERTY DEVELOPMENT<sup>19</sup>. Bei der von dieser Gesellschaft gehaltenen Immobilie handelt es sich um ein Grundstück in Luxemburg-Hamm, rue de Bitbourg, eingetragen im Grundbuch unter „Gemeinde von Luxemburg, Section HaA von HAMM, n° 409/6171“, mit einer Fläche von 1ha 57a 44ca („**Connection**“). Das Objekt Connection, ein Büro- und Geschäftsgebäude-Komplex, befindet sich derzeit im Bau und soll im 4. Quartal 2022 fertiggestellt werden.
- SKYVALLEY PROPERTY DEVELOPMENT<sup>20</sup>. Bei der von dieser Gesellschaft gehaltenen Immobilie handelt es sich um ein Grundstück in Luxemburg-Hamm, rue de Bitbourg, eingetragen im Grundbuch unter „Gemeinde von Luxemburg, Section HaA von HAMM, n° 414/5369, als Ackerfläche mit einer Größe von 78a 09ca („**Cubic**“). Das Grundstück Cubic ist bisher noch unbebaut; bis Ende des 3. Quartals 2024 soll dort ebenfalls ein Büro- und Geschäftsgebäude-Komplex errichtet werden. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde im Dezember 2021 beantragt.
- Die GS & E PROPERTY DEVELOPMENT<sup>21</sup>. Bei der von dieser Gesellschaft gehaltenen Immobilie handelt es sich um ein Grundstück in Luxemburg-Hamm, rue de Bitbourg, eingetragen im Grundbuch unter „Gemeinde von Luxemburg, Section HaA von HAMM, n° 419/6450, als Industrie- oder Handwerksgebäude mit einer Größe von 1ha 08a 09ca („**Green Square**“). Bei dem Objekt Green Square handelt es sich um einen Bürogebäude-Komplex bestehend aus sechs Gebäuden. Das Objekt wurde im September 2019 fertiggestellt und ist bereits vollständig vermietet. Ein Bewertungsgutachten des Immobilienbewerterers Cushman & Wakefield weist für das Objekt Green Square zum 30. Juni 2021 einen Marktwert in Höhe von EUR 152,17 Mio. bis EUR 167,5 Mio. aus.

Einen Großteil (konkret: 151.000.000 Stück) der infolge der Durchführung dieses ersten Transaktionsschritts insgesamt erworbenen 160.000.000 neuen Aktien der GORE AG beabsichtigt die LIC IPP anschließend ebenfalls im Wege einer Sachkapitalerhöhung in die PREOS AG gegen Ausgabe von 87.115.384 neuen Aktien der PREOS AG einzubringen. Mit Vollzug dieser weiteren Sachkapitalerhöhung wäre die LIC IPP mit rund 43 % an dem von EUR 113.467.506,00 um EUR 87.115.384,00 auf EUR 200.582.890,00 erhöhten Grundkapital der PREOS AG beteiligt. Die Beteiligung der publicity AG an der PREOS AG würde sich von derzeit rund 93 % auf rund 52 % verringern.

Die nachstehende Grafik zeigt die Zielstruktur nach Durchführung des zweiten Transaktionsschritts (ohne Berücksichtigung der weiteren Beteiligungen der publicity AG, der PREOS AG und der GORE AG, wie im Organigramm in Abschnitt VI.4. abgebildet):

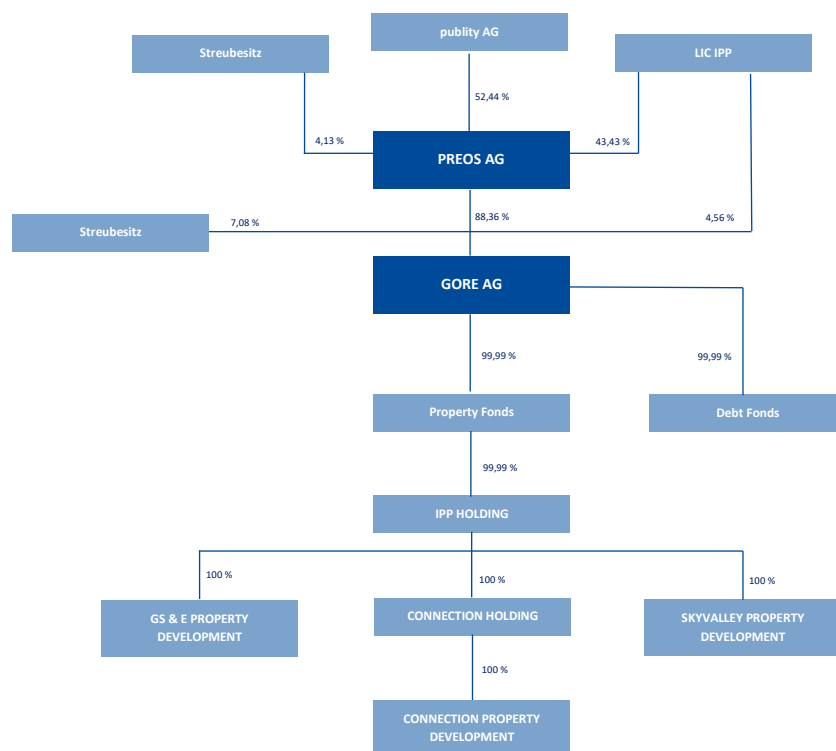
---

<sup>18</sup> Aktiengesellschaft (*société anonyme*) nach luxemburgischem Recht mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter B 252713.

<sup>19</sup> Aktiengesellschaft (*société anonyme*) nach luxemburgischem Recht mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter B 252441.

<sup>20</sup> Aktiengesellschaft (*société anonyme*) nach luxemburgischem Recht mit Sitz in Luxembourg, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter B 250361.

<sup>21</sup> Aktiengesellschaft (*société anonyme*) nach luxemburgischem Recht mit Sitz in Luxemburg, eingetragen im luxemburgischen Handelsregister unter B 252714.



Bereits im Juni 2022 hatte die Hauptversammlung der GORE AG dem ersten Transaktionsschritt und die Hauptversammlung der PREOS AG dem zweiten Transaktionsschritt der Luxemburg-Transaktion zugestimmt. Gegen die entsprechenden Hauptversammlungsbeschlüsse wurden jeweils zwei Beschlussmängelklagen erhoben. Den in Reaktion darauf von der GORE AG und der PREOS AG jeweils gestellten Freigabeanträgen hat das zuständige Oberlandesgericht jeweils vollumfänglich stattgegeben. Gleichwohl konnte aufgrund eingetretener Verzögerungen<sup>22</sup> die jeweilige Frist zur Durchführung der Sachkapitalerhöhungen (ursprünglich bis einschließlich 8. Dezember 2022) nicht eingehalten werden. Daher wurde den ordentlichen Hauptversammlungen der GORE AG (am 7. Dezember 2022) und der PREOS AG (am 8. Dezember 2022) eine Verlängerung der jeweiligen Durchführungsfristen um weitere sechs Monate vorgeschlagen. Beide Hauptversammlungen stimmten einer Verlängerung der Durchführungsfristen zu.

Den Beschlussmängelklagen gegen die Hauptversammlungsbeschlüsse der GORE AG und der PREOS AG aus Juni 2022 wurde zwischenzeitlich in erster Instanz stattgegeben. Gegen diese Urteile werden die GORE AG und die PREOS AG aber voraussichtlich in Berufung gehen. Mit einem rechtskräftigen Abschluss der Beschlussmängelklageverfahren vor Ablauf der (nunmehr beschlossenen verlängerten) Umsetzungsfrist für die ersten beiden Transaktionsschritte der Luxemburg-Transaktion ist vor diesem Hintergrund nicht zu rechnen, sodass sie dem Vollzug der beiden Sachkapitalerhöhungen voraussichtlich nicht entgegenstehen werden, weil nach Einschätzung der Emittentin ein rechtswirksamer Vollzug der Sachkapitalerhöhungen aufgrund der erfolgreich durchgeführten Freigabeverfahren zumindest bis zu einem rechtskräftigen Abschluss der Beschlussmängelklageverfahren noch erfolgen kann.

Da indes auch gegen die zustimmenden Hauptversammlungsbeschlüsse der GORE AG und der PREOS AG vom 7. und 8. Dezember 2022 zur Verlängerung der Umsetzungsfrist der beiden Sachkapitalerhöhungen Widersprüche eingelegt wurden, ist nicht auszuschließen, dass auch erneut Beschlussmängelklagen erhoben werden, die wiederum eine neuerliche Verzögerung der Umsetzung der Luxemburg-Transaktion bewirken könnten. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der bereits erfolgreich durchgeführten Freigabeverfahren in

<sup>22</sup> Die Verzögerungen beruhen insbesondere auf den Beschlussmängelklagen und der noch ausstehenden Genehmigung des Debt-Fonds durch die CSSF (siehe Fn. 12).

Bezug auf die bereits Mitte 2022 erhobenen Beschlussmängelklagen, ist eine Durchführung der beiden Sachkapitalerhöhungen gleichwohl für Anfang 2023 geplant.

Die Luxemburg-Transaktion sieht schließlich vor, dass die LIC IPP ihre Beteiligung an der PREOS AG in Zukunft – nach Vollzug der ersten beiden Transaktionsschritte – weiter ausbauen wird. Hierzu ist beabsichtigt, dass die LIC IPP ein zweites Immobilienportfolio bestehend aus vier Immobilien bzw. -projekten in Luxemburg im vorläufig ermittelten (Netto-)Wert von voraussichtlich insgesamt rund EUR 1,75 Mrd.<sup>23</sup> zunächst im Rahmen einer weiteren Sachkapitalerhöhung in die GORE AG und die daraus entstehenden neuen Aktien der GORE AG wiederum im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in die PREOS AG gegen Ausgabe neuer Aktien der PREOS AG einbringt. Infolge dieser weiteren zwei Transaktionsschritte soll die LIC IPP schließlich zu rund 79 % an der PREOS AG beteiligt sein, während sich die Beteiligung der publicity AG an der PREOS AG auf rund 20 % (derzeit rund 93 % und nach Durchführung der ersten beiden Transaktionsschritte der Luxemburg-Transaktion rund 52 %) verringert. Auf der Grundlage der Transaktionsverständigung soll das zweite Immobilienportfolio zu den gleichen Bewertungs-Konditionen (mit demselben AFFO-Multiplikator) von der GORE AG erworben werden können wie das erste Immobilienportfolio. Im Übrigen steht die konkrete Struktur der weiteren zwei Transaktionsschritte noch nicht fest.

Geplant ist, dass die PREOS AG ihre gesamte im Zuge der Luxemburg-Transaktion aufzustockende Beteiligung an der dann im Wesentlichen auf den luxemburgischen Immobilienmarkt ausgerichteten GORE AG sukzessive veräußert und die infolge der Umsetzung dieses Veräußerungsvorhabens generierte Liquidität anschließend als Eigenkapitalanteil zum weiteren Ausbau des PREOS-Immobilienportfolios großvolumiger Büroimmobilien in Deutschland und gegebenenfalls – in einer späteren Phase – in europäischen Finanzzentren sowie gegebenenfalls zur Ablösung bestehender (vergleichsweise hoch verzinsten) Mezzaninefinanzierungen verwendet.

Sofern die Luxemburg-Transaktion nicht durchgeführt wird, kommt es in diesem Zusammenhang auch zu keiner Sachkapitalerhöhung bei der GORE AG bzw. bei der PREOS AG, sodass insoweit weder bei der GORE AG noch bei der PREOS AG neue Aktien entstehen würden. Konkrete Planungen wie sich die jeweilige Beteiligungsquote der publicity AG an der PREOS AG bzw. der PREOS AG an der GORE AG im Falle eines Scheiterns der Luxemburg-Transaktion entwickeln würde, sind der Emittentin nicht bekannt.

#### ***d. Beratung und Umsetzung einer kapitalmarktlichen Entwicklungsstrategie***

Neben der Umsetzung ihres Beteiligungs- und Investmentmodells bietet die Emittentin ihren Portfoliounternehmen oder ggf. den Alt- bzw. Mitgesellschaftern – je nach Bedarf und Situation – Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Beschaffung von benötigtem Kapital und der Durchführung von Kapital- und Kapitalmarktmaßnahmen. Die Erbringung dieser Dienstleistungen erfolgt auf Basis von zwischen der Emittentin und dem jeweiligen Portfoliounternehmen oder ggf. deren Alt- bzw. Mitgesellschaftern abzuschließenden Beratervertrags. Dabei kann es sich je nach Bedarf entweder um einen langfristigen Rahmenvertrag oder einen Vertrag handeln, der punktuell, etwa im Hinblick auf die Durchführung einer geplanten Finanzierungs- oder Kapitalmarktmaßnahme oder die Erbringung bestimmter Leistungen in diesem Zusammenhang, abgeschlossen wird.

Vor dem Hintergrund ihrer Erfahrung am Kapitalmarkt ist die Emittentin dabei in der Lage, zu nahezu sämtlichen Kapitalbeschaffungs- und Kapitalmarktmaßnahmen zu beraten, einschließlich Börsengängen, Bar- und Sachkapitalerhöhungen, der Begebung von Wandelschuldverschreibungen und Unternehmensanleihen sowie der Emission von Kryptowertpapieren. Je nach Umfang des etwaigen Beratervertrags entwickelt die Emittentin für das betreffende Portfoliounternehmen ein umfassendes und ganzheitliches Kapitalmarktkonzept mit den Schwerpunkten (i) Börsengänge/IPOs, (ii) Investments und (iii) Wachstum (Growth).

Daneben nimmt die Emittentin die ihr aufgrund ihrer jeweiligen Beteiligung an den Portfoliounternehmen zustehenden Gesellschafterrechte, insbesondere ihre Stimmrechte in Gesellschafter- bzw.

---

<sup>23</sup> Die vorläufige Bewertungsannahme wird – nach Kenntnisstand der Emittentin – derzeit im Rahmen einer erneuten Beauftragung von PwC gutachterlich überprüft, wobei erneut die in Fn. 15 und 16 beschriebene sog. AFFO-Multiplikator-Methode angewandt werden soll.

Hauptversammlungen der Portfoliounternehmen, wahr. Zudem kann von Fall zu Fall eine Übernahme von Posten in Aufsichts- oder Geschäftsführungsgremien oder die Übernahme eines Interimsmanagements bei Portfoliounternehmen durch Vertreter der Emittentin in Betracht kommen.

### **(I) Ganzheitliches Kapitalmarktkonzept für Portfoliounternehmen**

#### **(i) Börsengänge/IPOs**

Zur Vorbereitung von Börsengängen (einschließlich Freiverkehrseinbeziehungen) analysiert die Emittentin den Status quo des jeweiligen Portfoliounternehmens und prüft dessen Kapitalmarktfähigkeit sowie die hieraus resultierenden Wachstumsstrategien. Hierzu verfügt die Emittentin über ein transaktionssicheres Expertenteam mit umfassendem Spezialwissen zu allen relevanten Themenstellungen im Rahmen von aktienbasierten Kapitalmarkttransaktionen und -emissionen. Die Emittentin unterstützt die Unternehmen bei dem Listing-Verfahren und gegebenenfalls bei der Initiierung von Manteltransaktionen mit börsennotierten Mantelgesellschaften oder der Fusion mit solchen Gesellschaften (SPAC-Transaktionen) und der Auswahl des passenden Marktsegmentes für die Notierung der Aktien.

Im Rahmen der Umsetzung des jeweiligen Konzeptes übernimmt die Emittentin die Steuerung für den sicheren Prozessverlauf und koordiniert die erforderlichen Schritte. Der dadurch generierte Freiraum für die Portfoliounternehmen ermöglicht es diesen, sich auf den erfolgreichen weiteren Geschäftsaufbau zu fokussieren.

#### **(ii) Investments**

Die Emittentin entwickelt Finanzierungskonzepte über die Nutzung von Kapitalmarktinfrastrukturen und begleitet und unterstützt die Portfoliounternehmen bei der Durchführung von Kapitalmarktmaßnahmen zum Beispiel in Form von Bar- oder Sachkapitalerhöhungen, der Emission von klassischen Unternehmensanleihen, Wandelanleihen, Verbriefungsstrukturen oder der Emission von elektronischen, gegebenenfalls im Einzelfall Blockchain-basierten, Schuldtiteln oder anderen Wertpapieren.

Die Beratungsleistungen der Emittentin können dabei insbesondere im Zusammenhang mit den nachstehenden Aspekten erfolgen:

- Strukturierung von Wertpapieremissionen (Anzahl, Preis, Wandlungspreis, Laufzeit, Verzinsung etc.);
- Auswahl weiterer Dienstleister (z.B. begleitende Banken, Zahl- und Berechnungsstellen, Betreiber von Kryptoplattformen und Kryptoverwahrer);
- Ansprache/Vermittlung von Investoren;
- Strukturierung und Begleitung von Verkäufen/Exit-Prozessen.

Je nach Umfang des etwaigen Beratungsmandats geht der Beratungsansatz der Emittentin dabei über die Entwicklung und Umsetzung reiner Finanzierungskonzepte hinaus, vielmehr möchte die Emittentin ihre Portfoliounternehmen grundsätzlich auch bei jeglichen sonstigen Maßnahmen am Kapitalmarkt unterstützen und begleiten, wozu zum Beispiel auch die richtige Auswahl der Banken und des passenden Marktsegments für eine Finanzierungsmaßnahme gehört. Die Emittentin hilft auf diese Weise dabei, die Wachstumsfinanzierungen ihrer Portfoliounternehmen zu optimieren, und kann in diesem Zusammenhang auch die erforderlichen Sales-Prozesse aufsetzen.

Einzelfallabhängig stellt die Emittentin im Rahmen solcher Maßnahmen auch selbst als Co-Investor Kapital zur Verfügung. Aus der Beteiligung an solchen Kapitalmaßnahmen hält die Emittentin derzeit neben ihrer Beteiligung an der publicity AG folgende weitere Wertpapiere: 60.000 Teilschuldverschreibungen der publicity AG im Gesamtnominalwert von TEUR 60.000. In Zukunft plant die Emittentin, sich weiterhin an entsprechenden Kapitalbeschaffungsmaßnahmen ihrer Portfoliounternehmen zu beteiligen, soweit dies für sinnvoll erachtet wird. In diesem Zusammenhang können Wertpapiere jeder Art, andere

Fremdkapitalinstrumente (wie z.B. Gesellschafterdarlehen) andere Schuldtitel oder Blockchain-basierte Token von der Emittentin erworben werden.

Ihre Beratungsleistungen erbringt die Emittentin bislang ausschließlich gegenüber Portfoliounternehmen bzw. ggf. deren Alt- bzw. Mitgesellschaftern. Entsprechende Beraterverträge können bereits im Zuge des Anteilserwerbs oder auch zu einem späteren Zeitpunkt geschlossen werden. Je nach Geschäftsentwicklung kann sich die Emittentin aber grundsätzlich vorstellen, ihre Beratungsleistungen perspektivisch auch Drittkunden anzubieten.

Die Emittentin erbringt keinerlei Dienstleistungen, die eine behördliche Erlaubnis gemäß dem Kreditwesengesetz oder einem sonstigen Gesetz voraussetzen und plant auch nicht, dies in der Zukunft zu tun.

### (iii) Wachstum (Growth)

Die Emittentin begleitet ihre Portfoliounternehmen langfristig bei der Erreichung ihrer individuellen Wachstumsziele am Kapitalmarkt. Dabei unterstützt die Emittentin im Rahmen ihres etwaigen Beratungsmandats bei der Beauftragung und Erstellung von Wertpapieranalysen und Research-Studien und koordiniert die Investorengewinnung. Dabei ermöglicht die Emittentin ihren Portfoliounternehmen den Zugang zu einer großen Community von Investoren und ihrem Netzwerk von über 100 institutionellen Investoren.

Des Weiteren plant die Emittentin, die Wachstumsentwicklung ihrer Portfoliounternehmen im Rahmen des jeweiligen Beratungsmandats durch die Implementierung von Blockchain-Technologien und durch die Positionierung der Portfoliounternehmen am Markt unter Zugriff sog. Big Data-Lösungen zu fördern. Blockchain-Technologien können dabei nicht nur im Zusammenhang mit Kapitalbeschaffungsmaßnahmen, zum Beispiel bei der Tokenisierung von Wertpapieren oder sonstigen Vermögenswerten (z.B. Immobilien) des jeweiligen Portfoliounternehmens, zum Einsatz kommen, sondern können daneben auf vielfältige Weise zur Optimierung von Unternehmensprozessen eingesetzt werden.

Aus Sicht der Emittentin bieten Blockchain-Systeme grundsätzlich den Vorteil, dass es nahezu unmöglich ist, Daten zu ändern, sobald diese einmal verifiziert wurden. Daneben haben sie keinen zentralen Fehlerpunkt, sodass sie Angriffen von außen besser standhalten können, als herkömmliche Systeme. Ferner ist auch ein Transfer von großen Datenmengen ohne zeitliche Verzögerungen möglich. Die Implementierung von Blockchain-Technologien kann daher erheblich dazu beitragen, Verwaltungskosten einzusparen und Prozesse transparenter, nachvollziehbarer und zügiger zu gestalten. Blockchain-Lösungen lassen sich nach Ansicht der Emittentin in vielerlei Hinsicht innerhalb eines Unternehmens nutzbar machen, sei es im Vertragsmanagement, dem Reporting und der Sicherstellung von Compliance-Anforderungen oder auch beim Transfer und der Speicherung sensibler Daten.

### (2) *Berater-Vergütung*

Für erbrachte Beratungsleistungen wird die Emittentin auf Basis des jeweiligen Beratervertrags gesondert vergütet. Die Vergütung setzt sich dabei zusammen aus einer Basisvergütung für erbrachte Beratungsleistungen und einer Erfolgsgebühr im Falle der erfolgreichen Durchführung der geplanten Kapitalmaßnahme.

### (3) *Gegenwärtige Beratungstätigkeit*

Gegenwärtig besteht ein Beratungsvertrag zwischen der Emittentin und der publicity AG. Nach diesem Vertrag berät die Emittentin die publicity AG schwerpunktmäßig in den Bereichen Big Data Immobilienanalyse und Internationalisierung. Auf jeweilige Anweisung der publicity AG erbringt die Emittentin die Beratungsleistungen auch gegenüber konzernverbundenen Unternehmen der publicity AG, insbesondere also auch gegenüber der PREOS AG und der GORE AG. Zu weiteren Einzelheiten des Beratervertrages wird auf Abschnitt XXII.1. verwiesen. Die Beratungsleistungen der Emittentin bestanden in 2021 vornehmlich in der

Unterstützung der Gesellschaften der publity Unternehmensgruppe bei der Strukturierung und Verhandlung der Luxemburg-Transaktion (insbesondere auch der damit einhergehenden Kapitalmaßnahmen (Sachkapitalerhöhungen)) sowie in der Beratung bei der Investorenansprache.

Der Beratervertrag zwischen der Emittentin und der publity AG soll auch nach der voraussichtlichen gerichtlichen Bestellung von Herrn Olek zum Mitglied des Aufsichtsrats der publity AG (siehe hierzu Abschnitt VI.1.a.) weiter fortgeführt werden. Hierfür soll eine entsprechende Zustimmung des Aufsichtsrats der publity AG eingeholt werden. Sollte eine solche Zustimmung nicht erlangt werden können, würde der Beratervertrag für die Dauer der Mitgliedschaft von Herrn Olek im Aufsichtsrat der publity AG ruhend gestellt werden.

#### *e. Erfahrung und begleitete Transaktionen*

Im Folgenden werden die wesentlichen bisher von der Emittentin als Gesellschafterin, Investorin oder Beraterin im Rahmen ihres Beteiligungs- und Beratungsmodells und ihrem Vorstandsvorsitzenden, Herrn Thomas Olek, erfolgreich begleiteten Transaktionen überblicksartig dargestellt:

##### Börsengänge

<b>Jahr</b>	<b>Transaktion</b>	<b>Volumen (in TEUR)*</b>
2015	Börsengang der publity AG	142.000
2017	Börsengang der Consus Real Estate AG	363.000
2018	Börsengang der PREOS AG	158.400
2019	Börsengang der GORE AG	93.310
2021	Börsengang der EasyMotionSkin Tec AG	145.000

\* Gemessen an der Marktkapitalisierung des Unternehmens nach Abschluss des Börsengangs.

##### Kapitalerhöhungen

<b>Jahr</b>	<b>Transaktion</b>	<b>Volumen (in TEUR)</b>
2015	Barkapitalerhöhung der publity AG	14.000
2016	Barkapitalerhöhung der publity AG	19.800
2017	Sachkapitalerhöhung der Consus Real Estate AG	593.356
2018	Barkapitalerhöhung der publity AG	40.459
2019	Sachkapitalerhöhung der PREOS AG gegen Einbringung des Immobilienbestands der publity AG	379.600

2019	Sachkapitalerhöhung der publity AG gegen Einbringung sämtlicher gehaltener Aktien der PREOS AG durch die Emittentin und ihre Schwestergesellschaft TO-Holding 2 GmbH	152.252
2020	Sachkapitalerhöhung der GORE AG gegen Einbringung eines Immobilienbestands der PREOS AG	93.615*

\* In der Bilanz der PREOS AG zum 31.12.2020 angesetzter Wert für die erworbene Beteiligung an der GORE AG.

### Wandelanleihen

Jahr	Transaktion	Platziertes Volumen (in TEUR)
2015	Wandelanleihe der publity AG (geplantes Volumen: EUR 50 Mio.)	50.000
2019	Wandelanleihe der Consus Real Estate AG (geplantes Volumen: EUR 400 Mio.)	400.000
2019	Wandelanleihe der PREOS AG (geplantes Volumen: EUR 300 Mio.)	249.616*

\* Davon ursprünglich Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominalwert von rund TEUR 217.756 gezeichnet durch die publity AG.

### Unternehmensanleihen

Jahr	Transaktion	Platziertes Volumen (in TEUR)
2020	Schuldverschreibung der publity AG (geplantes Volumen: EUR 100 Mio.)	100.000*

\* Davon ursprünglich Schuldverschreibungen im Gesamtnominalwert von rund TEUR 94.095 gezeichnet durch die Emittentin (seinerzeit firmierend unter TO-Holding GmbH).

### Tokenisierungen

Neben den vorstehenden klassischen Kapitalmarkttransaktionen begleitet und unterstützt die Emittentin auch bei Emissionen von elektronischen, gegebenenfalls im Einzelfall Blockchain-basierten, Schuldtiteln oder anderen Wertpapieren (Kryptowertpapieren).

So hat die Emittentin in 2020 die publity AG bei der Schaffung und Emission der PREOS-Token begleitet. Bei den PREOS-Token handelt es sich um auf den Inhaber lautende Blockchain basierte Wertpapiere *sui generis*, die (in Form eines tokenisierten Treuhandvermögens) durch Treuhand vermittelte wesentliche Aktionärsrechte sowie einen jederzeitigen Umtauschanspruch in Bezug auf bestehende Stückaktien der PREOS AG aus dem Bestand der publity AG verkörpern. Dabei repräsentiert ein PREOS-Token Aktionärsrechte und einen Umtauschanspruch in Bezug auf jeweils eine PREOS-Aktie.

Im Zuge der Vorbereitung eines öffentlichen Angebots wurden PREOS-Token im Volumen von rund TEUR 231.500 geschaffen (gemessen am seinerzeitigen Börsenwert der den PREOS-Token unterliegenden PREOS-Aktien). Im Rahmen des öffentlichen Angebots der PREOS-Token durch die publity AG wurden jedoch insgesamt lediglich Stück 1.613 PREOS-Token zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von rund

EUR 14.099,45 an Anleger ausgegeben. Hintergrund des geringen Emissionsvolumens war insbesondere, dass das am 24. November 2020 gestartete und ursprünglich bis zum 22. November 2021 laufende öffentliche Angebot der PREOS-Token bereits am 26. Februar 2021 angesichts seinerzeit laufender Verhandlungen der publicity AG über eine mögliche Veräußerung einer Mehrheitsbeteiligung an der PREOS AG an einen strategischen Investor vorzeitig beendet wurde.

#### **f. Sonstige Tätigkeiten**

Die Emittentin übt neben den oben beschriebenen Tätigkeiten keine weiteren Haupttätigkeiten aus. In der Vergangenheit kam es gelegentlich zur Ausreichung von Finanzierungen an Beteiligungsunternehmen und Geschäftspartner außerhalb des eigentlichen Geschäftsmodells.

Daneben hat die Emittentin im Oktober 2021 eine Beteiligung in Höhe von 33 % am Stammkapital der OA22 GmbH erworben, eine Objektgesellschaft, die im September 2021 eine Immobilie in Kronberg/Königstein in Hessen zum Volleigentum erworben hat. Bei der Immobilie handelt es sich um das ehemalige Schulungsareal der Deutsche Bank AG, das bis 2006 von dieser als konzerneigenes Ausbildungszentrum genutzt wurde. Von der insgesamt ca. 7,5 Hektar großen Grundstücksfläche sind ca. 3,5 Hektar mit Gebäuden (insbesondere Übernachtungs-, Schulungs- und Versorgungseinrichtungen), Parkplätzen und Freiflächen bebaut. Seit 2006 standen die Gebäude leer, wurden seitdem aber substanzerhaltend instandgehalten. Am 4. April 2022 schloss die OA22 GmbH einen Beherbergungsvertrag mit dem Hochtaunuskreis, wonach die Immobilie ab dem 11. April 2022 als Gemeinschaftsunterkunft für bis zu 600 ausländische Flüchtlinge genutzt wird. Als Betreiber der Immobilie erhält die OA22 GmbH hierfür ein monatliches Festentgelt (Vergütung für eine Garantiebelegung von 450 Personen) und ggf. eine Zusatzvergütung für jede weitere untergebrachte Person. Der Vertrag ist bis zum 30. April 2025 abgeschlossen und verlängert sich danach jeweils um ein weiteres Jahr, sofern er nicht gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Gemeinsam mit dem Mehrheitsgesellschafter der OA22 GmbH wird kurz bis mittelfristig die Veräußerung der Immobilie angestrebt.

### **3. Wichtigste Märkte**

Die Emittentin beteiligt sich als Investor an Unternehmen oder gründet Unternehmen mit dem Ziel, die Wertentwicklung dieser Unternehmen durch die Erstellung und Umsetzung einer kapitalmarktlichen Entwicklungsstrategie insbesondere unter Nutzung ihrer Erfahrungen, ihrer Expertise und ihres Netzwerks zu fördern. Neben der Wahrnehmung ihrer jeweiligen Gesellschafterrechte (insbesondere Stimmrechte) bietet die Emittentin ihren Portfoliounternehmen oder ggf. den Alt- bzw. Mitgesellschaftern zu diesem Zweck umfangreiche Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Planung, Strukturierung und Durchführung von Finanzierungs- und Kapitalmaßnahmen sowie sonstigen Kapitalmarkttransaktionen an, welche ggf. auf Basis von mit diesen abzuschließenden Beraterverträgen von der Emittentin erbracht werden. Dabei konzentriert sich die Emittentin auf Unternehmen, die in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Consulting oder Technologien tätig sind. Diese Märkte sollen daher nachstehend beschrieben werden:

#### **a. Immobilienwirtschaft**

Die Emittentin hält zum Prospektdatum im Wesentlichen eine Beteiligung an der publicity AG, die gemeinsam mit ihrer Unternehmensgruppe geographisch gegenwärtig ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig ist. Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes ist daher von maßgeblicher Bedeutung auch für die Geschäftstätigkeit der Emittentin.

Trotz nach wie vor herrschender Corona-Virus-Pandemie stieg das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2021 auf ein neues Rekordvolumen von rund EUR 114 Mrd. Ging das Transaktionsvolumen in 2020 noch spürbar von rund EUR 90 Mrd. auf rund EUR 79 Mrd. zurück, lag es damit in 2021 um rund 27 % über dem Vorkrisenniveau. Ausschlaggebend dafür war allerdings zu einem erheblichen Teil die Übernahme der Deutsche Wohnen AG durch die Vonovia SE mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 23,5 Mrd., ohne welche das Transaktionsniveau im Vergleich zum Vorkrisen-Niveau in etwa gleich



geblieben wäre. Ein signifikanter Anteil des Transaktionsvolumens entfiel mit rund EUR 61 Mrd. auf den Bereich Gewerbeimmobilien. Damit lag dieser Anteil zwar höher als im Vorjahr (2020: rund EUR 58 Mrd.) jedoch noch unter dem Vorkrisen-Niveau von 2019 (rund EUR 71 Mrd.). Dabei war im Bereich der Gewerbeimmobilien nach wie vor die Anlageklasse Büroimmobilien dominierend (vgl. Ernst & Young Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022, S. 8-10). Dies hat sich in den ersten drei Quartalen 2022 nicht verändert. In den Monaten bis September 2022 betrug der Marktanteil von Büroimmobilien rund 43 % des Transaktionsvolumens im Segment Gewerbe (BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland Q3 2022, S. 1).

Auch was die Vermietungsaktivität betrifft, befand sich der Büroimmobilienmarkt in 2021 auf Erholungskurs. Betrag der Büroflächenumsatz in Deutschland in 2020 noch rund 2,7 Mio. m<sup>2</sup> (in 2019: über 4,1 Mio. m<sup>2</sup>) so betrug er in 2021 rund 3,4 Mio. m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von rund 26,5 % entspricht (BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland Q4 2020, S. 1; BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland Q4 2021, S.1). In den ersten neun Monaten 2022 wurde zudem bereits allein an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München ein Büroflächenumsatz von 2,7 Mio. m<sup>2</sup> registriert, sodass für das Gesamtjahr von einem Flächenumsatz ausgegangen wird, der jedenfalls deutlich über dem des Jahres 2020 liegen wird (BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland Q3 2022, S.1-2).

Die Leerstandsquote für verfügbare Büroflächen stieg gegenüber dem historischen Tief von 3,4 % in 2019 hingegen auch in 2021 weiter an auf 4,1 % (in 2020: 3,7 %) (Statista: Leerstandsquote für Büroimmobilien in Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2021, veröffentlicht am 15. Juni 2022). Der Leerstand an den Top-7 Bürostandorten stieg zum Ende Dezember 2021 sogar auf 4,6 % im Vergleich zu 3,7 % zum Ende Dezember 2020 und 2,9 % zum Ende Dezember 2019 (Colliers, City Survey – Büro- und Investmentmärkte im Überblick – Deutschland 2021/2022, S.7). Im 3. Quartal 2022 hat sich der Trend der Leerstandsstabilisierung fortgesetzt. Die über alle Top-7 Bürostandorte gemittelte Leerstandsquote lag mit 4,8 % nur knapp über dem Wert drei Monate zuvor. Bis zum Jahresende 2022 wird ein weiterer leichter Anstieg der Leerstandsquote auf 4,9 % erwartet (JonesLangLasalle, Büromarktüberblick Q3 2022, S. 4).

Der Ausbruch des Kriegs in der Ukraine, der damit verbundene weitere Anstieg der Inflation sowie die eingeläutete Zinswende wirken sich mittlerweile insbesondere im Investmentbereich auch auf den deutschen Büroimmobilienmarkt aus. War das erste Quartal 2022 noch von einem Rekordjahresauftakt mit einem Transaktionsvolumen für Büroimmobilien in Höhe von rund EUR 9,8 Mrd. geprägt, so hat die Transaktionsdynamik im 2. Quartal 2022 deutlich abgenommen. Das Transaktionsvolumen im Bereich Büroimmobilien fiel auf EUR 3,3 Mrd. (BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland Q2 2022, S. 1). Für den gesamten deutschen Immobilienmarkt lag es im 2. Quartal 2022 bei nur rund EUR 12,3 Mrd. und damit rund 50 % unter dem des Vorquartals. Im 3. Quartal 2022 konnte allerdings eine Erholung verzeichnet werden; das Transaktionsvolumen stieg in diesem Zeitraum wieder auf fast EUR 17 Mrd. In Summe wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 EUR 53 Mrd. in deutsche Immobilien investiert. Das entspricht zwar einem Minus von 13 % gegenüber 2021, angesichts der turbulenten und unsicheren Marktgegebenheiten wird dies allerdings als vergleichsweise positives Ergebnis angesehen (vgl. JonesLangLasalle, Investmentmarktüberblick Q3 2022, S. 2). Das geänderte Finanzierungsumfeld infolge steigender Zinsen ist hauptverantwortlich für diese nachlassende Dynamik, hat es doch mittlerweile zu steigenden Renditeerwartungen auf Käuferseite geführt, welche nicht mit den Preisvorstellungen auf Verkäuferseite im Einklang stehen. So wird gemeinhin von einer anstehenden Preisfindungs- bzw. Orientierungsphase ausgegangen, in welcher mit geminderten Transaktionstätigkeiten zu rechnen ist. Zuletzt wurde für 2022 im deutschen Immobilienmarkt mit rund EUR 70 Mrd. insgesamt ein Transaktionsvolumen deutlich unter dem Vorjahresniveau prognostiziert (vgl. JonesLangLasalle, Investmentmarktüberblick Q3 2022, S. 3 - 4).

Die klassischen Büromarktkennziffern sind durch die geänderte geopolitische und makroökonomische Lage bislang jedoch nicht betroffen, sondern befinden sich weiterhin auf Erholungskurs seit Ausbruch der Corona-Virus-Pandemie. So betrug der Büroflächenumsatz an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München bis Ende September 2022 rund 2,7 Mio. m<sup>2</sup> und damit gut 21 % mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Der Büromarkt bewegt sich hier derzeit 3 % über dem 10-Jahresdurchschnitt und in etwa auf dem Niveau von 2016 (BNP Paribas Real Estate, Büromarkt

Deutschland Q3 2022, S. 1). Mit Blick auf die Top-7 Bürostandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart betrug der Büroflächenumsatz in den ersten neun Monaten 2022 mit rund 2,7 Mio. m<sup>2</sup> sogar rund 29 % mehr als entsprechenden Vorjahreszeitraum (JonesLangLasalle, Büromarktüberblick Q3 2022, S. 7).

Auch die Büromieten können derzeit als stabil bis steigend bezeichnet werden. Mit Blick auf die acht Standorte Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München ist die Durchschnittsmiete im 3. Quartal 2022 an fast allen Standorten gestiegen mit Ausnahme von Essen und Hamburg, wo die Mieten in etwa gleichgeblieben sind (BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland Q3 2022, S. 2).

Zwar ist auch der Büroleerstand im ersten Halbjahr 2022 weiter gestiegen, jedoch mit einer nachlassenden Dynamik. So betrug die gemittelte Leerstandsquote an den Top-7 Standorten im ersten Halbjahr 2022 4,7 %, im 3. Quartal 2022 betrug sie 4,8 %. Insgesamt wird für Büroimmobilien an den Top-7 Standorten zum Ende des Jahres 2022 ein leichter Anstieg der Leerstandsquote auf 4,9 % erwartet (JonesLangLasalle, Büromarktüberblick Q3 2022, S. 4). Innerhalb der bevorzugten Bürostandorte sind dabei große Unterschiede auszumachen. So notieren die Leerstandsquoten in Berlin, Köln, Hamburg, Leipzig und München unter dem derzeitigen Durchschnitt, während die Leerstandsquoten in Essen (5,7 %), Frankfurt am Main (8,6 %) und Düsseldorf (10,5 %) sehr hoch sind (BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland Q3 2022, S. 2).

Gesamtwirtschaftlich herrscht insbesondere infolge des Kriegs in der Ukraine derzeit eine gewisse Unsicherheit. Insbesondere falls es zu einem sich weiter ausdehnenden Gasnotstand in Deutschland und/oder weiteren Ländern kommen sollte, kann eine deutsche oder globale Wirtschaftsrezession nicht ausgeschlossen werden, unter welcher auch der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zu leiden hätte. Auch aus der Corona-Politik Chinas resultiert nach wie vor Unsicherheit für die Weltwirtschaft. Die Inflation wird voraussichtlich noch einige Zeit hoch bleiben. Die Emittentin rechnet daher in den nächsten Monaten mit einer weiterhin moderaten Transaktionsdynamik auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Dennoch präsentiert sich gerade der deutsche Büromarkt in den ersten neun Monaten 2022 als robust mit starken Fundamentalziffern. Ob steigende Zinsen tatsächlich zu niedrigeren Kaufpreisen führen werden, ist vor dem Hintergrund der hohen Inflation noch abzuwarten.

Insgesamt rechnet die Emittentin derzeit und unter der Annahme, dass es nicht zu einer Wirtschaftsrezession kommt, im Core-Segment mit einem weiterhin robusten Gewerbeimmobilienmarkt mit stabilen bis weiter steigenden Mieten. Im Non-Core Segment kann eine nachlassende Dynamik vor dem Hintergrund steigender Zinsen und Kosten hingegen nicht ausgeschlossen werden. ESG-Kriterien werden zukünftig stärkeren Einfluss auf Investitionsentscheidungen haben. Weitere Regulierungen in diesem Bereich könnten ein Unsicherheitsfaktor sein.

#### ***b. Consulting***

Die Emittentin plant, ihr Investment- und Beratungsmodell zukünftig auch auf Unternehmen auszuweiten, die im Bereich Consulting tätig sind. Daher wird nachstehend das Markumfeld dieses Wirtschaftszweiges beschrieben. Gleichzeitig ist dieser Markt auch für ihre eigene Geschäftstätigkeit von Relevanz, soweit die Emittentin gegenüber ihren Portfoliounternehmen Beratungsleistungen anbietet.

Die Branche Consulting umfasst im Wesentlichen die Beratung, Anleitung sowie praktische Unterstützung von Unternehmen und anderen Organisationen in managementrelevanten Fragestellungen, wie zum Beispiel hinsichtlich der strategischen Organisationsplanung, -gestaltung, -entwicklung und -kontrolle. Beratungstätigkeiten der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Buchführung sowie der Rechtsberatung sind hiervon grundsätzlich abzugrenzen.

Das Beratungsgeschäft hat in den vergangenen zehn Jahren eine außerordentlich positive Entwicklung vollzogen. Gleichwohl haben die negativen Auswirkungen der Corona-Virus-Pandemie auch vor der Unternehmensberatungsbranche nicht haltgemacht. Das zeigen die Ergebnisse der Branchenstudie Facts & Figures zum Beratermarkt 2021 sowie der durchgeführten Geschäftsklimabefragung März 2021 des

Bundesverbandes Deutscher Unternehmensberater (BDU). Erstmals seit zehn Jahren war der Gesamtumsatz im Jahr 2020 mit einem Minus von 3,2 Prozent auf 34,6 Milliarden Euro gesunken (2019: 36,0 Mrd. Euro).

Die Emittentin erwartet unter anderem aufgrund der weiterhin erhöhten Nachfrage nach Beratungsleistungen aufgrund des digitalen Wandels und der Nachholeffekte infolge der Corona-Virus-Pandemie, dass sich der Wachstumskurs der Branche aus der Vor-Corona-Zeit fortsetzen wird. Auch Experten erwarten eine positive Entwicklung für das Jahr 2022. So wird zum Teil eine Gewinnmarge der Branche für 2022 auf 9,1 % des Gesamtumsatzes des Unternehmensberatungsmarktes prognostiziert (IBISWorld Bericht - M70.22DE - Stand: August 1, 2022). Daneben rechnet die Gesamtheit aller befragten Consulting-Unternehmen nach einer Studie von Lünendonk mit einem Marktwachstum von 7,1 Prozent in 2022 (Lünendonk®-Studie 2022 „Managementberatung in Deutschland“).

Nachdem im Corona-Jahr 2020 Beratungsleistungen in Effizienz- und Kostenthemen von Unternehmen am stärksten gewichtet wurden, ist das Thema Digitalisierung in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 wieder als wichtigster Investitionsschwerpunkt gesetzt. Als weitere relevante Investitionsschwerpunkte der Kunden der Consulting-Unternehmen werden Effizienzsteigerung sowie Big Data/Business Analytics erachtet. Insbesondere Beratungen im IT-Bereich sehen noch große Potenziale für Wert- und Performancesssteigerungen. Daneben zeigt die Studie, dass viele Beratungsunternehmen durch digitale Transformation, Data Analytics, ESG- und Restrukturierungsberatung wachsen wollen. Die Marktdynamik ist trotz der Wettbewerbssituation ungebrochen. Als positive Nebeneffekte der Corona-Virus-Pandemie haben sich zudem eine höhere Produktivität aufgrund besserer Verfügbarkeit und Einsparungen bei Reise- und Bewirtungskosten herausgestellt (Lünendonk®-Studie 2022 „Managementberatung in Deutschland“).

Die Emittentin ist der Auffassung, dass die Post-Covid-Zeit Consulting-Unternehmen viele Chancen bietet. Um mit den veränderten Anforderungen der digitalen Transformation Schritt zu halten und in diesem Sinne breiter und agiler aufgestellt zu sein, werden Unternehmen nach Ansicht der Emittentin vermehrt auf Berater-Ökosysteme zurückgreifen.

### **c. *Technologien***

Der Bereich Technologien bietet nach Auffassung der Emittentin ein besonders hohes Wachstumspotenzial.

Der Technologiemarkt insbesondere in der DACH-Region (Deutschland, Österreich und Schweiz) ist zunehmend diversifiziert und umfasst sowohl bekannte B2C-Geschäftsmodelle als auch ein großes Ökosystem von B2B-Lösungen und -Dienstleistungen. Viele der Unternehmen sind in den letzten Jahren entstanden und haben zwischenzeitlich eine kritische Größe erreicht. Die rasante Entwicklung des DACH-Technologiemarktes wird sich auch zukünftig fortsetzen. Sowohl die Finanzierungs- als auch die globalen Wettbewerbstrends unterstützen die Annahme, dass Software, digitale Medien und Health Tech in den nächsten Jahren besonders starke Treiber sein werden. Dies spiegelt sich auch in einem starken Anstieg der Exit-Aktivitäten in der DACH-Region wider, die vor allem durch strategische M&A-Transaktionen, Private-Equity-Buyouts und IPOs getrieben werden (Clipperton, Studie über die Technologie-Branche in der DACH-Region, April 2021).

Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten geben nach einer Studie von Capgemini zu IT-Trends in 2022 zudem rund drei Viertel der in der Studie befragten Unternehmen und Behörden an, ihre Ausgaben im Bereich IT perspektivisch erhöhen zu wollen. Die IT spielt bei Behörden und für die Expansionspläne vieler Unternehmen also eine entscheidende Rolle (Capgemini, Studie zu IT-Trends in 2022). Bei der Frage, inwieweit die Forcierung von IT-getriebenen Unternehmensstrategien – vor allem in den Bereichen Digitalisierung, IT-Sicherheit, Technologie und Cloud – Auswirkungen auf das IT-Gesamtbudget der Unternehmen hat, gibt nach einer weiteren Studie fast ein Viertel der Befragten an, die Ausgaben im Vergleich zu 2021 um mehr als zehn Prozent zu erhöhen. Weitere 46 Prozent wollen ebenfalls mehr in ihre IT investieren – allerdings mit vergleichsweise moderaten Steigerungsraten von unter zehn Prozent (Horváth Digital; Studie CIO-Agenda 2022).

Auch die Finanzierung für Technologie-Start-ups in Deutschland ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Lag sie im Jahr 2015 noch bei rund EUR 1,5 Mrd., betrug sie für 2020 bereits EUR 4,0 Mrd. Darüber hinaus

erwarten Marktteilnehmer, dass sich ein Ökosystem von DACH-ansässigen Investoren herausbilden wird, die durch ihren gezielten Investitionsfokus den Technologiesektor weiter stärken werden (Clipperton, Studie über die Technologie-Branche in der DACH-Region, April 2021).

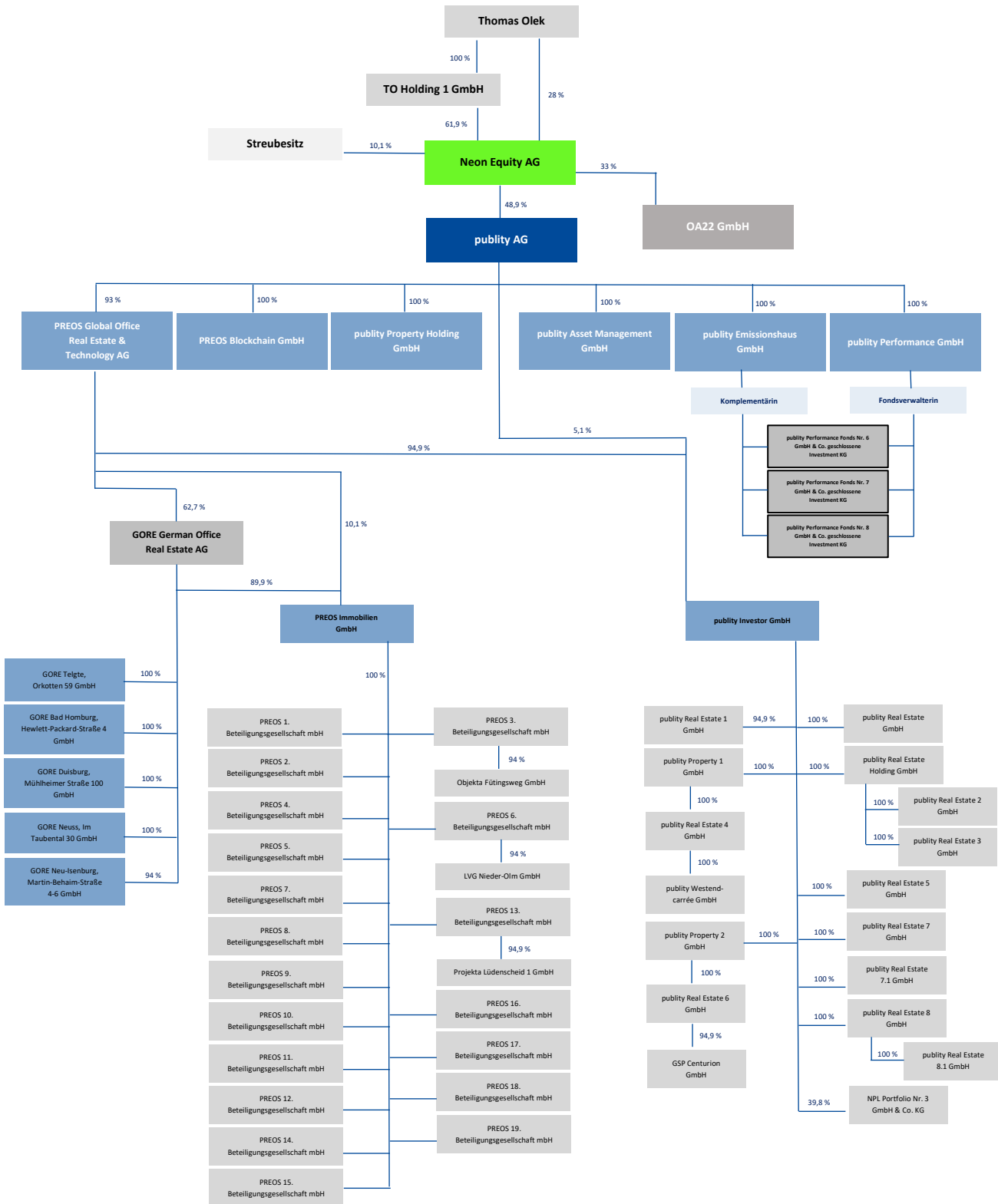
Neben sehr sichtbaren, Venture-Capital-finanzierten Unternehmen gibt es im DACH-Raum eine große Anzahl von (zumeist) unterfinanzierten Unternehmen, die noch „unter dem Radar“ sind (Clipperton, Studie über die Technologie-Branche in der DACH-Region, April 2021). Die Emittentin ist daher der Auffassung, dass es in diesem Bereich großes Potenzial und versteckte Werte gibt, die in den kommenden Jahren gehoben werden können.

Die Emittentin sieht insbesondere auch im Bereich der Blockchain-Technologien in den kommenden Jahren ein erhebliches Potential für Beratungsunternehmen auf diesem Feld. Nach einer gemeinsamen Studie des Bitkom e.V. und des Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V. hat sich die Mehrheit der Unternehmen ab 50 Mitarbeiter (60 Prozent) noch überhaupt nicht inhaltlich mit dem Thema Blockchain beschäftigt. Dieser Anteil ist bei den Großunternehmen ab 500 Mitarbeiter jedoch deutlich geringer. Lediglich jedes vierte Großunternehmen (25 Prozent) hat sich noch nicht mit der Blockchain auseinandergesetzt. Zugleich überwiegt bei den Großunternehmen das Interesse (49 Prozent) deutlich gegenüber der Blockchain-Skepsis (4 Prozent) (Blockchain in Deutschland – Einsatz, Potenziale, Herausforderungen, Studienbericht 2019, Bitkom e.V. und des Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V.). Auch die vorgenannte Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich auch kleine und mittelständische Unternehmen frühzeitig mit neuen Technologien wie der Blockchain beschäftigen sollten. Denn gerade weil die Innovationsbudgets vergleichsweise niedrig sind, wird es ansonsten umso schwerer werden, einen Technologie-Rückstand gegenüber dem Wettbewerber wieder aufzuholen (Blockchain in Deutschland – Einsatz, Potenziale, Herausforderungen, Studienbericht 2019, Bitkom e.V. und des Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V.). Dabei sind die Einsatzfelder für Blockchain-Technologien breit gefächert. Mehr als die Hälfte der Unternehmen (56 Prozent), die erste Projekte im Einsatz haben, diese planen oder diskutieren, beschäftigen sich mit der Blockchain in den Bereichen Buchhaltung, Finanzen und Controlling. Jedes dritte Unternehmen (34 Prozent) setzt sich mit der Blockchain in Logistik- und Lagerprozessen auseinander. Jedes vierte Unternehmen (26 Prozent) setzt die Blockchain in Marketing und Vertrieb ein, bzw. plant oder diskutiert dies. Dahinter liegen die Unternehmensbereiche Einkauf (19 Prozent), Produktion und Fertigung (18 Prozent) sowie Personal (17 Prozent). Während in den Rechtsabteilungen bzw. im Vertragswesen der Unternehmen die Blockchain-Technologie bisher wenig Beachtung findet (3 Prozent), schreiben Experten diesem Bereich hohes Potential für den Einsatz von Blockchain-Technologien zu, insbesondere mit Blick auf blockchain-basierte Smart-Contract-Lösungen. Denkbare Anwendungsfälle finden sich auch im Versicherungsumfeld, z.B. bei Flugausfall- oder Reiserücktrittsversicherungen, zur Automatisierung von Lieferketten in Industrie und Logistik oder im Finanzverkehr (Blockchain in Deutschland – Einsatz, Potenziale, Herausforderungen, Studienbericht 2019, Bitkom e.V. und des Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V.).

#### **4. Organisationsstruktur**

Die Emittentin ist zum Prospektdatum unmittelbar mit 48,9 % an der publity AG beteiligt. Daneben hält die Emittentin unmittelbar 33 % der Geschäftsanteile an der OA22 GmbH.

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



Direkte Hauptaktionärin der Emittentin ist die TO Holding 1 GmbH, die zum Prospektdatum rund 61,9 % der Aktien und Stimmrechte an der Emittentin hält und damit über eine Beteiligung an der Emittentin verfügt, die zur Fassung von einfachen und qualifizierten Mehrheitsbeschlüssen in der Hauptversammlung der Emittentin ausreicht. Die Emittentin ist somit im Verhältnis zur TO Holding 1 GmbH eine abhängige Gesellschaft. Alleingesellschafter (und Alleingeschäftsführer) der TO Holding 1 GmbH ist Herr Thomas Olek, der

Vorstandsvorsitzende der Emittentin, der unmittelbar weitere 28 % der Aktien der Emittentin hält. Durch seine (zum Teil mittelbare) Beteiligung hat Herr Olek die Möglichkeit, maßgeblichen Einfluss auf die Emittentin zu nehmen. Siehe hierzu auch Abschnitt XIX.

## **5. Investitionen**

Seit dem 31. Dezember 2021 erfolgten keine wesentlichen Investitionen der Emittentin. Auch hat das Management der Emittentin seither keine wesentlichen Investitionen fest beschlossen. Sollten in der Zukunft Investitionen beschlossen werden, so werden diese voraussichtlich aus Erträgen des operativen Geschäftsbetriebs, Eigenmitteln und/oder Bankdarlehen finanziert werden (siehe hierzu auch Abschnitt VIII.).

## **VII. ANGABEN ZU WESENTLICHEN VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR DER EMITTENTIN SEIT DEM 31. DEZEMBER 2021**

Seit dem 31. Dezember 2021 bis zum Datum dieses Prospekts hat es keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin gegeben.

## **VIII. ERWARTETE FINANZIERUNG DER TÄTIGKEITEN DER EMITTENTIN**

Die Emittentin plant, sich und insbesondere ihre (Co-)Investments insbesondere aus Erträgen des operativen Geschäftsbetriebs und, soweit dies darüber hinaus erforderlich sein sollte, durch Bankdarlehen zu finanzieren. Denkbar sind auch andere Arten der Finanzierung, wie etwa die Emission von Anleihen oder die Durchführung von Kapitalerhöhungen.

Die Emittentin ist zuversichtlich, dass das künftig jeweils erforderliche Geschäftskapital wie vorstehend beschrieben beschafft werden kann. Im Hinblick auf finanzierungsbezogene Risikofaktoren wird auf Abschnitt XI.1.b. verwiesen.



## IX. TRENDINFORMATIONEN

Im Hinblick auf die seit dem 31. Dezember 2021 eingetretenen wesentlichen Veränderungen in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin wird auf den Abschnitt XVII. verwiesen.

Die weiteren Aussichten der Emittentin könnten durch den Krieg in der Ukraine, die hohe Inflation und steigende Zinsen beeinträchtigt werden. Nach Einschätzung der Emittentin könnte die derzeit hohe Inflation und steigende Zinsen die gesamtwirtschaftliche Entwicklung erheblich belasten und sich damit auch auf ihre Geschäftstätigkeit nachteilig auswirken. Die Möglichkeit einer erheblichen wirtschaftlichen Rezession kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, insbesondere falls es in Deutschland oder anderen Ländern zu einer Energieknappheit infolge des Kriegs in der Ukraine kommen sollte. Auch lokale Lock-downs oder andere Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Virus-Pandemie in Deutschland sowie angespannte oder unterbrochenen Lieferketten, insbesondere aufgrund der dynamischen Pandemieentwicklung in China, könnten die Weltwirtschaft noch einmal belasten.

Die Emittentin plant, Unternehmen aus den Bereichen Immobilienwirtschaft, Consulting und Technologien in ihr Beteiligungs- und Beratungsportfolio aufzunehmen. Mit Blick auf diese Wirtschaftszweige und Branchen rechnet die Emittentin in den kommenden Jahren mit erheblichen Wachstumspotentialen:

Unter der Annahme, dass es nicht zu einer erheblichen Wirtschaftsrezession kommt, sieht die Emittentin im Bereich der Core-Segment-Immobilien einen weiterhin robusten Gewerbeimmobilienmarkt mit stabilen bis weiter steigenden Mieten.

Aufgrund der weiterhin erhöhten Nachfrage nach Beratungsleistungen aufgrund des digitalen Wandels und der Nachholeffekte infolge der Corona-Virus-Pandemie erwartet die Emittentin zudem, dass sich der Wachstumskurs der Consulting-Branche fortsetzen wird, wobei zunehmend Beratungsleistungen im Bereich der Digitalisierung nachgefragt werden.

Und auch die positive Entwicklung des Technologiemarkts (insbesondere in der DACH-Region (Deutschland, Österreich und Schweiz)) wird sich nach Auffassung der Emittentin weiterhin fortsetzen, wobei insbesondere Software, digitale Medien und Health Tech sowie der Einsatz der Blockchain-Technologie auch in Unternehmensprozessen in den nächsten Jahren besonders starke Treiber sein werden.

Daneben werden nach Einschätzung der Emittentin ESG-Kriterien zukünftig stärkeren Einfluss auf Investitionsentscheidungen haben. Die Emittentin beabsichtigt vor diesem Hintergrund, vornehmlich in solche Portfoliounternehmen zu investieren, die die Fähigkeit haben, ESG-konform tätig zu sein.

Derzeit befindet sich die Emittentin in der Prüfung von acht Unternehmen im Hinblick auf ihre Kapitalmarktfähigkeit und die übrigen von der Emittentin angelegten Investmentkriterien. Sollte es zu zeitnahen Abschlüssen kommen, plant die Emittentin, einen oder mehrere Börsengänge (in Form von Freiverkehrseinbeziehungen) im Rahmen ihres Investment- und Beratungsmodells bereits im Jahr 2023 zu begleiten.

Der Aufsichtsrat der Emittentin hat in seiner Sitzung vom 19. Oktober 2022 Herrn Ole Nixdorff mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 und für die Zeit bis zum 31. Dezember 2024 zum weiteren Vorstandmitglied der Emittentin bestellt. Herr Nixdorff nimmt die Aufgaben eines Chief Financial Officer (CFO) wahr. Ein entsprechender Vorstandsanstellungsvertrag wurde am 20. Oktober 2022 abgeschlossen.

Jüngst hat die publyty AG – vor dem Hintergrund, dass das Aufsichtsratsmitglied der publyty AG Herr Vennemann sein Amt zum 5. Januar 2023 niedergelegt hat – einen Antrag auf gerichtliche Bestellung von Herrn Olek als neues Mitglied des Aufsichtsrats der publyty AG gestellt. Herr Olek beabsichtigt, dieses Amt anzunehmen und sich auf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der publyty AG dann auch als Aufsichtsratsmitglied zur Wahl zu stellen. Der Beratervertrag zwischen der Emittentin und der publyty AG soll auch nach der voraussichtlichen gerichtlichen Bestellung von Herrn Olek zum Mitglied des Aufsichtsrats der publyty AG weiter fortgeführt werden. Hierfür soll eine entsprechende Zustimmung des Aufsichtsrats der publyty AG eingeholt werden. Sollte eine solche Zustimmung nicht erlangt werden können, würde der

Beratervertrag für die Dauer der Mitgliedschaft von Herrn Olek im Aufsichtsrat der publity AG ruhend gestellt werden.

## **X. ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL**

Die Emittentin ist der Auffassung, dass das Geschäftskapital ihre derzeitigen Anforderungen während der nächsten zwölf Monate ab dem Datum der Billigung dieses Prospekts deckt.

## XI. RISIKOFAKTOREN

*Potenzielle 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 sind nachfolgend dargestellt.*

*Um potenziellen Anlegern einen besseren Überblick über die einzelnen Risikofaktoren zu ermöglichen, sind diese in Kategorien unterteilt (die einzelnen Kategorien sind durch kursiv gedruckte Überschriften und die Gliederungsebenen „a.“ (ff.) gekennzeichnet). In jeder Kategorie werden (sofern mehrere Risiken vorhanden sind) die zwei gemäß der Bewertung der Emittentin und der Anbieterin wesentlichsten Risiken, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen 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 und der Anbieterin im Hinblick auf seine Wesentlichkeit nach potenziellem 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. Im Falle ihrer Verwirklichung können sich erhebliche negative Auswirkungen, insbesondere auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der Gesellschaften, an denen sie beteiligt ist, sowie auf den Wert und Börsenkurs der Aktien der Emittentin, ergeben.*

### **1. Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind**

#### **a. Geschäfts- und marktbezogene Risiken**

##### **Die Emittentin ist wesentlich von Schlüsselpersonen abhängig.**

Für den Geschäftserfolg der Emittentin ist es von erheblicher Bedeutung, dass sie in der Lage ist, Unternehmen mit Wertsteigerungspotential zu erkennen und zu erwerben bzw. Unternehmen mit entsprechenden Geschäftsmodellen selbst zu gründen. Dafür ist die Emittentin nach ihrer Einschätzung in hohem Maße auf das umfangreiche Know-how, die langjährigen Kontakte und Geschäftsbeziehungen sowie die Branchenerfahrungen bestimmter Schlüsselpersonen angewiesen. Hierzu zählt insbesondere der Gründer und Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek, der es der Emittentin mit seiner langjährigen Erfahrung im Kapitalmarktumfeld und seinem umfangreichen Netzwerk im deutschen und europäischen Finanz- und Immobilienmarkt regelmäßig ermöglicht, potentielle Investments ausfindig zu machen. Herr Olek hat bzw. hatte zudem über seine Funktionen (u.a. über Organtätigkeiten oder Beraterstellungen) und seine weiterhin bestehende (mittelbare) Beteiligung an der publity AG in der publity Unternehmensgruppe Einfluss auf deren Geschäftstätigkeit und Wirtschaftlichkeit. Da die Beteiligung der Emittentin an der publity AG gegenwärtig die einzige wesentliche Beteiligung der Emittentin darstellt, ist die Emittentin in erhöhtem Maße von dem wirtschaftlichen Erfolg der publity Unternehmensgruppe abhängig.

Die Emittentin kann das Ausscheiden oder den Verlust von Schlüsselpersonen, insbesondere von Herrn Olek, nicht verhindern. Auch könnte eine sogenannte Key-Man-Insurance (also eine Versicherungspolice, die gegen die Kosten absichern soll, die beim Verlust eines wichtigen Mitarbeiters entstehen) – in Falle ihres Abschlusses – den Verlust von Herrn Olek oder gegebenenfalls weiterer wichtiger Mitarbeiter nicht kompensieren. Ein etwaiges Ausscheiden bzw. ein Verlust, eine teilweise oder vollständige Arbeitsunfähigkeit oder ein Motivationsrückgang von Schlüsselpersonen, insbesondere von Herrn Olek, könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das sich aus der Abhängigkeit von Schlüsselpersonen ergebende Risiko als „hoch“ ein.

**Im Rahmen des Erwerbs von Unternehmensbeteiligungen wird es der Emittentin möglicherweise nicht gelingen, alle wesentlichen Risiken, die dem Unternehmen innewohnen, zu identifizieren.**

Bevor die Emittentin eine Beteiligung an einem Unternehmen erwirbt, wird sie in der Regel zuvor eine Due Diligence Prüfung im Hinblick auf mögliche finanzielle und rechtliche Risiken durchführen bzw. durchführen lassen. Eine solche Untersuchung kann sehr viel Zeit in Anspruch nehmen und mit erheblichen Kosten verbunden sein. Aus unternehmerischem Interesse kann es daher im Einzelfall geboten sein, auf eine solche Prüfung zu verzichten oder nur eine beschränkte Untersuchung durchzuführen. Selbst wenn eine vollumfängliche Due Diligence Untersuchung durchgeführt wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass wesentliche Risiken, die der potentiellen Beteiligung innewohnen, übersehen oder falsch bewertet werden. Generell kann die Emittentin daher nicht ausschließen, dass wesentliche Risiken, die im Zusammenhang mit der zu erwerbenden Beteiligung stehen, im Rahmen des Erwerbs nicht erkannt oder falsch bewertet werden. In der Folge kann dies zu Abschreibungen oder Wertberichtigungen der erworbenen Beteiligung sowie zu dem Ausfall von Dividendenzahlungen führen. Weiterhin könnte die Emittentin gezwungen sein, Rechtsstreitigkeiten mit dem Verkäufer hinsichtlich eines nach Ansicht der Emittentin zu viel gezahlten Kaufpreises kommen. Solche Rechtsstreitigkeiten können erhebliche Kosten verursachen und sich negativ auf das operative Geschäft des Portfoliounternehmens oder die Umsetzung des von der Emittentin verfolgten Beteiligungs- und Investmentmodells auswirken.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen die sich aus nicht identifizierten oder falsch eingeschätzten Risiken im Rahmen von Beteiligungserwerben ergebenden Risiken als „mittel hoch“ ein.

**Das Geschäft der Emittentin und/oder ihrer Portfoliounternehmen kann durch Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen oder makroökonomische Entwicklungen, wie zum Beispiel steigenden Zinssätze und Inflation beeinträchtigt werden.**

Das Geschäftsmodell der Emittentin ist zu einem Großteil darauf ausgelegt, Beteiligungen an Gesellschaften, vorzugsweise mit Sitz in Europa zu erwerben oder diese selbst zu gründen, diese Unternehmen bei ihrem Weg an die Kapitalmärkte durch Beratung und gegebenenfalls das Zurverfügungstellen von Kapital zu unterstützen, an Wertzuwächsen der Beteiligungen zu partizipieren und diese gegebenenfalls durch Exit-Szenarien zu realisieren. Insofern profitiert die Emittentin von einem prosperierenden wirtschaftlichen Umfeld, welches in Folge niedriger Arbeitslosigkeit, hoher Konsumnachfrage sowie niedriger Produktions- und Kapitalkosten gute Bedingungen für die Gründung und anschließendes Wachstum von Unternehmen bietet.

Das wirtschaftliche Umfeld kann jedoch durch Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen oder äußere Einflüsse wie Kriege, Pandemien oder Umweltkatastrophen beeinträchtigt werden. So ist die zukünftige ökonomische Entwicklung in Europa derzeit in besonderem Ausmaß von Unsicherheit und Risiken geprägt. Infolge des Einmarsches Russlands in die Ukraine im Februar 2022 haben die geopolitischen Risiken in Europa zugenommen. Die Energiepreise (insbesondere der Gaspreis) sind infolgedessen signifikant gestiegen und könnten weiter steigen. Russland hat im Zuge dieser Entwicklung seine Gaslieferungen nach Europa reduziert und seine Gaslieferungen nach Deutschland und andere europäische Staaten sogar komplett eingestellt. Das erste Halbjahr 2022 war zudem geprägt durch die anhaltende weltweite Chipkrise und weiterhin unterbrochene Lieferketten infolge behördlicher Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Corona-Virus, insbesondere in China. Diese Engpässe sind noch nicht wieder behoben und könnten in Zukunft wieder zunehmen.

Die unter anderem daraus resultierende steigende Inflation ist durch den russischen Einmarsch in die Ukraine noch einmal gestiegen und befindet sich in der Eurozone auf dem höchsten Niveau seit Einführung des Euro. Damit einher geht eine von den Zentralbanken eingeleitete Zinswende. So hat die Europäische Zentralbank im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 die Leitzinsen angehoben und zuletzt im Dezember 2022 weiter auf derzeit 2,5 % erhöht. Auch in der Schweiz, England und den Vereinigten Staaten von Amerika haben die Zentralbanken im Jahr 2022 die Zinsen zum Teil drastisch erhöht und es wird mit weiteren Zinserhöhungen in der Zukunft gerechnet. Dazu kommen weiterhin finanzpolitische Unsicherheiten in der Eurozone und politische Unsicherheiten infolge des Erstarkens populistischer und nationalistischer Bewegungen. Zudem kann eine neuerliche Ausbreitung des Corona-Virus, z.B. in Folge neuer Mutationen, und damit verbundene

Lock-Downs und andere behördliche Maßnahmen zu dessen Bekämpfung sowohl in Deutschland als auch in anderen Ländern nicht ausgeschlossen werden. All diese Entwicklungen können sich negativ auf die allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland und Europa und damit auf das Geschäft der Emittentin auswirken.

Gestiegene Zinsen und Inflation wirken sich besonders nachteilig auf junge Wachstumsunternehmen aus, deren Wachstum häufig überwiegend fremdfinanziert ist. In der Folge sind im Jahr 2022 gerade die Bewertungen von Wachstumsunternehmen sowohl an den öffentlichen Kapitalmärkten als auch im Venture Capital- und Private Equity-Markt spürbar gesunken. In Folge der oben beschriebenen Unsicherheiten hat zudem die Aktivität an den Eigenkapitalmärkten spürbar nachgelassen. So ist die Anzahl durchgeführter Börsengänge operativ tätiger Unternehmen an Börsen in Deutschland verglichen mit dem Rekordjahr 2021 im Jahr 2022 stark zurückgegangen. Das Umfeld sowohl für Gründungen als auch für erfolgreiche Ausstiege aus Beteiligungen hat sich damit in Deutschland und Europa zuletzt erheblich verschlechtert und könnte sich, gerade in Folge der durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Energiekrise und einer drohenden Rezession, weiter verschlechtern. Dies könnte es der Emittentin erschweren oder gar unmöglich machen, ihr angestrebtes Geschäftsmodell erfolgreich umzusetzen.

Die Emittentin ist gegenwärtig im Wesentlichen an der **publity AG** (zusammen mit deren Tochtergesellschaften die „**publity Unternehmensgruppe**“) beteiligt (derzeit hält sie rund 48,9 % des Grundkapitals der publity AG) und hält darüber hinaus Teilschuldverschreibungen der von der publity AG begebenen Unternehmensanleihe 2020/2025 im Gesamtnominalwert von TEUR 60.000. Zur publity Unternehmensgruppe zählen insbesondere auch die im Freiverkehrsegment m:access der Börse München gelistete PREOS Global Office Real Estate & Technology AG („**PREOS AG**“), an deren Grundkapital die publity AG derzeit einen Anteil von 93 % hält, sowie die ebenfalls im Freiverkehrsegment m:access der Börse München gelistete GORE German Office Real Estate AG („**GORE AG**“), an deren Grundkapital wiederum die PREOS AG mit 62,7 % beteiligt ist. Die publity Unternehmensgruppe ist derzeit ganz überwiegend im Bereich des Immobilien Asset Managements (betrieben durch die publity AG) und der Immobilienbestandhaltung mit Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien in Deutschland (betrieben durch die PREOS AG und die GORE AG bzw. durch die von diesen gehaltenen Objektgesellschaften) tätig. Die oben beschriebenen Entwicklungen, insbesondere steigende Zinsen, könnten sich in erheblicher Weise negativ auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt auswirken. Insbesondere könnten Gewerbeimmobilien von Investoren nicht mehr als attraktive Anlageklasse angesehen werden und in der Folge die Bewertungen von Gewerbeimmobilien sinken. Zudem sind die von der publity Unternehmensgruppe gehaltenen Immobilien zum Teil fremdfinanziert (auf Ebene der von der PREOS AG bzw. der GORE AG (mittelbar) gehaltenen Objektgesellschaften betrug die Fremdfinanzierungsquote zum 31. Dezember 2021 zwischen 40 % und 60,92 % (Objektgesellschaften der PREOS AG) bzw. zwischen 18,5 % und 58,4 % (Objektgesellschaften der GORE AG), während die Fremdfinanzierungsquote der publity AG (*stand alone*) rund 13 % betrug). Steigende Fremdkapitalkosten könnten sich negativ auf die Ertragslage der publity Unternehmensgruppe auswirken. Steigende Inflation und neuerliche behördliche Maßnahmen zur Bekämpfung des Corona-Virus wie z.B. Lock-Downs oder die Pflicht zum Arbeiten von zuhause könnten zudem ebenfalls zu sinkenden Gewerbeimmobilienpreisen führen und die Gefahr von Mietausfällen erhöhen. Sollten sich diese Umstände einzeln oder zusammen innerhalb der publity Unternehmensgruppe realisieren, so könnte dies zu Wertberichtigungen oder Abschreibungen im Hinblick auf die von der Emittentin gehaltene Beteiligung an der publity AG führen und sich dementsprechend negativ auf das Geschäftsergebnis der Emittentin auswirken.

Gleichsam könnten die vorgenannten Entwicklungen sich negativ auf den Geschäftsbetrieb anderer Portfoliounternehmen der Emittentin auswirken und in entsprechenden Wertberichtigungen oder Abschreibungen der jeweiligen Beteiligung auf Ebene der Emittentin sowie ausbleibenden Dividendenzahlungen resultieren.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko nachteiliger Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit und die Bewertung ihrer Beteiligungen aufgrund nachteiliger allgemeinerwirtschaftlicher oder spezifischer makroökonomischer Entwicklungen als „*mittel hoch*“ ein.

## **Das Geschäftsmodell der Emittentin birgt das Risiko, dass ihre jeweiligen Portfoliogesellschaften sich nicht wie geplant entwickeln.**

Die Emittentin gründet Gesellschaften oder erwirbt Beteiligungen an Gesellschaften, bei denen sie davon ausgeht, dass diese auf der Basis eines bestehenden oder zu entwickelnden Geschäftsmodells in der Lage sind, zu wachsen und künftig Wertzuwächse zu generieren. Diese Einschätzung muss die Emittentin anhand der ihr zur Verfügung stehenden Informationen über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung bzw. die Perspektiven sowohl der betreffenden Gesellschaft als auch des Marktumfelds, in dem die betreffende Gesellschaft tätig ist bzw. tätig werden soll, treffen. Dabei handelt es sich insofern auch immer um eine Prognoseentscheidung hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der jeweiligen Gesellschaft und des von ihr betriebenen bzw. zu betreibenden Unternehmens. Insofern besteht das Risiko, dass Einschätzungen der Emittentin zur zukünftigen Entwicklung, welche zur Gründung bzw. zur Beteiligung an einer Gesellschaft geführt haben, im Nachhinein nicht eintreten und sich die betreffende Gesellschaft dementsprechend nicht wie geplant entwickelt. Dies kann zum einen auf einer falschen Einschätzung der Emittentin im Zeitpunkt der Gründung bzw. des Unternehmens- bzw. Beteiligungserwerbs beruhen, beispielsweise weil das Geschäftsmodell der betreffenden Gesellschaft entgegen der ursprünglichen Einschätzung der Emittentin nicht nachhaltig tragfähig ist oder die Wettbewerbssituation von der Emittentin falsch eingeschätzt wurde. Zum anderen könnten operative Fehler bei der (weiteren) Umsetzung des verfolgten Geschäftsmodells der jeweiligen Gesellschaft begangen werden. Darüber hinaus könnten aber auch Umstände die geplante Entwicklung einer solchen Gesellschaft beeinträchtigen, welche im Zeitpunkt der Investitionsentscheidung nicht vorhersehbar waren und nicht der Kontrolle durch die Emittentin unterliegen. So könnten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Geschäftstätigkeit des jeweiligen Unternehmens verschlechtern oder das Unternehmen könnte unverschuldet Ziel krimineller oder terroristischer Handlungen oder Rufschädigungen werden. Es kann mithin nicht ausgeschlossen werden, dass Umsatz, Profitabilität und/oder Geschäftswert der jeweiligen Portfoliounternehmen sich nicht wie erwartet entwickeln bzw. nicht gesteigert werden können oder sich sogar zukünftig vermindern. So könnten die derzeitige Energiekrise und die (dadurch weiter verstärkte) Inflation sowie die damit verbundenen Zinserhöhungen und Rezessionsrisiken z.B. den Gewerbeimmobilienmarkt zunehmend stärker belasten und in der Folge zu einer erheblichen Abwertung der Immobilien der publicity Unternehmensgruppe oder Mietausfällen führen oder der publicity Unternehmensgruppe ihre Refinanzierung erschweren. Auch eine Insolvenz von Portfoliounternehmen der Emittentin kann nicht ausgeschlossen werden. In derartigen Fällen könnte die Emittentin als Gläubigerin gewährter Darlehen oder anderer Finanzinstrumente mit ihren Forderungen ausfallen. Daneben könnten etwaige Dividendenzahlungen von Portfoliounternehmen an die Emittentin ausbleiben und erhebliche Wertberichtigungen oder Abschreibungen der jeweiligen Beteiligung und dementsprechend negative Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis der Emittentin die Folge sein bis hin zu einer möglichen Insolvenzgefahr auf Ebene der Emittentin selbst.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen dieses Risiko als „mittel hoch“ ein.

## **Die Erträge der Emittentin können starken Schwankungen ausgesetzt sein.**

Soweit die Emittentin Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen erzielt, werden diese voraussichtlich in der Form von Sondererträgen in erheblichem Umfang zum Geschäftsergebnis der Emittentin in dem jeweiligen Geschäftsjahr beitragen. Das Geschäftsergebnis der Emittentin hängt daher maßgeblich auch von einigen wenigen Beteiligungsveräußerungen ab, die sehr unterschiedliche Ergebnisbeiträge liefern und deren Zeitpunkte sich nicht sicher bestimmen lassen. Daher können die Erträge und Geschäftsergebnisse der Emittentin von Geschäftsjahr zu Geschäftsjahr erheblichen Schwankungen unterliegen. Der Vergleich von Jahresergebnissen ist somit nur eingeschränkt aussagekräftig und kann nur als beschränkter Indikator für zukünftige Ertrags- und Ergebnisentwicklungen herangezogen werden. Eine bereits geringfügige Verzögerung bei der Veräußerung einer Beteiligung kann dazu führen, dass der Verkauf und damit die erfolgswirksame Erfassung im Abschluss der Gesellschaft aufgrund des Stichtagsprinzips in das folgende Geschäftsjahr fällt. Komplexe Transaktionen, wie ein Unternehmensverkauf oder Börsengang, lassen sich nicht immer innerhalb eines bestimmten Geschäftsjahres bzw. Quartals abwickeln. Verzögerungen können sich auch unerwartet durch Veränderungen im Finanzmarktumfeld oder aus sonstigen Gründen ergeben. Ferner kann auch die

Gutschrift von Dividendenzahlungen zugunsten der Emittentin unter Umständen mit erheblichen Zeitverzögerungen verbunden sein oder im Ergebnis ganz ausfallen.

Von Geschäftsjahr zu Geschäftsjahr stark schwankende Erträge können die Liquiditätsplanung der Emittentin erheblich erschweren und sich auch entsprechend negativ auf die Liquiditätslage der Emittentin auswirken. Erfahrungsgemäß können Sondereffekte und stark abweichende Geschäftsergebnisse zudem erhebliche Schwankungen im Kurs der prospektgegenständlichen Aktien auslösen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko als „mittel hoch“ ein.

### **Die Bewertung von Beteiligungen, insbesondere an Wachstumsunternehmen in der frühen Entwicklungsphase unterliegt großer Unsicherheit und Schwankungen.**

Die Bewertung von Joint Ventures oder Unternehmensbeteiligungen als Finanzanlagen in der Bilanz ist mit großen Unsicherheiten und Schwankungen verbunden, insbesondere im Falle von Unternehmen, die sich noch in der Entwicklungsphase befinden. So wird bei Start-Ups beispielsweise in jeder Finanzierungsrunde eine neue Bewertung zugrunde gelegt. Dabei kann die Bewertung sowohl steigen als auch sinken. Dies hängt zum einen von der operativen Entwicklung des Unternehmens, zum anderen aber auch von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld ab. So konnten zum Beispiel im Venture-Capital-Bereich insbesondere ab dem zweiten Quartal 2022 sinkende Unternehmensbewertungen beobachtet werden, was insbesondere auf stark gestiegene Zinsen aber auch auf die in Folge der Energiekrise und Inflation derzeit unsicheren wirtschaftlichen Aussichten zurückzuführen ist (KfW, German Venture Capital Barometer 2. Quartal 2022, veröffentlicht am 8. August 2022).

Entsprechend ist auch die Bewertung von durch die Emittentin gehaltenen Unternehmen stets mit gewissen Unsicherheiten und Schwankungen verbunden, insbesondere soweit sich die Emittentin an jungen Wachstumsunternehmen beteiligt. Soweit diese Unternehmen sich über Finanzierungsrunden finanzieren, kann es sein, dass diese Unternehmen es aufgrund einer gefallen Bewertung zukünftig nicht schaffen, Finanzierungen zu attraktiven Bedingungen zu erhalten, was das Wachstum dieser Unternehmen und die Umsetzung ihres Geschäftsmodells erschweren oder unmöglich machen könnte. Daneben könnten stark schwankende, insbesondere stark oder plötzlich fallende Bewertungen zu entsprechenden Wertberichtigungen oder Abschreibungen der jeweiligen Beteiligung führen und dementsprechend negative Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis der Emittentin haben.

Zudem könnten erforderliche Ab- bzw. Zuschreibungen in Folge von gesunkenen bzw. gestiegenen Bewertungen zu stark schwankenden Erträgen der Emittentin und damit zu erheblichen Schwankungen im Kurs der prospektgegenständlichen Aktien führen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko als in Folge unsicherer oder schwankender Bewertungen ihrer Beteiligungen als „mittel hoch“ ein.

### **Es könnte der Emittentin nicht gelingen, Beteiligungen zu veräußern oder sie könnte hierbei Preisabschläge hinnehmen müssen.**

Das Geschäftsmodell der Emittentin ist darauf ausgerichtet, Erträge auch durch die Veräußerung ihrer Beteiligungen im Wege von Verkäufen an private oder institutionelle Investoren oder im Rahmen von Börsengängen zu erzielen. Die Emittentin kann jedoch keine Garantie dafür übernehmen, dass sich die Veräußerung einer Beteiligung überhaupt bzw. mit einer bestimmten Rendite realisieren lässt.

Die Veräußerbarkeit einer Beteiligung ist von vielen Unwägbarkeiten abhängig. So haben insbesondere das Vorhandensein potenzieller Käufer, das konjunkturelle Umfeld, die Verfassung der Kapitalmärkte, aber auch andere unvorhersehbare Faktoren maßgeblichen Einfluss auf die Höhe des Veräußerungserlöses. Bei einem negativen Konjunktur- und/oder Branchenumfeld und/oder bei schwachen Finanzmärkten können Veräußerungen nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen möglich sein. Es kann nicht garantiert werden, dass ein erzielbarer Veräußerungserlös die historischen Anschaffungskosten und/oder Kosten der Wertsteigerung in Bezug auf eine Beteiligung deckt. Selbst bei positiver Entwicklung der Beteiligungsunternehmen besteht das Risiko, dass wegen eines negativen Konjunktur-, Branchen- und/oder Kapitalmarktumfeldes bei einer Veräußerung kein angemessener Preis erzielt werden kann. In diesem Fall muss die Emittentin einen geplanten



Verkauf entweder auf einen späteren Zeitpunkt verschieben oder entsprechende Preisabschlüsse hinnehmen. Dies kann die weitere Geschäftstätigkeit der Emittentin behindern, weil dann möglicherweise nicht ausreichend Kapital für den Erwerb weiterer Beteiligungsunternehmen bzw. Beteiligungen vorhanden ist. Im Fall der Verschiebung der Veräußerung einer Beteiligung ist zudem unsicher, ob sich ein angestrebter Preis bei dem Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt erzielen lässt. Die Emittentin kann sich auch aufgrund einer Abwägung der Chancen und Risiken eines längeren Haltens der Beteiligung angesichts konjunktureller, Branchen- und Finanzmarktaussichten dazu entschließen oder gezwungen sehen, die Beteiligung bei einem negativen Marktumfeld trotz erheblicher Preisabschlüsse zu verkaufen. Eine Notwendigkeit zum Verkauf einer Beteiligung trotz negativen Umfeldes kann sich z.B. aus Liquiditätserfordernissen der Emittentin oder aus der wirtschaftlichen Entscheidung, sich von defizitären Beteiligungen zu trennen, ergeben. Sollte die Emittentin nicht in der Lage sein, Beteiligungen zu veräußern, obwohl dies wirtschaftlich geboten ist, oder gezwungen sein, dies unter Inkaufnahme erheblicher Preisabschlüsse zu tun, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und insbesondere auf ihre Finanz- und Ertragslage haben.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko als „mittel hoch“ ein.

**Es besteht ein Klumpenrisiko im Zusammenhang mit der Beteiligung der Emittentin an der publicity-Unternehmensgruppe sowie der weiteren Abhängigkeit der Ertragslage der Emittentin von den Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe**

Über ihren Anteil in Höhe von derzeit 48,9 % am Grundkapital der im Freiverkehrssegment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse gelisteten publicity AG ist die Emittentin gegenwärtig in erheblichem Maße an der publicity Unternehmensgruppe beteiligt. Zu dieser zählen insbesondere auch die im Freiverkehrssegment m:access der Börse München gelistete PREOS AG, an deren Grundkapital die publicity AG derzeit einen Anteil von 93 % hält, sowie die ebenfalls im Freiverkehrssegment m:access der Börse München gelistete GORE AG, an deren Grundkapital wiederum die PREOS AG mit 62,7 % beteiligt ist.

Diese Beteiligung an der publicity Unternehmensgruppe macht derzeit die einzige wesentliche Beteiligung der Emittentin aus. Darüber hinaus hält die Emittentin Teilschuldverschreibungen der von der publicity AG begebenen Unternehmensanleihe 2020/2025 im Gesamtnominalwert von TEUR 60.000. Negative Entwicklungen in Bezug auf Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe können daher zu Abschreibungen oder Wertberichtigungen in Bezug auf den von der Emittentin gehaltenen Anteil am Grundkapital der publicity AG und/oder die von ihr gehaltenen Schuldverschreibungen führen, die derzeit nicht durch die Entwicklung anderer Beteiligungen bzw. Wertpapiere ausgeglichen werden können.

Bei der publicity Unternehmensgruppe bestehen derzeit spezifische Risiken im Zusammenhang mit ihrer geplanten Umstrukturierung und Finanzierungen sowie steuerliche Risiken (siehe in diesem Zusammenhang auch die nachfolgende Risikobeschreibung „Die geplante Umstrukturierung der publicity Unternehmensgruppe könnte scheitern oder die in deren Rahmen angesetzten Bewertungen könnten von einem Abschlussprüfer nicht akzeptiert werden“, die Risikobeschreibung „Die Emittentin oder ihre Portfoliounternehmen könnten künftig nicht in der Lage sein, sich zu finanzieren oder zu refinanzieren oder dies könnte nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein.“ in Abschnitt XI.1.b. und die Risikobeschreibung „Es bestehen Steuerrisiken im Zusammenhang mit der Gewerbesteuerkürzung und der Grunderwerbsteuerreform in Deutschland im Hinblick auf die publicity Unternehmensgruppe.“ in Abschnitt XI.1.d.)

Abschreibungen oder Wertberichtigungen hinsichtlich des Anteils der Emittentin an der publicity AG oder der von der Emittentin gehaltenen Schuldverschreibungen der publicity AG könnten erhebliche negative Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis der Emittentin haben.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Emittentin einen Großteil ihrer Erträge aus der Veräußerung von von ihr gehaltenen Wertpapieren der Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe erzielt. Sollten diese im Wert fallen, besteht also das Risiko, dass auch die Erträge der Emittentin (erheblich) zurückgehen.

Ferner erzielt die Emittentin ihre weiteren Erträge im Wesentlichen aus Vergütungen für erbrachte Beratungsleistungen gegenüber den Gesellschaften der publity Unternehmensgruppe sowie aus Zinserträgen der von ihr gehaltenen Schuldverschreibungen der publity AG. Negative Entwicklungen bei den Gesellschaften der publity Unternehmensgruppe könnten demzufolge auch die weitere Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen, etwa wenn die publity AG nicht in der Lage sein sollte, ihren Zins- und Rückzahlungspflichten der von der Emittentin gehaltenen Schuldverschreibungen nachzukommen oder die Vergütung für erbrachte Beratungsleistungen zu zahlen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Klumpenrisiko im Zusammenhang mit der Beteiligung der Emittentin an der publity Unternehmensgruppe sowie der weiteren Abhängigkeit der Ertragslage der Emittentin von den Gesellschaften der publity Unternehmensgruppe als „mittel hoch“ ein.

**Der geplante Einstieg eines Investors in die publity Unternehmensgruppe könnte scheitern oder die in diesem Rahmen angesetzten Bewertungen könnten von einem Abschlussprüfer nicht akzeptiert werden**

Derzeit gibt es in der publity Unternehmensgruppe eine wesentliche Entwicklung hinsichtlich der Gruppenstruktur und Strategie, die mit Unsicherheiten verbunden ist. Im Oktober 2021 haben sich die publity AG, die PREOS AG und die GORE AG mit der in Luxemburg ansässigen Investmentgesellschaft LIC Income-Producing Property („LIC IPP“) über deren Einstieg in die publity Unternehmensgruppe als strategischer Investor geeinigt. Danach soll die LIC IPP über eine mehrstufige Transaktionsstruktur bis zum Ende des Jahres 2023 rund 79 % des Grundkapitals der PREOS AG halten (derzeit hält die LIC IPP keine Aktien an der PREOS AG), während der Anteil der publity AG an der PREOS AG dann nur noch rund 20 % (derzeit rund 93 %) betragen soll (insgesamt die „Luxemburg-Transaktion“). Übergeordnetes Ziel der Luxemburg-Transaktion ist es, die GORE AG zu veräußern, um mit den dadurch gewonnenen Finanzmitteln das Wachstum der PREOS AG im Bereich großvolumiger Büroimmobilien in Deutschland und gegebenenfalls – in einer späteren Phase – in europäischen Finanzzentren voranzutreiben sowie gegebenenfalls bestehende (vergleichsweise hochverzinsten) Mezzaninefinanzierungen der von der PREOS AG gehaltenen Objektgesellschaften abzulösen.

In Umsetzung der Luxemburg-Transaktion ist beabsichtigt, dass die LIC IPP in einem ersten Schritt drei über eine Fondskonstruktion mittelbar von ihr gehaltene luxemburgische Immobilien- bzw. Projektentwicklungsobjekte im (Netto-)Wert von insgesamt rund EUR 480 Mio. im Wege einer Sachkapitalerhöhung in die GORE AG einbringt. Die Durchführung der Sachkapitalerhöhung ist für Anfang 2023 geplant. Die infolgedessen von der LIC IPP zu erwerbenden neuen Aktien der GORE AG beabsichtigt die LIC IPP anschließend wiederum im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien in die PREOS AG einzubringen. Infolge dieser beiden Schritte soll die LIC IPP rund 43 % des Grundkapitals der PREOS AG halten (derzeit hält die LIC IPP keine Aktien an der PREOS AG), während sich die Beteiligung der publity AG an der PREOS AG dadurch voraussichtlich von derzeit 93 % auf rund 52 % verringern wird.

Durch zwei weitere Transaktionsschritte, die bis Ende des Jahres 2023 abgeschlossen sein sollen, ist beabsichtigt, dass die LIC IPP ein zweites Immobilienportfolio bestehend aus vier Immobilien bzw. -projekten im (Netto-)Wert von insgesamt rund EUR 1,75 Mrd. zunächst im Rahmen einer weiteren Sachkapitalerhöhung in die GORE AG und einen Großteil der daraus entstehenden neuen Aktien der GORE AG wiederum in die PREOS AG gegen Ausgabe neuer Aktien der PREOS AG einbringt. Infolge dieser weiteren zwei Transaktionsschritte soll die LIC IPP schließlich zu rund 79 % an der PREOS AG beteiligt sein, während sich die Beteiligung der publity AG auf rund 20 % (derzeit 93 % und nach Durchführung der ersten beiden Transaktionsschritte 52 %) verringert.

Geplant ist, dass die PREOS AG nach Abschluss der Luxemburg-Transaktion ihre gesamte Beteiligung an der GORE AG sukzessive veräußert, um die infolge der Umsetzung dieses Veräußerungsvorhabens generierte Liquidität anschließend als Eigenkapitalanteil für die eingangs beschriebenen Zwecke zu verwenden.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Umsetzung der Luxemburg-Transaktion (oder einzelner Transaktionsschritte) scheitert.

Bereits im Juni 2022 hatte die Hauptversammlung der GORE AG dem ersten Transaktionsschritt und die Hauptversammlung der PREOS AG dem zweiten Transaktionsschritt der Luxemburg-Transaktion

zugestimmt. Gegen die entsprechenden Hauptversammlungsbeschlüsse wurden jeweils zwei Beschlussmängelklagen erhoben. Den in Reaktion darauf von der GORE AG und der PREOS AG jeweils gestellten Freigabeanträgen hat das zuständige Oberlandesgericht jeweils vollumfänglich stattgegeben. Gleichwohl konnte aufgrund eingetretener Verzögerungen die jeweilige Frist zur Durchführung der Sachkapitalerhöhungen (ursprünglich bis einschließlich 8. Dezember 2022) nicht eingehalten werden. Daher wurde den ordentlichen Hauptversammlungen der GORE AG (am 7. Dezember 2022) und der PREOS AG (am 8. Dezember 2022) eine Verlängerung der jeweiligen Durchführungsfristen um weitere sechs Monate vorgeschlagen. Beide Hauptversammlungen stimmten einer Verlängerung der Durchführungsfristen zu.

Den Beschlussmängelklagen gegen die Hauptversammlungsbeschlüsse der GORE AG und der PREOS AG aus Juni 2022 wurde zwischenzeitlich in erster Instanz stattgegeben. Gegen diese Urteile werden die GORE AG und die PREOS AG aber voraussichtlich in Berufung gehen. Mit einem rechtskräftigen Abschluss der Beschlussmängelklageverfahren vor Ablauf der (nunmehr beschlossenen verlängerten) Umsetzungsfrist für die ersten beiden Transaktionsschritte der Luxemburg-Transaktion ist vor diesem Hintergrund nicht zu rechnen, sodass sie dem Vollzug der beiden Sachkapitalerhöhungen voraussichtlich nicht entgegenstehen werden, weil nach Einschätzung der Emittentin ein rechtswirksamer Vollzug der Sachkapitalerhöhungen aufgrund der erfolgreich durchgeführten Freigabeverfahren zumindest bis zu einem rechtskräftigen Abschluss der Beschlussmängelklageverfahren noch erfolgen kann.

Da indes auch gegen die zustimmenden Hauptversammlungsbeschlüsse der GORE AG und der PREOS AG vom 7. und 8. Dezember 2022 zur Verlängerung der Umsetzungsfrist der beiden Sachkapitalerhöhungen Widersprüche eingelegt wurden, ist nicht auszuschließen, dass auch erneut Beschlussmängelklagen erhoben werden und sich die Transaktion dadurch erneut verzögert oder insgesamt nicht weiterverfolgt wird.

Zudem wurden bislang noch keine verbindlichen Vereinbarungen zur Umsetzung der Luxemburg-Transaktion abgeschlossen. Grundlage der Luxemburg-Transaktion sind vielmehr ein unverbindlicher Letter of Intent der beteiligten Parteien aus Oktober 2021 sowie weitere Verständigungen, zuletzt aus Oktober 2022 (und damit nach erfolgreichem Abschluss der vorstehend genannten Freigabeverfahren), dahingehend, an der Transaktion festhalten und diese wie geplant umsetzen zu wollen. Diese Verständigungen stellen jedoch keine verbindlichen und durchsetzbaren Vereinbarungen dar, sodass für die beteiligten Parteien auch keine Verpflichtungen bestehen, die Luxemburg-Transaktion (oder auch nur einzelne Transaktionsschritte davon) durchzuführen. Auch ein Scheitern aus anderen Gründen (z.B. aufgrund einer ggf. nicht erfolgenden kartellrechtlichen Freigabe) kann nicht ausgeschlossen werden.

Ein Scheitern der Luxemburg-Transaktion könnte zur Folge haben, dass die publicity Unternehmensgruppe den von ihr geplanten Ausbau des Immobilienportfolios über die PREOS AG nicht wie geplant fortsetzen kann und ihr kein Spielraum für die Senkung ihrer Finanzierungskosten zur Verfügung steht. Erforderliche Mittel für weiteres Wachstum müsste sie sich anderweitig beschaffen, was ihr womöglich nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen gelingen könnte. Dabei könnten die (ausbleibenden) Mittel auch nicht zur Ablösung bisheriger (vergleichsweise hochverzinsten) Mezzanine-Finanzierungen verwendet werden. Zudem könnte ein Scheitern der Luxemburg-Transaktion zu einem erheblichen Reputationsschaden führen, was sich ebenfalls erheblich nachteilig auf die Gesellschaften der publicity Unternehmensgruppe auswirken könnte. Auch würde den im Rahmen der Luxemburg-Transaktion angefallenen Transaktionskosten im Falle eines Scheiterns kein möglicher Mehrwert gegenüberstehen.

Im Falle der Umsetzung der ersten beiden Transaktionsschritte kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass der Abschlussprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung des HGB-Jahresabschlusses der GORE AG (voraussichtlich zum 31. Dezember 2023) – gleich aus welchem Grund – einen geringeren Wert für die im Rahmen der Durchführung des ersten Transaktionsschritts der Luxemburg-Transaktion in die GORE AG eingebrachten Immobilien- bzw. Projektentwicklungsobjekte als den im Rahmen der Luxemburg-Transaktion angesetzten (Netto-)Wert von rund EUR 480 Mio. ansetzen wird, etwa weil der Abschlussprüfer die in die Bewertung eingeflossenen zukunftsbezogenen Annahmen beim Wertansatz für die Immobilien- bzw. Projektentwicklungsobjekte unberücksichtigt lässt. In diesem Fall könnte der für die Immobilien- bzw. Projektentwicklungsobjekte im HGB-Jahresabschluss der GORE AG (voraussichtlich zum 31. Dezember 2023) tatsächlich angesetzte Wert niedriger ausfallen als die gegenwärtig erwarteten EUR 480 Mio. In der

Folge könnte sich dieser Umstand auch nachteilig auf den Wertansatz der Beteiligung der PREOS AG an der GORE AG im HGB-Jahresabschluss der PREOS AG (voraussichtlich zum 31. Dezember 2023) auswirken und ebenso nachteilig auf den Wertansatz der Beteiligung der pubilty AG an der PREOS AG im HGB-Jahresabschluss der pubilty AG (voraussichtlich zum 31. Dezember 2023). Entsprechendes gälte für die Beteiligung der Emittentin an der pubilty AG.

Ein entsprechendes Risiko gilt auch für die in den weiteren Transaktionsschritten der Luxemburg-Transaktion einzubringenden vier Immobilien bzw. -projekte im (Netto-)Wert von insgesamt rund EUR 1,75 Mrd.

Schließlich ist die auf Grundlage des bestehenden Asset Management Vertrages an die pubilty AG abgeführte Akquisitionsvergütung (sog. *Finders Fee*) in Höhe von rund EUR 14,4 Mio. für die Vermittlung der dem ersten Transaktionsschritt der Luxemburg-Transaktion zugrunde liegenden Immobilien- bzw. Projektentwicklungsobjekte im (Netto-)Wert von insgesamt rund EUR 480 Mio. bereits im Jahresabschluss der GORE AG zum 31. Dezember 2021 als Anschaffungskosten bilanziert. Sollte die Luxemburg-Transaktion scheitern, könnte dies folglich zu einem entsprechenden Verlust im Jahresabschluss 2022 bzw. 2023 der GORE AG führen, was gegebenenfalls wiederum zu Wertberichtigungen für den Wertansatz der Beteiligung der PREOS AG an der GORE AG im Jahresabschluss der PREOS AG zum 31. Dezember 2022 bzw. 2023 und in der Folge gegebenenfalls auch zu Wertberichtigungen für den Wertansatz der Beteiligung der pubilty AG an der PREOS AG im Jahresabschluss der pubilty AG zum 31. Dezember 2022 bzw. 2023 führen könnte. Entsprechendes gälte für die Beteiligung der Emittentin an der pubilty AG.

Des Weiteren wird sich der Einfluss der pubilty AG auf die PREOS AG und die GORE AG bereits im Zuge der ersten beiden Schritte der Luxemburg-Transaktion weiter verringern. Es ist zu erwarten, dass die LIC IPP als ggf. zukünftiger Groß- bzw. Mehrheitsaktionär die Besetzung des Aufsichtsrats (und damit ggf. mittelbar auch des Vorstands) der PREOS AG maßgeblich (mit)bestimmen wird. Dies könnte wiederum mit einer Änderung der derzeitigen Unternehmensstrategie bzw. des Geschäftsmodells der PREOS AG einhergehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Interessen der LIC IPP künftig nicht mit den Interessen der Emittentin als mittelbarer Aktionärin der PREOS AG in Einklang stehen und sich negativ auf deren Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und damit auch negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der pubilty AG auswirken.

Negative Entwicklungen innerhalb der pubilty Unternehmensgruppe im Zusammenhang mit der Luxemburg-Transaktion könnten hinsichtlich der Beteiligung der Emittentin an der pubilty AG oder der von der Emittentin gehaltenen Schuldverschreibungen der pubilty AG zu Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen führen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko im Zusammenhang mit der Luxemburg-Transaktion der pubilty Unternehmensgruppe als „mittel hoch“ ein.

### **Die Einflussnahme der Emittentin auf die Geschäfte ihrer Portfoliounternehmen kann eingeschränkt sein.**

Die Emittentin strebt grundsätzlich nicht den vollständigen Erwerb von Unternehmen an, sondern den Erwerb von – je nach Einzelfall – Mehrheits- oder Minderheitsbeteiligungen. Zudem plant die Emittentin künftig grundsätzlich nicht mehr, eine aktive Rolle im operativen Management ihrer Portfoliounternehmen zu übernehmen. Vielmehr soll die Beratungstätigkeit ausgebaut und den Portfoliounternehmen oder ggf. den Alt- bzw. Mitgesellschaftern auf Basis einer separaten dienstvertraglichen Grundlage Beratungsdienstleistungen im kapitalmarktlichen Kontext angeboten werden. Nur von Fall zu Fall zieht die Emittentin darüber hinaus eine Übernahme von Posten in Aufsichts- oder Geschäftsführungsgremien oder ein Interimsmanagement bei Portfoliounternehmen durch Vertreter der Emittentin in Betracht. Daneben nimmt die Emittentin die ihr aufgrund ihrer jeweiligen Beteiligung an den Portfoliounternehmen zustehenden Gesellschafterrechte, insbesondere ihre Stimmrechte in Gesellschafter- bzw. Hauptversammlungen der Portfoliounternehmen, wahr.

Die etwaigen Beratungsleistungen der Emittentin sind dabei vornehmlich auf die Durchführung und Strukturierung von Kapitalmarktmaßnahmen oder die Implementierung von technischen Lösungen z.B. auf Basis von Blockchain-Technologien beschränkt und erstrecken sich grundsätzlich nicht auf die allgemeine operative Tätigkeit der Portfoliounternehmen. Der Einfluss der Emittentin auf die Geschäfte der

Portfoliounternehmen oder die Aufsicht darüber ist daher regelmäßig eingeschränkt. Dies gilt insbesondere, wenn die Emittentin entweder von vornherein nur eine Minderheitsbeteiligung an dem betreffenden Unternehmen erwirbt oder nach etwaigem Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung durch Veräußerung von Anteilen ihre Position als Mehrheitsgesellschafterin wieder aufgibt und somit auch über keine Mehrheit in der Gesellschafter- bzw. Hauptversammlung verfügt.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Portfoliounternehmen, die von der Emittentin nicht direkt oder indirekt kontrolliert werden, Maßnahmen ergreifen, die den Interessen der Emittentin oder des jeweiligen Unternehmens zuwiderlaufen oder Meinungsverschiedenheiten betreffend Pläne, die Geschäftsstrategie, das Geschäftsmodell oder die Dividendenpolitik von solchen nicht kontrollierten Gesellschaften die Umsetzung des von der Emittentin verfolgten Beteiligungs- und Investmentmodells gefährden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Portfoliounternehmen, die von der Emittentin nicht kontrolliert werden, sich in Zukunft weigern, mit der Emittentin Beraterverträge abzuschließen oder etwaig bestehende Beraterverträge kündigen oder nicht verlängern. Dies kann sich negativ auf die Wertentwicklung der betreffenden Beteiligungen sowie das Geschäftsergebnis der Emittentin auswirken.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko eingeschränkten Einflusses bzw. eingeschränkter Aufsicht auf bzw. über Geschäfte von Beteiligungsgesellschaften als „mittel hoch“ ein.

### **Eine Schädigung ihrer Reputation könnte negative Auswirkungen auf die Emittentin haben.**

Die Anerkennung und der Ruf sowohl der Emittentin als auch ihrer Portfoliounternehmen ist für den Erfolg des von der Emittentin verfolgten Beteiligungs- und Investmentmodells von erheblicher Bedeutung. Würde die Emittentin nicht als verlässlicher und vertrauensvoller Investor im Markt wahrgenommen, würde dies die Aussicht der Emittentin, Unternehmen mit Wertsteigerungspotential ausfindig zu machen und daran Beteiligungen zu erwerben, erheblich verschlechtern. Der Ruf eines Unternehmens kann von vielen Faktoren bedroht werden, darunter u.a. unethische Geschäftspraktiken, Fehlverhalten von Mitarbeitern, Nichteinhaltung der Mindeststandards für Dienstleistungen und Qualität, Compliance-Verstöße und Aktivitäten von Portfoliounternehmen und verbundenen Unternehmen. Zudem ist der Gründer und Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek, in der Vergangenheit wiederholt das Objekt kritischer Berichterstattung in der Presse gewesen. Kritische Berichterstattung in Bezug auf die Emittentin, ihre Schlüsselpersonen, wie z.B. Herr Olek, oder ihre Portfoliounternehmen können unabhängig davon, ob sie der Wahrheit entsprechen, den Ruf der Emittentin beeinträchtigen. Darüber hinaus können solche Schlagzeilen auf Ebene der Emittentin oder ihrer Portfoliounternehmen zu dem Verlust von Kunden, Mitarbeitern und Anlegern, kostspieligen Rechtsstreitigkeiten, rückläufigen Erträgen und verschärften behördlichen Reglementierungen führen.

Negative Berichterstattung und andere öffentliche Äußerungen, die Rechtsverletzungen irgendeiner Art unterstellen, führen oftmals ungeachtet der tatsächlichen Grundlage dieser Behauptungen zu Untersuchungen durch Aufsichtsbehörden oder gar zu gerichtlichen Verfahren. Die Verteidigung und Reaktion auf derartige Untersuchungen und Verfahren ist, unabhängig vom Ausgang dieser Verfahren, zeitaufwändig und kostspielig und kann insbesondere Zeit und Engagement der Geschäftsführung der Emittentin oder ihrer Portfoliounternehmen in Anspruch nehmen und diese von ihren eigentlichen operativen Aufgaben abhalten. Negative Medienberichterstattung sowie Untersuchungs- und Gerichtsverfahren können den Ruf der Emittentin sowie der Unternehmen, an denen sie Beteiligungen hält, negativ beeinflussen, was wiederum erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben kann.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko einer Rufschädigung als „mittel hoch“ ein.

### **Cybersecurity-Risiken könnten sich negativ auf das Geschäft der Emittentin oder ihrer Portfoliounternehmen und deren Ruf auswirken.**

Die Bedrohungen für die Netzwerk- und Datensicherheit werden immer vielfältiger und ausgefeilter. Trotz der Bemühungen und Prozesse zur Verhinderung von Sicherheitsverletzungen sind die Systeme der Emittentin und ihrer Portfoliounternehmen anfällig für Cybersicherheitsrisiken, einschließlich Cyber-Angriffen wie Viren, Phishing-Angriffen, Denial-of-Service-Angriffen, physischer oder elektronischer Einbrüche, Diebstahl oder Missbrauch durch Dritte oder Mitarbeiter und ähnlicher Störungen, was zu Unterbrechungen,

Verzögerungen, dem Verlust kritischer Daten, dem unbefugten Zugriff auf Kundendaten und dem Verlust des Kundenvertrauens führen kann.

Portfoliounternehmen der Emittentin könnten von diesem Risiko in gesteigertem Maße betroffen sein, soweit sie netz- oder app-basierte Dienste anbieten. Cyberangriffe könnten somit sogar dazu führen, dass die Systeme der Emittentin oder ihrer Portfoliounternehmen – zumindest temporär – nicht gesteuert und damit nicht genutzt werden könnten.

Trotz der Bemühungen, Sicherheitsbarrieren gegen solche Bedrohungen zu schaffen, ist die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage, diese Risiken vollständig zu mindern. Gleiches kann für ihre Portfoliounternehmen gelten. Jeder Cyber-Angriff, der versucht, an die Daten und Vermögenswerte der Emittentin, ihrer Portfoliounternehmen oder deren Kunden oder Nutzern zu gelangen, ihren Service zu stören oder anderweitig auf ihre Systeme oder die Systeme von angebundenen Dritten zuzugreifen, könnte, falls er erfolgreich ist, das Geschäft beeinträchtigen, kostspielige Abhilfemaßnahmen nach sich ziehen und den Ruf der Emittentin bzw. ihrer Portfoliounternehmen schädigen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen dieses Risiko als „mittel hoch“ ein.

**Die Emittentin könnte aufgrund von Wettbewerbern oder anderen Hindernissen nicht in der Lage sein, geeignete Portfoliounternehmen zu identifizieren oder sich an diesen zu beteiligen.**

Das Geschäftsmodell der Emittentin ist darauf ausgerichtet, Unternehmen zu identifizieren, bei denen sie die Chance auf künftige Wertsteigerungen sieht und sich an diesen zu beteiligen. Für die Identifizierung ist die Emittentin dabei insbesondere auf ihr bestehendes Netzwerk angewiesen. Dieses könnte sich jedoch als nicht so effektiv erweisen, wie von der Emittentin erwartet. Zudem könnte die Emittentin in Konkurrenz zu anderen Unternehmen treten, die ähnliche Geschäftsmodelle wie die Emittentin verfolgen, wie z.B. Private Equity Fonds, Business Angels, Family Offices oder vermögende Privatinvestoren. Diese Personen könnten als potentielle Investoren in höherem Maße bekannt sein als die Emittentin. Sie könnten zudem größere Erfahrung in diesem Bereich haben und mit besseren technischen, finanziellen oder personellen Mitteln ausgestattet sein als die Emittentin.

Zudem kann es sein, dass potentielle Zielunternehmen oder Co-Investoren nicht bereit sind, die Bedingungen der Emittentin für eine Beteiligung zu akzeptieren. Insbesondere plant die Emittentin, im Zuge einer Beteiligung stets auch einen Beratervertrag mit dem jeweiligen Unternehmen abzuschließen. Dieser ist in der Regel auf die Erbringung von Berater- und Unterstützungsleistungen im Zusammenhang mit künftigen Finanzierungs- und Kapitalmarktmaßnahmen sowie unter anderem auch auf die Unterstützung bei der Implementierung von Blockchain-Technologien gerichtet, wobei der genaue Umfang einzelfallabhängig ist. Es ist nicht auszuschließen, dass potentielle Zielunternehmen oder Co-Investoren den Abschluss eines solchen Vertrags ablehnen und eine Beteiligung daher nicht zustande kommt.

All dies kann es der Emittentin erschweren, ihr angestrebtes Geschäftsmodell erfolgreich umzusetzen, was sich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken würde. Wenn die Emittentin sich in einer solchen Situation zudem auf einen Bieterwettkampf einlässt und höhere Preise für einen Erwerb zahlt, kann dies negative Auswirkungen auf ihre Profitabilität haben.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko, dass die Emittentin nicht in der Lage sein wird, attraktive potentielle Portfoliounternehmen zu identifizieren und sich an diesen zu angemessenen Konditionen zu beteiligen als „gering“ ein.

**Künftige regulatorische Änderungen, von denen das Geschäftsmodell der Emittentin profitieren würde, könnten nicht eintreten.**

Derzeit gibt es sowohl auf nationaler deutscher Ebene als auch auf Ebene der Europäischen Union gesetzgeberische Pläne zur Stärkung des Finanzplatzes Deutschland bzw. Europa. So haben das Bundesfinanzministerium und das Bundesjustizministerium am 29. Juni 2022 Eckpunkte für das sog. „Zukunftsfinanzierungsgesetz“ vorgestellt, welches unter anderem auch die Ausgabe von Aktien in elektronischer Form auf Basis der Blockchain-Technologie, eine Erweiterung der Gestaltungsspielräume bei Kapitalerhöhungen (z.B. bei Vorgaben zum Ausgabebetrag und erleichterter Bezugsrechtsausschluss) und

einen erleichterten Zugang zum regulierten Kapitalmarkt insbesondere für Start-Ups und Wachstumsunternehmen durch Absenkung des Mindestkapitals für Börsengänge im regulierten Markt von derzeit EUR 1,25 Mio. auf EUR 1 Mio. vorsehen. Auf EU-Ebene gibt es mit dem EU Listing Act eine ähnliche Initiative. Die Emittentin rechnet damit, dass die Umsetzung dieser Initiativen zu verstärkter Kapitalmarktaktivität in Deutschland bzw. Europa führt und das Geschäftsmodell der Emittentin davon profitieren wird. Zum einen könnten etwaige künftige Börsengänge im regulierten Markt und andere Kapitalmaßnahmen von Portfoliounternehmen der Emittentin möglicherweise leichter und effektiver durchgeführt werden, zum anderen könnte dadurch die Blockchain-Technologie weiter an Bedeutung gewinnen und zu erhöhtem Beratungsbedarf führen. Da die Beratungstätigkeit der Emittentin für ihre Portfoliounternehmen bereits derzeit sowohl die Strukturierung und Umsetzung von Kapitalmarktmaßnahmen als auch die Unterstützung bei der Implementierung unter anderem von Blockchain-Technologien umfasst, verspricht sich die Emittentin durch die geplanten Reformen eine erhebliche Stärkung ihres Geschäftsmodells.

Allerdings kann derzeit nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden, ob und in welcher Form diese Reformen genau umgesetzt werden. Sollte dies nicht wie von der Emittentin erhofft geschehen, könnte dies das Wachstum der Emittentin sowie ihre Vermögens- und Ertragslage beeinträchtigen. Über eine Nicht- oder nur Teilumsetzung dieser geplanten Reformen hinaus ist es sogar möglich, dass sich künftige regulatorische Änderungen nachteilig auf die Emittentin oder ihre Portfoliounternehmen auswirken.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen dieses Risiko als „gering“ ein.

**Die Anforderungen an eine gelistete Aktiengesellschaft, einschließlich der Aufrechterhaltung einer angemessenen internen Kontrolle über Finanz- und Managementsysteme, können die Ressourcen der Emittentin belasten, die Aufmerksamkeit des Managements ablenken und die Fähigkeit beeinträchtigen, qualifizierte Führungskräfte zu gewinnen und zu halten.**

Infolge der Einbeziehung der Aktien der Emittentin in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf (und ggf. weitere Freiverkehrssegmente anderer Börsen) wird die Emittentin erhebliche Rechtsberatungs-, Buchhaltungs- und andere Kosten haben, die ihr als privates Unternehmen nicht entstanden sind. Die Emittentin wird den Transparenzpflichten, den Regeln und Vorschriften der Listing Standards und anderen geltenden Wertpapierregeln und -vorschriften unterliegen. Die Einhaltung dieser Regeln und Vorschriften wird wahrscheinlich die Finanz- und Managementsysteme der Emittentin, ihre internen Kontrollen und ihre Mitarbeiter zusätzlich belasten.

Um die Kontrollen und Verfahren zur Offenlegung und die internen Kontrollen für die Finanzberichterstattung aufrechtzuerhalten und – falls erforderlich – zu verbessern, können erhebliche Ressourcen und die Überwachung durch das Management erforderlich sein. Sollte die Emittentin in der Zukunft wesentliche Schwächen oder Mängel in ihren internen Kontrollsystemen für die Finanzberichterstattung haben, könnte sie Fehler nicht rechtzeitig erkennen und ihr Jahresabschluss könnte wesentlich falsch dargestellt sein. Ein wirksames internes Kontrollsystem ist notwendig, damit die Emittentin zuverlässige Finanzberichte erstellen kann, und ist wichtig, um Betrug zu verhindern.

Aufgrund der Komplexität, die mit der Einhaltung der für gelistete Unternehmen geltenden Regeln und Vorschriften verbunden ist, könnte die Aufmerksamkeit des Managements der Emittentin von anderen geschäftlichen Belangen abgelenkt werden, was der Geschäftstätigkeit insgesamt schaden könnte. Obwohl die Emittentin bereits zusätzliche Mitarbeiter eingestellt hat, um bei der Einhaltung dieser Anforderungen zu unterstützen, ist das Finanzteam klein und die Emittentin muss möglicherweise in Zukunft weitere Mitarbeiter einstellen oder externe Berater engagieren, was ihre Betriebskosten erhöhen würde.

Die Emittentin geht davon aus, dass es infolge der Einbeziehung ihrer Aktien in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf (und ggf. weitere Freiverkehrssegmente anderer Börsen) und der damit einhergehenden Einhaltung der geltenden Vorschriften und Bestimmungen teurer wird, eine Haftpflichtversicherung für Organmitglieder und leitende Angestellte abzuschließen und dass sie möglicherweise wesentlich höhere Kosten aufwenden muss, um den gleichen oder einen ähnlichen Versicherungsschutz zu erhalten. Diese Faktoren könnten es für die Emittentin auch schwieriger machen, qualifizierte Führungskräfte zu gewinnen und zu halten.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen dieses Risiko als „gering“ ein.

**Der Ausfall von Forderungen der Emittentin gegenüber anderen Unternehmen oder etwaige Rechtsverstöße in diesem Zusammenhang könnte sich negativ auswirken.**

Die Emittentin hat im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit in der Vergangenheit hin und wieder Darlehen an Portfoliounternehmen und Geschäftspartner gewährt. Zum 31. Dezember 2021 waren solche Darlehen im Gesamtnominalbetrag in Höhe von rund TEUR 5.040 noch zur Rückzahlung ausstehend. Sollten Zinszahlungen auf diese Darlehen oder die Rückzahlung dieser gewährten Finanzierungen teilweise oder vollständig ausbleiben, könnte dies negative Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Vermögenslage der Emittentin haben.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in diesem Zusammenhang zu Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften (z.B. des KWG, GwG oder der GewO) gekommen ist. Insbesondere verfügt die Emittentin über keine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen (insbesondere des Kredit- und Einlagengeschäfts). Sollten derartige erlaubnispflichtige Geschäfte erbracht worden sein, so könnte dies zu Sanktionen (wie etwa Bußgeldern) gegen die Emittentin führen.

Die Emittentin schätzt das Risiko als „gering“ ein.

**Jede größere Störung oder jeder Ausfall der Informationstechnologiesysteme oder Websites der Emittentin oder ihrer Portfoliounternehmen könnte sich negativ auf ihre Geschäftstätigkeit auswirken.**

Die Emittentin beabsichtigt unter anderem, Beteiligungen an Consulting- und Technologieunternehmen zu erwerben. Die Emittentin geht daher davon aus, dass in Zukunft das Funktionieren bestimmter Informationstechnologiesysteme für das effiziente Funktionieren des Geschäfts ihrer Portfoliounternehmen von entscheidender Bedeutung sein wird – von Prozessen im Rahmen der Herstellung und des Vertriebs bis zur Möglichkeit der Kunden oder Nutzer, auf Inhalte zuzugreifen oder Anwendungen zu nutzen. Jede unerwartete technologische Unterbrechung oder jeder Ausfall der Systeme oder Websites, sei es durch Wartung, menschliche Fehler auf Seiten der Emittentin oder ihrer Dienstleister oder unerwartete und nicht zu kontrollierende äußere Einflüsse, könnten den Geschäftsbetrieb der Emittentin oder ihrer Portfoliounternehmen stören, einschließlich der Fähigkeit, Produktbestellungen rechtzeitig zu versenden und zu verfolgen, Bestandsanforderungen zu prognostizieren, Lieferketten zu verwalten, Produkte zu verkaufen und Kunden oder Nutzern (online) Dienstleistungen anzubieten oder Anwendungen oder Systeme zur Verfügung zu stellen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen dieses Risiko als „gering“ ein.

**b. Finanzrisiken**

**Die Emittentin oder ihre Portfoliounternehmen könnten künftig nicht in der Lage sein, sich zu finanzieren oder zu refinanzieren oder dies könnte nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein.**

Die Emittentin plant, ihren Kapitalbedarf und künftige Unternehmensbeteiligungen in absehbarer Zukunft vorerst mit ihrem vorhandenen Eigenkapital zu finanzieren. Mittelfristig jedoch möchte die Emittentin auch Fremdkapital aufnehmen, um Beteiligungen oder Investments in bestehende Portfoliounternehmen zu finanzieren. Dies kann beispielsweise über Bankdarlehen, die gegebenenfalls durch die Unternehmensbeteiligungen der Emittentin besichert werden, oder die Ausgabe von Anleihen erfolgen. Auch künftige Kapitalerhöhungen oder die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen kann die Emittentin nicht ausschließen.

Insofern ist die Emittentin darauf angewiesen, dass Banken der Emittentin Kredite zur Verfügung stellen oder es der Emittentin gelingt, Fremd- oder Eigenkapital über den Kapitalmarkt aufzunehmen. Es kann nicht garantiert werden, dass Banken in Zukunft bereit sind, der Emittentin Kredite zu gewähren oder sie könnten dazu nur unter für die Emittentin unattraktiven Konditionen bereit sein. Gleichfalls kann nicht garantiert werden, dass es der Emittentin gelingt, über die Kapitalmärkte zu attraktiven Konditionen Kapital aufzunehmen. Insofern unterliegen die Rahmenbedingungen für Kredit- und Kapitalmarktfinanzierungen



einem ständigen Wandel und hängen von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren, insbesondere wirtschaftlichen Entwicklungen, ab, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. So ist das gegenwärtige makroökonomische Umfeld von steigenden Zinssätzen gekennzeichnet. Hohe Zinssätze würden für die Emittentin im Falle der Aufnahme von Fremdkapital zu höheren Kosten führen. Gleichfalls haben vor dem Hintergrund des Kriegs in der Ukraine, der hohen Inflation und den daraus resultierenden wirtschaftlichen Unsicherheiten auch die Fremd- und Eigenkapitalmarktaktivitäten in Deutschland und Europa im Jahr 2022 spürbar abgenommen. In einem solchen Umfeld könnte es der Emittentin nicht möglich sein, Fremd- oder Eigenkapitalinvestoren zu finden, um sich über den Kapitalmarkt zu finanzieren. Dies könnte die Emittentin wiederum dazu zwingen, Investoren aus Sicht der Emittentin unattraktivere wirtschaftliche Bedingungen anzubieten.

Gleichzeitig hängt die Fähigkeit der Emittentin, sich künftig zu (re)finanzieren von der künftigen Geschäftsentwicklung und Finanzlage der Emittentin und ihrer Portfoliounternehmen ab. Insbesondere ist für die Bereitschaft von Fremdkapitalgebern zur Gewährung von Fremdkapital zu attraktiven Konditionen auch die Einschätzung der Bonität der Emittentin maßgeblich, für die wiederum die geschäftliche Entwicklung der Emittentin und der Verschuldungsgrad von Bedeutung ist. Falls Sicherheiten an den Unternehmensbeteiligungen der Unternehmen für der Emittentin gewährtes Fremdkapital bestellt werden müssen, hängt die Beurteilung der Werthaltigkeit solcher Sicherheiten wiederum von der Geschäftsentwicklung des jeweiligen Portfoliounternehmens ab.

Die gleichen Risiken gelten auch für die Portfoliounternehmen der Emittentin. So weist beispielsweise die publity Unternehmensgruppe, insbesondere die den Immobilienbestand haltenden Gesellschaften der publity Unternehmensgruppe, einen hohen Verschuldungsgrad mit relativ kurzfristigem Fälligkeitsprofil auf. So sind noch in 2022 Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 41 Mio. zur Rückzahlung fällig (wobei für sämtliche dieser Finanzverbindlichkeiten weit fortgeschrittene Gespräche für Prolongationen laufen) und noch im Jahr 2023 Finanzverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 276 Mio. Daneben wird am 9. Dezember 2024 auch die Wandelanleihe der PREOS AG in einem ausstehenden Nominalbetrag von zum Prospektdatum rund EUR 142 Mio. zur Rückzahlung in Höhe von 105 % des dann ausstehenden Nominalbetrags fällig werden. Davon werden Stück 85.000 im Gesamtnominalwert von EUR 85 Mio. von der publity AG gehalten. Soweit die Anleihegläubiger der PREOS-Wandelanleihe 2019/2024 von ihrem Wandlungsrecht keinen Gebrauch machen, hätte die PREOS AG die Wandelschuldverschreibungen – wie vorstehend dargestellt – spätestens am 9. Dezember 2024 zurückzuzahlen. Dabei ist anzunehmen, dass die Anleihegläubiger der Wandelschuldverschreibungen insbesondere dann – anstelle der Ausübung ihres Wandlungsrechts – Rückzahlung verlangen werden, wenn der Börsenkurs der Aktien der PREOS AG zum maßgeblichen Wandlungszeitpunkt unterhalb des jeweiligen Wandlungspreises liegt; derzeit liegt der Wandlungspreis bei EUR 6,2526.

Es kann nicht garantiert werden, dass es den Gesellschaften innerhalb der publity Unternehmensgruppe in der Zukunft gelingen wird, ihre Finanzverbindlichkeiten überhaupt oder zu den derzeitigen Konditionen vollständig oder teilweise zu refinanzieren. Insbesondere könnte der hohe Verschuldungsgrad eine Refinanzierung erschweren. Eine sich verschlechternde Finanz- und Liquiditätslage der publity Unternehmensgruppe könnte zu Abschreibungen oder Wertberichtigungen der Beteiligung der Emittentin an der publity AG führen. Sollten Zweifel an der Bonität der publity AG aufkommen, könnte dies zudem zu einem Preisverfall der von der publity AG begebenen Unternehmensanleihe 2020/2025 führen. An dieser hält die Emittentin Teilschuldverschreibungen im Gesamtnominalwert von TEUR 60.000. Gegebenenfalls könnte die Emittentin gezwungen sein, die publity AG oder ihre Tochtergesellschaften durch Bereitstellung von Kapital zu unterstützen.

Sollte es der Emittentin und/oder ihren Portfoliounternehmen in Zukunft nicht gelingen, sich zu attraktiven Konditionen zu (re)finanzieren, könnte dies das Wachstum und die Umsetzung des von der Emittentin verfolgten Beteiligungs- und Investmentmodells beeinträchtigen, zu Wertberichtigungen oder Abschreibungen der jeweiligen Beteiligung führen und sich negativ auf die Finanz- und Liquiditätslage der Emittentin und die Umsetzung ihres Geschäftsmodells auswirken.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen dieses Risiko als „gering“ ein.

**Die Emittentin oder ihre Portfoliounternehmen könnten im Rahmen von Kreditvereinbarungen vereinbarte Pflichten, Zusicherungen und *financial covenants* verletzen.**

Die Emittentin und ihre Portfoliounternehmen werden im Rahmen zukünftiger Finanzierungsvereinbarungen mit kreditgebenden Banken und anderen Kapitalgebern typischerweise umfangreichen Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten unterliegen. Daneben werden typischerweise bestimmte Erklärungen, Zusicherungen und Garantien abzugeben und bestimmte Finanzkennzahlen einzuhalten sein (sogenannte *financial covenants*). Dies gilt zum Beispiel bereits jetzt für die bestehenden Kreditfinanzierungen innerhalb der publicly Unternehmensgruppe.

Im Rahmen der bestehenden Finanzierungen der publicly Unternehmensgruppe sind Beispiele für einzuhaltende Finanzkennzahlen der LTV (*loan to value*, also das Verhältnis der ausstehenden Verschuldung unter dem Kreditvertrag zum Marktwert des finanzierten Beleihungsobjekts) 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 das jeweils das Darlehen haltende Portfoliounternehmen dazu gezwungen, anderweitig Kredite mit ungünstigeren Konditionen aufzunehmen, Liquidität durch kurzfristige Verkäufe von Vermögenswerten – sogenannte Notverkäufe – zu schaffen oder die Zwangsvollstreckung des jeweiligen Kreditgebers in zu seinen Gunsten gewährte Sicherheiten zu dulden. All diese Umstände könnten negative Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis der Emittentin bzw. des jeweiligen Portfoliounternehmens und Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen der jeweiligen Beteiligung der Emittentin zur Folge haben.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen dieses Risiko als „gering“ ein.

**c. Rechtliche und regulatorische Risiken**

**Die internen Compliance-Anforderungen und Richtlinien der Emittentin oder ihrer Portfoliounternehmen sind möglicherweise nicht ausreichend, um rechtliche, finanzielle oder operative Risiken zu verhindern oder zu erkennen.**

Das Geschäftsfeld, in dem sich die Emittentin und die publicly Unternehmensgruppe als börsennotierte Aktiengesellschaften bewegen, ist in hohem Maße gesetzlich reguliert. So gelten eine Vielzahl kapitalmarktrechtlicher und aktienrechtlicher Melde- und Veröffentlichungspflichten sowie weitere Pflichten und Verbote, z.B. in Bezug auf sogenannte Directors Dealings, Insiderinformationen und Marktmanipulationen. Und auch die Gewährung von Krediten unterliegt einer strengen Regulierung und ist erlaubnispflichtig, wenn sie gewerbsmäßig oder in einem Umfang erfolgt, der einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert.

Daneben unterliegen die Tätigkeiten der Emittentin sowie ihrer Portfoliounternehmen einer Vielzahl weiterer Gesetze und Rechtsvorschriften, zum Beispiel im Hinblick auf Regelungen betreffend Bestechung, Korruption, Geldwäsche, Kartellverstöße, Datenschutz und Mindestlöhne. Die Emittentin ist davon abhängig, dass ihre Organmitglieder und Mitarbeiter sowie die Organmitglieder und Mitarbeiter ihrer Portfoliounternehmen das geltende Recht und die Compliance-Vorschriften der Emittentin bzw. ihrer Portfoliounternehmen einhalten.

Die Emittentin ist bemüht, allen diesen und den diversen weiteren für ihre Geschäftstätigkeit geltenden gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen stets vollumfänglich zu entsprechen. Gleichwohl kann die Emittentin nicht ausschließen, dass sie im Einzelfall gegen derartige gesetzliche und regulatorische Anforderungen verstößt oder mit Vorwürfen derartiger Verstöße durch eine Behörde oder Marktteilnehmer konfrontiert wird. Auf die Organmitglieder und Mitarbeiter ihrer Portfoliounternehmen hat die Emittentin zudem in der Regel keinen oder nur begrenzten Einfluss. So werden z.B. derzeit auf Ebene der pubilty AG und der PREOS AG durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) mehrere Verfahren im Zusammenhang mit kapitalmarktrechtlichen Vorgängen geführt. Dabei geht es zum einen um mögliche Verstöße der pubilty AG gegen Art. 3 Abs. 1, 20 Abs. 1 und Art. 22 der Verordnung (EU) 2017/1129 im Zusammenhang mit dem Verkauf von Aktien der PREOS AG. Es wird geprüft, ob die pubilty AG (i) Aktien der PREOS AG bereits vor Veröffentlichung des betreffenden Wertpapierprospekts vom 27. November 2020 öffentlich angeboten hat und/oder (ii) im Rahmen des öffentlichen Angebots von mit Aktien der PREOS AG unterlegten Token in der Zeit vom 24. November 2020 bis zum 26. Februar 2021 Werbeaussagen getätigt hat, die im Widerspruch zu prospektrechtlichen Anforderungen stehen. Die BaFin hat der Emittentin mitgeteilt, dass ein entsprechendes Bußgeldverfahren eingeleitet wurde und ihr Gelegenheit gegeben, bis zum 15. Februar 2023 erneut Stellung zu nehmen. Zum anderen hat die BaFin der pubilty AG auf Nachfrage im April 2021 mitgeteilt, dass sie aufgrund ihrer vorliegenden Informationen eine Untersuchung zu möglichen Marktmanipulationen bezogen auf bestimmte „Lebenssachverhalte“ betreffend die Finanzinstrumente der pubilty AG und der PREOS AG führe, wobei der Emittentin seitdem keine neuen Entwicklungen in dieser Angelegenheit bekannt geworden sind. Insbesondere ist der Emittentin nicht bekannt, welcher konkrete Sachverhalt der Untersuchung zugrunde liegt und gegen wen sich die Untersuchung im Einzelnen richtet. Des Weiteren führt die BaFin zwei Verfahren im Zusammenhang mit möglicherweise zu spät veröffentlichten Insiderinformationen der pubilty AG aus den Jahren 2018 und 2019.

Verstöße gegen diese kapitalmarktrechtlichen Anforderungen können mit hohen Bußgeldern belegt werden und sogar strafbewehrt sein und können zudem Schadensersatzpflichten gegenüber anderen Marktteilnehmern begründen, was erhebliche negative Auswirkungen auf die Reputation der Emittentin und deren Geschäftstätigkeit haben kann.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen dieses Risiko als „mittel hoch“ ein.

### **Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten.**

Die Emittentin plant, künftig von Fall zu Fall Beratungsverträge mit ihren Portfoliounternehmen oder ggf. den Alt- bzw. Mitgesellschaftern abzuschließen, auf deren Grundlage sie diese kapitalmarktstrategisch und/oder zur Implementierung von Blockchain-Technologien berät. Sollte der Emittentin hier ein Beratungsfehler unterlaufen, so könnte sie sich gegenüber ihren Portfoliounternehmen oder deren Gesellschaftern schadensersatzpflichtig machen. Auch Verstöße gegen kapitalmarktrechtliche (Compliance-)Vorschriften können sowohl zu öffentlich-rechtlichen als auch zu zivilrechtlichen Rechtsstreitigkeiten führen. Derartige Rechtsstreitigkeiten können sich negativ auf das Renommee der Emittentin und deren Ruf als Investor auswirken, insbesondere wenn sie z.B. Gegenstand der Diskussion in einschlägigen Social-Media-Plattformen werden.

Auch können die Portfoliounternehmen der Emittentin im Rahmen ihrer Tätigkeiten, Partei von Rechtsstreitigkeiten und behördlichen Verfahren werden, was sich negativ auf deren Geschäftsergebnis und Wertentwicklung auswirken könnte. So könnte es etwa bei der pubilty Unternehmensgruppe zu Rechtsstreitigkeiten im Verhältnis zu Kunden bzw. Auftraggebern, Mietern, Projektpartnern, Erwerbern und Verkäufern von Grundstücken oder Immobilienprojekten, Mitarbeitern oder Fondsanlegern oder zu behördlichen Verfahren kommen. So werden z.B. derzeit auf Ebene der pubilty AG und der PREOS AG durch die BaFin mehrere Verfahren im Zusammenhang mit kapitalmarktrechtlichen Vorgängen geführt (siehe hierzu bereits die obige Risikobeschreibung „Die internen Compliance-Anforderungen und Richtlinien der Emittentin oder ihrer Portfoliounternehmen sind möglicherweise nicht ausreichend, um rechtliche, finanzielle oder operative Risiken zu verhindern oder zu erkennen“).

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund von Rechtsstreitigkeiten als „gering“ ein.

**Die Emittentin ist im Hinblick auf die Veräußerung von Beteiligungen potenziellen Haftungsrisiken ausgesetzt.**

Die Emittentin achtet bei der Veräußerung von Portfoliounternehmen oder Anteilen an Portfoliounternehmen darauf, Gewährleistungsansprüche möglichst auszuschließen bzw. soweit wie möglich zu begrenzen bzw. nur solche Garantien abzugeben, die keine wesentlichen Haftungsrisiken nach sich ziehen. Sofern sich die Veräußerung einer Beteiligung oder von Anteilen unter Ausschluss der Gewährleistung und ohne Einräumung irgendwelcher Garantien als unmöglich erweist, kann die Emittentin jedoch faktisch gezwungen sein, eine Beteiligung oder Anteile unter Gewährleistung und/oder Einräumung von Garantien zu veräußern. Hierdurch wäre die Emittentin der Gefahr ausgesetzt, dass sich Gewährleistungs- und/oder Garantieansprüche gegenüber der Emittentin in erheblicher Höhe realisieren. Es ist auch nicht auszuschließen, dass dem Erwerber sonstige gesetzliche Ansprüche gegen die Emittentin als Verkäuferin einer Beteiligung zustehen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin aufgrund von Verletzungen von Informations- oder Aufklärungspflichten, z. B. aus der sog. allgemeinen zivilrechtlichen Prospekthaftung, in Anspruch genommen wird. Falls die Emittentin, z.B. im Rahmen eines Börsengangs Aktien ihrer Portfoliounternehmen öffentlich anbietet, kann sie zudem der gesetzlichen Prospekthaftung unterliegen. Auch wenn die Emittentin versucht, sich durch den Einsatz von Rechtsberatern bestmöglich gegen Haftungsrisiken im Zusammenhang mit Exit-Szenarien zu schützen, können solche Haftungsrisiken nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die außergerichtliche und gerichtliche Verteidigung gegen derartige vertragliche und/oder gesetzliche Ansprüche kann äußerst zeitaufwändige und kostenintensive Verfahren zur Folge haben und ggf. nicht erfolgreich sein.

Eine Haftung der Emittentin im Zusammenhang mit der Veräußerung von Beteiligungen und diesbezügliche Rechtstreitigkeiten können daher zu erheblichen finanziellen Belastungen der Emittentin führen und ihre Geschäftstätigkeit negativ beeinträchtigen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen dieses Risiko als „gering“ ein.

**Die Emittentin könnte als alternatives Investmentvermögen eingestuft werden.**

Einer der Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit der Emittentin ist die Beratung ihrer Portfoliounternehmen. Sollte sich die Geschäftstätigkeit der Emittentin dahingehend entwickeln, dass die operativen Tätigkeiten nicht mehr einen Schwerpunkt ihrer Tätigkeit bilden, besteht das Risiko, dass die 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 und die Anbieterin schätzen das Risiko, dass die Emittentin als Investmentvermögen im Sinne des KAGB eingestuft wird, als „gering“ ein.

**Die Emittentin und ihre Portfoliounternehmen sind Risiken durch mögliche Verstöße gegen die Datenschutzbestimmungen ausgesetzt.**

Am 25. Mai 2018 ist die Allgemeine Datenschutzverordnung („**DSGVO**“) in allen europäischen Mitgliedsstaaten in Kraft getreten, die wesentliche Änderungen in der regulatorischen Landschaft des Datenschutzes vorsieht. Ziel der DSGVO ist es, alle EU-Bürger vor Datenschutzverstößen zu schützen. Die DSGVO gilt für alle Unternehmen, die personenbezogene Daten von betroffenen Personen mit Wohnsitz in der Europäischen Union verarbeiten, unabhängig von deren Standort.

Mit Blick auf die von der publicly Unternehmensgruppe verwalteten Immobilien und gehaltenen Immobilien hat die publicly Unternehmensgruppe aufgrund der vielen Mieter ein hohes Verarbeitungsvolumen für personenbezogene Daten. Die publicly Unternehmensgruppe hat im Rahmen ihrer Compliance-Systeme umfangreiche organisatorische Verfahren eingeführt, um die durch die DSGVO neu eingeführten Datenschutzaspekte bei der Datenverarbeitung zu berücksichtigen. Die Regelungen der DSGVO sind jedoch komplex und das Volumen der von der publicly Unternehmensgruppe verarbeiteten Daten ist erheblich. Es kann nicht garantiert werden, dass die Compliance-Systeme von der publicly Unternehmensgruppe tatsächlich ausreichend sind, um die mit der DSGVO verbundenen Risiken zu kontrollieren. Sollte die publicly Unternehmensgruppe gegen wesentliche Bestimmungen der DSGVO verstoßen, können erhebliche Bußgelder von bis zu 4 % des weltweiten Jahresumsatzes oder EUR 20 Mio. (je nachdem, welcher Betrag höher ist) verhängt werden.

Auch die Emittentin könnte im Rahmen ihrer Beratungstätigkeit personenbezogene Daten erheben und damit den Bestimmungen der DSGVO unterliegen. Zudem geht sie davon aus, dass auch künftige Portfoliounternehmen häufig den Bestimmungen der DSGVO unterliegen werden. Neben dem finanziellen Schaden in Form von verhängten Bußgeldern können Verstöße gegen die DSGVO auch einen erheblichen Reputationsschaden verursachen, der z.B. auf Ebene der publicly Unternehmensgruppe zu einem Vertrauensverlust bei bestehenden oder zukünftigen Mietern führen kann, was sich negativ auf zukünftige Mieteinnahmen auswirken kann.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko nachteiliger Auswirkungen aufgrund etwaiger Verstöße gegen die DSGVO als „gering“ ein

### **Risiko aus Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen**

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin (bzw. ihren Portfoliounternehmen) ist insbesondere aus Konzern-, kapitalmarkt- und finanzaufsichtsrechtlicher Sicht in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland abhängig. Gleiches gilt für die publicly Unternehmensgruppe als wesentliche Beteiligung der Emittentin sowohl im Bereich des Immobiliengeschäfts als auch im Bereich des Asset Managements. Dies umfasst neben dem Steuerrecht und Mietrecht insbesondere auch Vorschriften des Baurechts, des Sozialrechts, des Umweltrechts, des Energierechts, des Bodenrechts und des Denkmalschutzes.

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.

Aus kapitalmarktrechtlicher Sicht kann die Einführung verbriefter Inhaberschuldverschreibungen in elektronischer Form genannt werden, was die Emittentin grundsätzlich positiv beurteilt.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Zugangs zum öffentlichen Kapitalmarkt oder der Regulierung von blockchainbasierten Schuldtiteln oder, mit Blick auf die publicly Unternehmensgruppe, 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 Emittentin bzw. der publicly Unternehmensgruppe auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen. Zudem könnten nachteilige Veränderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen einschließlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für finanzierende Banken die Erlangung von benötigtem Fremdkapital erschweren.

Ob und ggf. in welchem Maße sich auch die Corona-Virus-Krise oder die derzeitige Energiekrise 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 Emittentin und ihre Portfoliounternehmen ergeben könnten.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko von erheblich nachteiligen Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen als „gering“ ein.

#### **d. Steuerrisiken**

##### **Es bestehen Steuerrisiken im Zusammenhang mit der Gewerbesteuerkürzung und der Grunderwerbsteuerreform in Deutschland im Hinblick auf die publicly Unternehmensgruppe.**

Mit Blick auf die publicly Unternehmensgruppe als immobilienhaltender Konzern bestehen gewisse steuerliche Risiken.

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 sogenannte „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 Errichten 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 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 Realisierung dieses Risikos kann sich negativ auf die Ertragslage der publicly Unternehmensgruppe und damit auch negativ auf die Ertrags- und Vermögenslage der Emittentin auswirken.

Nach dem in Deutschland seit dem 1. Juli 2021 geltenden – im Rahmen der Grunderwerbsteuerreform geänderten – Grunderwerbsteuergesetz wird Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren mindestens 90 % der Anteile an einer Kapitalgesellschaft oder mindestens 90 % der Anteile an einer Personengesellschaft, die jeweils Immobilien halten, unmittelbar oder mittelbar von den bisherigen Gesellschaftern oder Partnern auf neue Gesellschafter oder Partner übertragen werden. Die Grunderwerbsteuer wird auch ausgelöst, wenn eine juristische Person oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen unmittelbar oder mittelbar, rechtlich oder wirtschaftlich mindestens 90 % der Anteile oder Aktien an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft mit Grundbesitz in Deutschland erwirbt oder wenn eine solche Verpflichtung begründet wird. Der von dem Erwerber zu zahlende Grunderwerbsteuer-Betrag wird im Allgemeinen auf der Grundlage des Wertes der Gegenleistung, multipliziert mit dem anwendbaren Steuersatz, berechnet. Der Grunderwerbsteuer-Satz liegt derzeit zwischen 3,5 % und 6,5 %, abhängig vom jeweiligen Bundesland. Liegt keine Gegenleistung vor, wird bei Umwandlungen, Einbringungen oder sonstigen gesellschaftsrechtlichen Erwerben sowie bei der Übertragung von mindestens 90 % der Anteile oder Aktien an einer Personen- oder Kapitalgesellschaft eine sogenannte Ersatzbemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer herangezogen. Diese Ersatzbemessungsgrundlage entspricht dem Verkehrswert des betreffenden Grundstücks.

In der jüngeren Vergangenheit hat die publicly Unternehmensgruppe Immobilienportfolios erworben. Diese Erwerbe wurden auf der Grundlage der eingeholten steuerlichen Beratung so strukturiert, dass die publicly Unternehmensgruppe davon ausgeht, dass sie keine wesentliche Grunderwerbsteuer-Verbindlichkeit auslösen werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Steuerbehörden und Finanzgerichte die

Auffassung der publicly Unternehmensgruppe zur steuerlichen Behandlung dieser Akquisitionen nicht teilen, was zu erheblichen Steuerbelastungen führen kann. Darüber hinaus hat die publicly Unternehmensgruppe eine mehrstufige Struktur. Aufgrund dieser Struktur haben die internen Umstrukturierungen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden, zu komplexen steuerlichen und rechtlichen Fragen geführt. Diese Struktur wird auch weiterhin die rechtliche Komplexität von Unternehmensumstrukturierungen erhöhen, die die publicly Unternehmensgruppe möglicherweise in der Zukunft durchzuführen beabsichtigt. Es kann nicht garantiert werden, dass keine dieser Transaktionen zu negativen steuerlichen Konsequenzen geführt hat oder führen wird. Unerwartete steuerliche Zahlungspflichten könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der publicly Unternehmensgruppe und damit auch negativ auf den Wert der Beteiligung der Emittentin an der publicly Unternehmensgruppe auswirken.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen Steuerrisiken im Zusammenhang mit der Gewerbesteuerkürzung und der Grunderwerbsteuerreform in Deutschland im Hinblick auf die publicly Unternehmensgruppe als „gering“ ein.

### **Die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen könnten sich zum Nachteil der Emittentin ändern.**

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte mit nachteiligen Auswirkungen auf die Emittentin und ihre Portfoliounternehmen können nicht ausgeschlossen werden. Derartige Entwicklungen im Bereich des Steuerrechts könnten die Emittentin oder ihre Portfoliounternehmen zur Umstellung ihrer geschäftlichen Aktivitäten zwingen und sich damit unter Umständen erheblich negativ auf ihre Geschäftstätigkeit auswirken. Ein Erfordernis dazu kann sich etwa aufgrund eines möglicherweise zunehmenden, nicht mehr akzeptablen Administrationsaufwandes in Bezug auf grenzüberschreitende Erwerbstätigkeiten und die Erzielung von Erträgen im Ausland ergeben. Dieses Risiko ist insofern gesteigert, als dass die Emittentin sich nicht auf Portfoliounternehmen mit Sitz in Deutschland beschränkt, sondern in ganz Europa nach attraktiven Investments Ausschau hält.

Mit Blick auf die publicly Unternehmensgruppe ist zu konstatieren, dass die steuerlichen Rahmenbedingungen für Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt in den letzten Jahren ungünstiger geworden sind. 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, bei der Erbschaftsteuer und bei der Grunderwerbssteuer sind bedeutsame Änderungen eingetreten. Solche oder vergleichbare Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen könnten sich erheblich nachteilig auf die Nachfrage nach Immobilien oder das Marktumfeld für Investitionen auswirken.

Zukünftig können auch weitere Portfoliounternehmen von steuerrechtlichen Reformen negativ betroffen sein.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen dieses Risiko – aufgrund der Beauftragung von professionellen berufsrechtlichen Parteienvertretern und deren länderübergreifender Kooperation – als „gering“ ein.

## **2. Wesentliche Risiken, die den anzubietenden Wertpapieren eigen sind**

### **a. Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur**

#### **Es besteht ein Risiko aufgrund der Konzentration des Anteilseigentums.**

Der Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek, hält mittelbar über die von ihm beherrschte Gesellschaft TO Holding 1 GmbH rund 61,9 % der Aktien und Stimmrechte an der Emittentin und verfügt damit über eine mittelbare Beteiligung an der Emittentin, die zur Fassung von einfachen und qualifizierten Mehrheitsbeschlüssen in der Hauptversammlung der Emittentin ausreicht. Daneben hält Herr Olek unmittelbar weitere 28 % der Aktien der Emittentin. Die Interessen von Herrn Olek stimmen nicht notwendigerweise mit denen der übrigen Aktionäre, der Emittentin sowie mit deren Geschäftsstrategie und Zielen überein und Herr Olek hat durch seine hohe (zum Teil mittelbare) Beteiligung an der Emittentin die Möglichkeit, maßgeblichen Einfluss in den Hauptversammlungen der Emittentin zu nehmen und dadurch ggf. seine Interessen als mittelbarer Aktionär gegen die Interessen der übrigen Aktionäre und/oder der Emittentin durchzusetzen. So

könnte die Emittentin z.B. ohne die Mitwirkung von Herrn Olek nicht in der Lage sein, erforderliche Kapitalmaßnahmen durchzuführen. Auch Dividendenausschüttungen oder gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen der Emittentin wie z.B. Unternehmenszusammenschlüsse könnten aufgrund der Konzentration des (mittelbaren) Anteilseigentums bei Herrn Olek nicht oder nur mit Verzögerung durchgeführt werden. Umgekehrt könnte Herr Olek durch seine (qualifizierte) Hauptversammlungsmehrheit derartige Beschlüsse ohne Mitwirkung der übrigen Aktionäre und gegen deren Willen fassen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das vorstehend genannte Risiko im Zusammenhang mit der Konzentration des Anteilseigentums als „mittel hoch“ ein.

#### **b. Risiken im Zusammenhang mit der Natur der Aktien**

**Eine Investition in Aktien birgt stets das Eigenkapitalrisiko. Im Falle der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.**

Aktionäre der Emittentin sind keine Gläubiger der Emittentin im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin. Das bedeutet, dass die Aktionäre – im Gegensatz zu den Gläubigern – auch nicht an einer quotenmäßigen Verteilung der Insolvenzmasse teilnehmen. Der Insolvenzverwalter hat ihnen gegenüber keine Informationspflichten und sie haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, am Insolvenzverfahren beteiligt zu werden. Regelmäßig reicht in Insolvenzfällen das Vermögen der insolventen Gesellschaft nicht annähernd aus, um die Gläubiger der insolventen Gesellschaft zu befriedigen. Nach Abschluss des Insolvenzverfahrens, bei dem es sich nicht um ein Sanierungsverfahren handelt, kommt es zur Löschung der Gesellschaft aus dem Handelsregister von Amts wegen.

Inhaber von Aktien der Emittentin sind somit dem Risiko ausgesetzt, einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals zu erleiden, sollte es zu einer Insolvenz der Emittentin kommen.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko einer Insolvenz der Emittentin und eines damit möglicherweise einhergehenden Totalverlusts des eingesetzten Kapitals der Aktionäre der Emittentin als „mittel hoch“ ein.

**Künftige Emissionen von Aktien oder Wandel- bzw. Optionsanleihen können sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken und/oder zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin zur Kapitalbeschaffung in Zukunft weitere Aktien und/oder Anleihen (einschließlich Wandel- bzw. Optionsanleihen) emittieren wird. Die Ausgabe weiterer Aktien oder Wertpapiere, die mit Umwandlungs- bzw. Bezugsrechten auf neue Aktien ausgestattet sind (wie etwa Wandel- bzw. Optionsanleihen), könnte den Börsenkurs der Aktien der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen und hätte eine Verwässerung der bestehenden Aktionäre zur Folge, soweit den bestehenden Aktionären keine Bezugsrechte gewährt oder die Bezugsrechte nicht ausgeübt werden. Etwaige künftige Emissionen würden hinsichtlich ihres Umfangs, ihrer zeitlichen Umsetzung und auch von ihrer Art her von den Marktbedingungen zum Zeitpunkt einer solchen Emission abhängen. Daher können gegenwärtig zum Umfang, zum Zeitpunkt und zur Art künftiger Emissionen keine konkreten Aussagen getroffen oder Schätzungen vorgenommen werden. Die Aktionäre tragen somit das Risiko, dass künftige Emissionen von Aktien und/oder Anleihen den Kurs der Aktien der Emittentin belasten und/oder ihre Beteiligungen an der Emittentin verwässern. Zu einer solchen Verwässerung könnte es außerdem kommen, wenn andere Gesellschaften übernommen werden oder Investitionen in Gesellschaften im Austausch gegen neu ausgegebene Aktien der Emittentin getätigt werden.

Vergleichbares gilt, sollte die Hauptversammlung der Emittentin zukünftig „Wahldividenden“ (*scrip dividends*) beschließen, bei denen Aktionären das Wahlrecht eingeräumt würde, anstelle einer Barausschüttung Aktien der Emittentin zu erhalten. Daneben könnten sich auch etwaige „Stockdividenden“, bei denen den Aktionären Gratisaktien zugeteilt werden, die im Zuge einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln geschaffen werden, oder auch (reine) Aktiendividenden negativ auf den Börsenkurs der Aktien der Emittentin auswirken und zu einer Verwässerung der Aktionäre führen.



Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko von Verwässerungseffekten und gegebenenfalls nachteiligen Auswirkungen auf den Kurs der Aktien der Emittentin aufgrund etwaiger künftiger Emissionen von Aktien und/oder Anleihen als „mittel hoch“ ein.

#### **Dividendenzahlungen könnten künftig ausfallen.**

Eine Dividendenausschüttung an die Aktionäre setzt neben einem entsprechenden Gewinnverwendungsbeschluss durch die Hauptversammlung voraus, dass ein ausreichender Bilanzgewinn vorhanden und anhand des jeweiligen Jahresabschlusses der Emittentin ausgewiesen ist.

Für das laufende Geschäftsjahr und die kommenden zwei Geschäftsjahre sind derzeit keine Dividendenausschüttungen geplant. Eine konkrete Dividendenpolitik für ausschüttungsfähige Bilanzgewinne in der Zukunft hat die Verwaltung der Gesellschaft auch im Übrigen nicht verabschiedet. Ungeachtet der jeweiligen Dividendenpolitik ist die Fähigkeit der Emittentin, Dividenden zu zahlen, jedoch stets von der Ertragslage, der Finanzsituation und dem Liquiditätsbedarf der Emittentin und ggf. ihrer Portfoliounternehmen sowie der allgemeinen Situation des Marktes und den steuerlichen und sonstigen regulatorischen Vorgaben abhängig. Es können weder zur Höhe künftiger Bilanzgewinne Aussagen getroffen werden noch dazu, ob in der Zukunft überhaupt Bilanzgewinne erzielt werden. Außerdem soll ein wesentlicher Teil etwaiger Jahresüberschüsse der Gesellschaft zum weiteren Aufbau des Gesellschaftsvermögens bzw. zur Umsetzung strategischer Ziele herangezogen werden.

Demnach kann nicht gewährleistet werden, dass künftig Dividenden gezahlt werden. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass die Emittentin ggf. neben oder anstelle einer Bardividende bzw. optional eine Aktiendividende vorsehen wird. Ferner ist nicht ausgeschlossen, dass die Emittentin ggf. neben oder anstelle einer Dividende eine Ausgabe von Gratisaktien im Wege von Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln vorsehen wird. (Siehe in diesem Zusammenhang auch den Risikofaktor „*Künftige Emissionen von Aktien oder Wandel- bzw. Optionsanleihen können sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken und/oder zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen*“ in diesem Abschnitt XI.2.b.).

Es kann für die Zukunft somit nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin Dividenden ausschüttet. Etwaige von der Emittentin erwartete bzw. in Aussicht gestellte Dividendenausschüttungen könnten nicht eintreten und eine etwaige Dividendenrendite sich somit deutlich reduzieren.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko ausbleibender Dividendenzahlungen als „mittel hoch“ bis „hoch“ ein.

#### **c. Sekundärmarktrisiken**

##### **Es besteht ein Risiko im Zusammenhang mit der Liquidität der Aktie und aufgrund eingeschränkter Handelbarkeit der Aktien.**

Die Aktien der Emittentin sind zum Prospektdatum nicht an einer Wertpapierbörse notiert oder einbezogen. Die Emittentin plant die Einbeziehung der Aktien und damit deren Handel im Freiverkehrs-Handelssegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf nach Veröffentlichung dieses Prospekts, voraussichtlich am 13. Januar 2023.

Eine Einbeziehung der Aktien in den Handel allein führt jedoch nicht zwingend zu größerer Liquidität als bei außerbörslich gehandelten Aktien. Ein liquider Markt wird maßgeblich von Angebot und Nachfrage hinsichtlich der Aktien bestimmt.

Zum Prospektdatum hält die vom Vorstandsvorsitzenden der Emittentin, Herrn Thomas Olek, beherrschte TO Holding 1 GmbH rund 61,9 % der Aktien der Emittentin, weitere 28 % werden von Herr Olek unmittelbar gehalten. Zudem werden 0,07 % (Stück 28.100) der Aktien der Emittentin von Aktionären gehalten, die sich jeweils einer 3-monatigen Lock-Up Vereinbarung ab Auslieferung der jeweils betreffenden Aktien im Dezember 2022 unterworfen haben. Diese Umstände könnten es erschweren oder sogar verhindern, dass sich ein aktiver Handel für die Aktien entwickelt. Es könnte daher zu einer Marktenge im Handel in den Aktien

kommen. In einem illiquiden Markt besteht für den Anleger das Risiko, dass er seine Aktien nicht jederzeit oder nur zu einem für ihn ungünstigeren Preis veräußern kann. In diesem Fall wäre er gezwungen, die Aktien weiterhin zu halten oder nur zu ungünstigen Konditionen zu veräußern.

Nach Einbeziehung in den Primärmarkt (und ggf. andere Freiverkehrssegmente anderer Börsen) gibt es daher keine Gewähr dafür, dass sich künftig ein aktiver Handel für die Aktien der Emittentin entwickelt oder auf Dauer fortsetzt. Investoren werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien zum beabsichtigten Zeitpunkt oder zum jeweiligen Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Emittentin gibt.

Bei einer geringen Handelsliquidität oder einer Marktengpass kann bereits eine geringe Anzahl von über die Börse verkauften bzw. zu verkaufenden Aktien einen signifikanten negativen Einfluss auf den Börsenkurs haben.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko eines illiquiden Marktes in den Aktien der Emittentin bzw. einer möglichen Marktengpass als „mittel hoch“ ein.

### **Die Wertpapiermärkte und der Kurs der Aktien können volatil sein.**

Die Wertpapiermärkte unterliegen einer erheblichen Volatilität. Solche Kursschwankungen können, soweit sie die Aktien der Emittentin betreffen, auch unabhängig von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auftreten. Die Kursschwankungen können sowohl auf die hohe Volatilität an den Wertpapiermärkten im Allgemeinen als auch auf die Entwicklungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und ihrer Portfoliounternehmen im Besonderen zurückzuführen sein. Insbesondere auch folgende externe Faktoren könnten den Kurs der Aktien der Emittentin negativ beeinflussen: Erwartungen des Marktes über die Wertentwicklung von Gesellschaften aus der Branche der Emittentin oder ihrer Portfoliounternehmen sowie deren tatsächliche Wertentwicklung; die Einschätzung der Investoren hinsichtlich des Erfolgs sowie der in diesem Prospekt beschriebenen Unternehmensstrategie; eine Mitgliedschaft von Aktien der Emittentin in einem Index; mögliche Rechtsstreitigkeiten oder regulatorische Maßnahmen, die die Emittentin oder Branchen betreffen, die auf die Emittentin Einfluss haben; öffentliche Bekanntmachungen über Insolvenzen oder ähnliche Restrukturierungsmaßnahmen sowie Untersuchungen über die Rechnungslegungspraxis von anderen Gesellschaften der Branche sowie Veränderungen des Streubesitzes oder der Aktionärsstruktur der Emittentin.

Der Kurs der Aktien der Emittentin kann daher in Zukunft starken Schwankungen unterliegen und es können trotz positiver Geschäftsentwicklung und Ertragsaussichten deutliche Kursverluste eintreten. Investoren können deshalb ihre Aktien möglicherweise nur zu für sie ungünstigen Preisen verkaufen. Der Aktienpreis zum Zeitpunkt der Einbeziehung in den Primärmarkt bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung der Aktien als „mittel hoch“ ein.

### **Es besteht ein Risiko im Zusammenhang mit einem Verkauf größerer Aktienpakete.**

Zum Prospektdatum hält die vom Vorstandsvorsitzenden der Emittentin, Herrn Thomas Olek, beherrschte TO Holding 1 GmbH rund 61,9 % der Aktien der Emittentin, weitere 28 % werden von Herr Olek unmittelbar gehalten. Der Streubesitz liegt zum Prospektdatum bei rund 10,1 %. Verkäufe größerer Aktienpakete durch einen Hauptaktionär über den Markt oder der Eindruck, dass solche Geschäfte bevorstehen, könnten erhebliche negative Kursentwicklungen auslösen. Anleger könnten in einem solchen Fall nicht in der Lage sein, ihre Aktien zu für sie akzeptablen Preisen zu veräußern.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko im Zusammenhang mit Verkäufen größerer Aktienpakete als „mittel hoch“ ein.

### **Die für einen regulierten Markt geltenden Anlegerschutzbestimmungen finden keine Anwendung.**

Die Aktien der Emittentin sollen in den Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf im Handelssegment Primärmarkt (und ggf. in weitere Freiverkehrssegmente anderer Börsen) einbezogen werden, der (bzw. die) nicht als regulierter Markt zu qualifizieren ist (bzw. sind). 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. Auch im Übrigen gelten viele Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes 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.

Aktionäre der Emittentin sind folglich nicht in gleicher Weise geschützt, wie ein Anleger in Wertpapiere, die im regulierten Markt notieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anleger Verluste hinsichtlich ihrer Investition erleiden, weil sie beispielsweise nicht oder nicht rechtzeitig über für ihre An- bzw. Verkaufsentscheidungen maßgebliche Umstände informiert waren bzw. werden oder weil die Emittentin bestimmte Anforderungen, die von Emittenten, deren Wertpapiere im regulierten Markt notieren, nicht erfüllt, weil sie hierzu aufgrund der Notierung der Aktien der Emittentin im Freiverkehr nicht verpflichtet ist.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko eines Verlusts auf Seiten der Anleger aufgrund eines niedrigeren Schutzniveaus im Freiverkehr gegenüber dem regulierten Markt als „gering“ ein.

### **Es besteht ein Risiko im Zusammenhang mit der beabsichtigten Notiz der Aktien im Freiverkehr.**

Die Emittentin beabsichtigt, die Einbeziehung ihrer Aktien in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf im Handelssegment Primärmarkt zu beantragen. Es kann jedoch nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der Antrag der Emittentin abgelehnt wird. Gleiches gilt für etwaige künftige Einbeziehungsanträge für den Freiverkehr anderer Börsen.

Ferner unterliegt die Emittentin im Falle der Einbeziehung ihrer Aktien in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf im Handelssegment Primärmarkt (und ggf. andere Freiverkehrssegmente anderer Börsen) verschiedenen Folgepflichten und Verhaltensstandards. Hierzu zählen etwa die Veröffentlichung von Pressemitteilungen mit den Kernaussagen des geprüften Jahresabschlusses, die Veröffentlichung eines unterjährigen Emittentenberichts mit den für die Bewertung der Aktien relevanten Informationen, die Veröffentlichung von Ad hoc-Mitteilungen und die Meldung von Eigengeschäften von Führungskräften der Emittentin nach der Marktmissbrauchsverordnung, die Veröffentlichung eines Unternehmenskalenders auf der Internetseite und die Erfüllung von weitergehenden Informationspflichten. Eine Nichterfüllung der vorstehend genannten Folgepflichten und Verhaltensstandards führt grundsätzlich zu verschiedenen Rechtsfolgen, zu denen auch eine Kündigung der Einbeziehung der Aktien in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf zählen kann, über die die Geschäftsführung der Börse Düsseldorf entscheidet. Ähnliches gilt für eine etwaige Einbeziehung der Aktien in den Handel im Freiverkehr anderer Börsen.

Sollten die Aktien der Emittentin aus der Notierung im Freiverkehr herausfallen, würde die Handelbarkeit der Aktien dadurch erheblich eingeschränkt. Der Handel in den Aktien der Emittentin würde in diesem Falle nicht mehr über eine Börsenplattform erfolgen, die Angebot und Nachfrage abbildet und potenzielle Käufer und Verkäufer zusammenbringt. Hierdurch kann es dazu kommen, dass Anleger ihre Aktien nicht, nur noch erschwert oder nur zu ungünstigen Konditionen veräußern können. Ferner könnte ein Verlust einer Notierung den Wert der Aktien negativ beeinflussen, auch weil potenzielle Käufer das Risiko einkalkulieren könnten, die Aktien nicht zu jeder Zeit wieder veräußern zu können bzw. keine weiteren Käufer mehr zu finden.

Die Emittentin und die Anbieterin schätzen das Risiko einer Nichtaufnahme der Aktien der Emittentin in den Handel im Freiverkehr sowie das Risiko eines möglichen Verlusts der Notierung als „gering“ ein.

## **XII. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE**

### **1. Art und Gattung**

Gegenstand dieses Prospekts sind 10.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Neon Equity AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („**Angebotene Aktien**“). Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten.

Für die Aktien der Neon Equity AG gelten die folgenden Angaben:

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A3DW408

Wertpapier-Kenn-Nummer: A3DW40

### **2. Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung**

Die Angebotenen Aktien wurden auf Grundlage des deutschen Aktiengesetzes („**AktG**“) und der jeweils gültigen Satzung der Emittentin als auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) ausgegeben. Die Angebotenen Aktien sind in Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, zur Girosammelverwahrung hinterlegt wurden. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist nach § 3 Abs. 3 der Satzung der Emittentin ausgeschlossen.

### **3. Währung**

Die Aktien der Emittentin lauten auf EUR/Euro.

### **4. Übertragbarkeit**

Die Angebotenen Aktien sind frei übertragbar.

### **5. Mit den Aktien verbundene Rechte**

Sämtliche Aktien der Emittentin sind mit den gleichen Rechten ausgestattet. Die Angebotenen Aktien sind daher mit den gleichen Rechten ausgestattet wie alle anderen Aktien der Emittentin und vermitteln keine darüber hinausgehenden Rechte oder Vorteile. Alle Aktien der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

#### *a. Stimmrecht*

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Emittentin eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Insbesondere gibt es keine unterschiedlichen Stimmrechte für bestimmte Aktionäre der Emittentin.

#### *b. Dividendenrechte*

Die Angebotenen Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2022 und somit mit der gleichen Gewinnanteilberechtigung ausgestattet wie alle anderen bestehenden Aktien der Emittentin.

Die Anteile der Aktionäre am Gewinn der Emittentin bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital. Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden auf die Aktien der Emittentin für ein Geschäftsjahr obliegt der ordentlichen Hauptversammlung des darauffolgenden Geschäftsjahres, die auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidet, wobei die Hauptversammlung an den Gewinnverwendungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat nicht gebunden ist.

Dabei hat der Vorstand nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres innerhalb der gesetzlichen Frist des § 264 Abs. 1 HGB einen Jahresabschluss (Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und – soweit gesetzlich erforderlich – den Lagebericht aufzustellen und unverzüglich dem Aufsichtsrat und dem Abschlussprüfer vorzulegen. Zugleich hat der Vorstand dem Aufsichtsrat den Vorschlag vorzulegen, den er

der Hauptversammlung für die Verwendung des Bilanzgewinns machen will. Billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, so ist dieser festgestellt, es sei denn, Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, die Feststellung des Jahresabschlusses der Hauptversammlung zu überlassen.

Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn, wie er in dem von Vorstand und Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss nach HGB ausgewiesen ist, ausgeschüttet werden. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag um Gewinn- und Verlustvorträge des Vorjahres sowie Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Kraft Gesetzes sind bestimmte Rücklagen zu bilden, die bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden müssen. Darüber hinaus muss die Gesellschaft eine Ausschüttungssperre in Höhe der aktiven latenten Steuern berücksichtigen. Die Hauptversammlung kann im Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn vortragen. Stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest, so können Beträge bis zur Hälfte des Jahresüberschusses in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Von der Hauptversammlung beschlossene Dividenden werden in Übereinstimmung mit den Regeln des jeweiligen Clearingsystems ausgezahlt, soweit die dividendenberechtigten Aktien in einem Clearingsystem verwahrt werden. Auf der Hauptversammlung beschlossene Dividenden sind, sofern der Dividendenbeschluss nichts Abweichendes vorsieht, am dritten auf den Hauptversammlungsbeschluss folgenden Geschäftstag fällig.

Die Dividende wird nach Abzug der gesetzlichen Steuern und Abgaben ausgezahlt; dabei unterliegen Dividendenzahlungen grundsätzlich der deutschen Kapitalertragssteuer, wobei die Gesellschaft keine Verantwortung für die Einbehaltung der den Aktionär betreffenden Kapitalertragssteuer übernimmt (siehe hierzu aber auch den Warnhinweis in Abschnitt XII.6.).

Der Anspruch des Aktionärs auf Zahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch verjährt nach drei Jahren, wobei die Verjährungsfrist erst mit dem Schluss des Jahres zu laufen beginnt, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss fasst und der Berechtigte Kenntnis von den den Dividendenanspruch begründenden Umständen erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Verjährt der Anspruch auf Auszahlung der Dividende, ist die Gesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Dividende an den Aktionär, dessen Anspruch verjährt ist, auszuführen. Zahlt die Gesellschaft die Dividende in einem solchen Fall nicht aus, ist die Gesellschaft selbst die Begünstigte.

Die Fähigkeit der Gesellschaft zur Zahlung künftiger Dividenden wird von den Gewinnen der Gesellschaft, ihrer wirtschaftlichen und finanziellen Lage und anderen Faktoren abhängen. Hierzu gehören insbesondere die Liquiditätsbedürfnisse der Gesellschaft, ihre Zukunftsaussichten, die Marktentwicklung, die steuerlichen, gesetzgeberischen und sonstigen Rahmenbedingungen. Der zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Bilanzgewinn berechnet sich anhand des nach HGB erstellten Jahresabschlusses der Gesellschaft.

Es gibt weder ein besonderes Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber noch Dividendenbeschränkungen.

Hinsichtlich der Dividendenpolitik der Emittentin wird auf Abschnitt XVIII. verwiesen.

### *c. Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös*

Im Fall der Auflösung der Gesellschaft haben die Aktionäre gemäß § 271 AktG Anspruch auf das nach der Berichtigung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Vermögen, welches entsprechend den Vorgaben des Aktiengesetzes verteilt wird, wobei insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten sind.

An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen die Angebotenen Aktien entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

#### d. Bezugsrechte bei Angeboten zur Zeichnung von Wertpapieren derselben Gattung

Nach dem Aktiengesetz stehen jedem Aktionär grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien (sowie auf Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen) zu. Die Bezugsrechte sind grundsätzlich frei übertragbar.

Die Hauptversammlung kann mit einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen und von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals die Bezugsrechte ausschließen. Für einen Bezugsrechtsausschluss ist darüber hinaus ein Bericht des Vorstands erforderlich, der zur Begründung des Bezugsrechtsausschlusses darlegen muss, dass das Interesse der Emittentin am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechts überwiegt. Ein Bezugsrechtsausschluss bei Ausgabe neuer Aktien ist insbesondere dann zulässig, wenn die Emittentin das Kapital gegen Bareinlagen erhöht, der Betrag der Kapitalerhöhung 10 % des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Das Bezugsrecht dient dazu, dem Aktionär die Aufrechterhaltung seiner bisherigen prozentualen Beteiligung am Grundkapital zu ermöglichen und seine Stimmkraft zu erhalten. Wird das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder zum Teil ausgeschlossen, ist u.a. die Schranke des § 255 Abs. 2 AktG zu beachten, d.h. der festgesetzte Ausgabebetrag neuer Aktien oder der Mindestbetrag, unter dem die neuen Aktien nicht ausgegeben werden sollen, darf nicht „unangemessen“ niedrig sein. Der Ausgabebetrag der neuen Aktien muss sich am wirklichen Wert der Aktiengesellschaft orientieren. Dies gilt nicht, wenn die neuen Aktien von einem Dritten mit der Verpflichtung übernommen werden sollen, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Bei einer bedingten Kapitalerhöhung ist ein allgemeines Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen. Zum Schutz der Aktionäre darf der Nennbetrag des bedingten Kapitals ohne Rücksicht auf den Verwendungszweck die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen. Dient das bedingte Kapital der Gewährung von Bezugsrechten an einen bestimmten Adressatenkreis, darf der Nennbetrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen.

## 6. Besteuerung

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

An einem Aktienerwerb 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.

## 7. Übernahmen, Ausschluss- und Andienungsregeln

Es bestehen keine obligatorischen Übernahmeangebote und/oder Ausschluss- und Andienungsregeln in Bezug auf die Aktien der Emittentin.

Öffentliche Übernahmeangebote bezüglich der Emittentin sind bisher nicht erfolgt.

Gemäß den §§ 1 f. des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) sind die im WpÜG enthaltenen Bestimmungen und Regelungen, insbesondere zu Übernahme- und Pflichtangeboten, zwar auf Aktiengesellschaften anwendbar, die in der Bundesrepublik Deutschland ihren Sitz haben, jedoch nur auf Angebote zum Erwerb von Wertpapieren, die zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen sind. Da die Emittentin beabsichtigt, ihre Aktien in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf im Handelssegment Primärmarkt einbeziehen zu lassen und dieser keinen organisierten Markt im Sinne des WpÜG darstellt, finden die Vorschriften des WpÜG folglich keine Anwendung.

Nach den Vorschriften der §§ 327a ff. AktG zum sog. aktienrechtlichen Squeeze-out kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals gehören, die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Mehrheitsaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der den Minderheitsaktionären zu gewährenden Barabfindung muss dabei die Verhältnisse der Gesellschaft im Zeitpunkt der Beschlussfassung

der Hauptversammlung berücksichtigen. Maßgeblich für die Abfindungshöhe ist der volle Wert des Unternehmens, der in der Regel im Wege der Ertragswertmethode oder durch eine andere anerkannte Bewertungsmethode festgestellt wird.

Im Rahmen einer Verschmelzung nach dem Umwandlungsgesetz (UmwG) sind die vorstehend beschriebenen Regelungen der §§ 327a ff. AktG gemäß § 62 Abs. 5 UmwG auch dann anwendbar, wenn der Mehrheitsaktionär nur 90 % des Grundkapitals der Aktiengesellschaft hält und eine Verschmelzung der Gesellschaft auf den Mehrheitsaktionär erfolgt und es sich bei dem Mehrheitsaktionär um eine Aktiengesellschaft, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien oder eine SE mit Sitz im Inland handelt. Die Hauptversammlung der übertragenden Aktiengesellschaft muss hierfür innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrages einen Beschluss nach § 327a AktG fassen. In der Folge dieses sog. umwandlungsrechtlichen Squeeze-out scheidet die Minderheitsaktionäre im Zuge der Verschmelzung aus der übertragenden Aktiengesellschaft aus. Der Abfindungsanspruch der Minderheitsaktionäre richtet sich nach den in den §§ 327a AktG enthaltenen Bestimmungen. Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf muss die Angabe enthalten, dass im Zusammenhang mit der Verschmelzung ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der übertragenden Aktiengesellschaft erfolgen soll. Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf sind gemäß § 327c Abs. 3 AktG zur Einsicht der Aktionäre auszulegen. Ein Verschmelzungsbeschluss ist bezüglich der übertragenden Aktiengesellschaft nach § 62 Abs. 4 Satz 2 UmwG nicht erforderlich.

In Ergänzung der Vorschriften über den Ausschluss von Minderheitsaktionären ermöglichen die §§ 319 ff. AktG eine sog. Eingliederung. Danach kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung in eine andere Gesellschaft beschließen, wenn sich Aktien der Gesellschaft, auf die zusammen 95 % des Grundkapitals entfallen, in der Hand der zukünftigen Hauptgesellschaft befinden. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die grundsätzlich in eigenen Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Werden als Abfindung Aktien der Hauptgesellschaft gewährt, so ist die Abfindung als angemessen anzusehen, wenn die Aktien in dem Verhältnis gewährt werden, in dem bei einer Verschmelzung auf eine Aktie der Gesellschaft Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren wären (Verschmelzungswertrelation). Eine Eingliederung ist nur zulässig, soweit es sich bei der künftigen Hauptgesellschaft um eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland handelt.

### **XIII. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ANBIETERIN**

Die Anbieterin der angebotsgegenständlichen Aktien ist die TO Holding 1 GmbH, eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Frankfurt am Main.

Die Anbieterin ist unter der Handelsregisternummer HRB 120784 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier (LEI)) der Anbieterin lautet: 391200Q1EUPQSMXMCV90.

Die Geschäftsanschrift der Anbieterin lautet Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main. Die Anbieterin ist unter der E-Mail-Adresse info@to-holding.de zu erreichen.

Die Anbieterin ist zum Prospektdatum mit rund 61,9 % am Grundkapital der Emittentin beteiligt. Alleingesellschafter der Anbieterin (und damit mittelbarer Mehrheitsaktionär der Emittentin) ist der Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek, der unmittelbar weitere 28 % der Aktien der Emittentin hält.



## XIV. DAS ANGEBOT

### 1. Gegenstand des Angebots

Gegenstand des Angebots sind die im Abschnitt XII. beschriebenen 10.000 Aktien der Neon Equity AG (die „**Angebotenen Aktien**“).

Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot, das nicht auf bestimmte Kategorien potenzieller Investoren beschränkt ist (das „**Öffentliche Angebot**“).

Das Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Angebotenen Aktien können in Stückelungen ab einem Stück (Mindestanzahl) erworben werden. Ein Höchstbetrag für Kaufaufträge ist nicht vorgesehen. Das Öffentliche Angebot ist jedoch auf das angebotene Maximalvolumen von 10.000 Angebotenen Aktien begrenzt.

Mit dem Öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bereits bestehende Aktien angeboten. Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Aktien an, sondern erhofft sich durch die Bewerbung der Neon Equity AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit.

Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der Anbieterin (TO Holding 1 GmbH), deren Alleingesellschafter der Vorstandsvorsitzende und (mittelbare) Mehrheitsaktionär der Emittentin, Herr Thomas Olek, ist. Weitere abgebende Aktionäre sind der Emittentin nicht bekannt.

Kaufaufträge von Interessenten können über jede an der Börse Düsseldorf zugelassene Bank erteilt werden.

### 2. Angebotsfrist

Der Angebotszeitraum beginnt voraussichtlich am 13. Januar 2023 um 8:00 Uhr MEZ und endet am selben Tage um 22:00 Uhr MEZ („**Angebotsfrist**“).

### 3. Angebotspreis

Der konkrete Kaufpreis für die Angebotenen Aktien steht zum Prospektdatum noch nicht fest. Kaufaufträge von Interessenten können über jede an der Börse Düsseldorf zugelassene Bank erteilt werden. Der Erwerb der Angebotenen Aktien erfolgt gemäß den Bedingungen für die Geschäfte an der Börse Düsseldorf, den Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr an der Börse Düsseldorf sowie gemäß den den Handel betreffenden Vorschriften der Börsenordnung, einschließlich der von der Geschäftsführung der Börse Düsseldorf erlassenen Ausführungsbestimmungen. Bei einem Aktienerwerb über eine Wertpapierbörse entspricht der Angebotspreis dem jeweiligen Börsenpreis im Sinne des § 24 BörsG, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet. Der mit der Preisfeststellung beauftragte Skontrofführer stellt auf Basis der Orderbuchlage fortlaufend An- und Verkaufspreise entsprechend Angebot und Nachfrage unter Beachtung der jeweils geltenden Regularien der Börse Düsseldorf. Die Bekanntgabe der An- und Verkaufspreise erfolgt über die Börse Düsseldorf und über elektronische Medien wie Bloomberg. Die Anleger sind gehalten, sich über etwaige zusätzlich zum Börsenpreis anfallende Transaktionskosten und -gebühren (wie etwa die üblichen Bankprovisionen und Entgelte) selbst zu informieren, insbesondere über ihre Depotbank.

Die Anbieterin (TO Holding 1 GmbH) ist – in Abhängigkeit vom jeweiligen Börsenpreis – bereit, bis zu Stück 10.000 Angebotene Aktien im Rahmen des Öffentlichen Angebots abzugeben. Weitere abgebende Aktionäre sind der Emittentin nicht bekannt.

### 4. Vergleich des Angebotspreises der Angebotenen Aktien mit effektiven Barkosten im Rahmen von Transaktionen von Führungskräften und nahestehenden Personen der Emittentin in Wertpapieren der Emittentin

Alleingesellschafter der Emittentin war bis zum Formwechsel der Emittentin in eine Aktiengesellschaft Herr Thomas Olek (heutiger Vorstandsvorsitzender und Mehrheitsaktionär der Emittentin). Am 22. August 2022

hat Herr Olek als Alleingesellschafter der Emittentin (seinerzeit noch firmierend unter TO-Holding GmbH) eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen, durch welche das Stammkapital der Gesellschaft von EUR 50.100,00 um EUR 40.000.000,00 auf EUR 40.050.100,00 durch Ausgabe von 40.000.000 neuen Geschäftsanteilen im Nennbetrag von jeweils EUR 1,00 erhöht wurde. Der für die Kapitalerhöhung erforderliche Betrag wurde der im geprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 ausgewiesenen Gewinnrücklage entnommen. Eine bare Zuzahlung durch Herrn Olek ist dementsprechend nicht erfolgt.

Im Zuge des Formwechsels der Emittentin in eine Aktiengesellschaft wurde das Stammkapital der Emittentin im Verhältnis 1:1 zum Grundkapital der Emittentin. Als Alleingesellschafter der TO-Holding GmbH hat Herr Olek durch den Formwechsel daher 40.050.100 auf den Namen lautende Stückaktien der Emittentin erlangt. Eine bare Zuzahlung durch Herrn Olek ist auch in diesem Zusammenhang nicht erfolgt.

Im Anschluss an den Formwechsel hat Herr Olek 61,9 % (Stück 24.791.012) der Aktien der Emittentin aus seinem Bestand im Wege einer Barkapitalerhöhung mit Sachagio zum Buchwert in die TO Holding 1 GmbH eingebracht.

## **5. Abgebende Aktionäre, Lieferung und Abrechnung**

Die Anbieterin (TO Holding 1 GmbH) ist – in Abhängigkeit vom jeweiligen Börsenpreis – bereit, bis zu Stück 10.000 Angebotene Aktien, was rund 0,025 % des Grundkapitals der Emittentin entspricht, im Rahmen des Öffentlichen Angebots abzugeben. Im Übrigen sind der Emittentin keine Aktionäre bekannt, die Aktien der Emittentin abgeben möchten.

Der Erwerb der Aktien erfolgt gemäß den Bedingungen für die Geschäfte an der Börse Düsseldorf, den Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr an der Börse Düsseldorf sowie gemäß den den Handel betreffenden Vorschriften der Börsenordnung, einschließlich der von der Geschäftsführung der Börse Düsseldorf erlassenen Ausführungsbestimmungen.

Die Lieferung der Angebotenen Aktien erfolgt gegen Zahlung des Kaufpreises durch Gutschrift in den jeweiligen Wertpapierdepots der Anleger, üblicherweise innerhalb von zwei Bankarbeitstagen.

## **6. Rücktritt und Widerruf**

Die Möglichkeit des Rücktritts oder des Widerrufs von Kaufaufträgen ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Sofern ein Nachtrag zu diesem Wertpapierprospekt veröffentlicht werden sollte, haben gemäß Art. 23 Abs. 2a der Verordnung (EU) 2017/1129 diejenigen Anleger, die Erwerb oder Zeichnung der Wertpapiere bereits vor Veröffentlichung des Nachtrags zugesagt haben, das Recht, ihre Zusagen innerhalb von drei Arbeitstagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass der wichtige neue Umstand, die wesentliche Unrichtigkeit oder die wesentliche Ungenauigkeit gemäß Art. 23 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 vor dem Auslaufen der Angebotsfrist oder – falls früher – der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist oder festgestellt wurde. Diese Frist kann von der Anbieterin verlängert werden. Die Frist für das Widerrufsrecht wird im Nachtrag angegeben. Der Nachtrag enthält eine deutlich sichtbare Erklärung in Bezug auf das Widerrufsrecht, in der Folgendes eindeutig angegeben ist:

- a) dass nur denjenigen Anlegern ein Widerrufsrecht eingeräumt wird, die Erwerb oder Zeichnung der Wertpapiere bereits vor Veröffentlichung des Nachtrags zugesagt hatten, sofern die Wertpapiere den Anlegern zu dem Zeitpunkt, zu dem der wichtige neue Umstand, die wesentliche Unrichtigkeit oder die wesentliche Ungenauigkeit eingetreten ist oder festgestellt wurde, noch nicht geliefert worden waren;
- b) der Zeitraum, in dem die Anleger ihr Widerrufsrecht geltend machen können, und
- c) an wen sich die Anleger wenden können, wenn sie ihr Widerrufsrecht geltend machen wollen.

## **7. Zuteilung**

Die Emittentin wird keine neuen Aktien emittieren, sodass diesbezügliche Zuteilungskriterien nicht einschlägig sind.

Da der Erwerb der Angeboten Aktien über die Börse erfolgt, entfällt eine Zuteilung durch die Anbieterin.

## **8. Verkaufsbeschränkungen**

Für das Öffentliche Angebot gelten folgende Verkaufsbeschränkungen:

Die Angebotenen Aktien werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten.

Das Öffentliche Angebot wird ausschließlich nach deutschem Recht durchgeführt. Eine Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Wiedergabe des Öffentlichen Angebots bzw. des Wertpapierprospekts oder einer Zusammenfassung oder einer sonstigen Beschreibung der darin enthaltenen Bedingungen unterliegt im Ausland möglicherweise Beschränkungen. Das Öffentliche Angebot bzw. der Wertpapierprospekt 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. Weder die Anbieterin noch die Emittentin übernehmen eine Gewähr dafür, dass die Veröffentlichung, Versendung, Verbreitung oder Weitergabe des Öffentlichen Angebots bzw. des Wertpapierprospekts außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften vereinbar ist.

Die Annahme des Öffentlichen Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann Beschränkungen unterliegen. Personen, die das 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, insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien, findet nicht statt. Die Angebotenen Aktien sollen keinen Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien öffentlich angeboten werden. Das Öffentliche Angebot und der Wertpapierprospekt sind daher für Personen aus den Vereinigten Staaten von Amerika, Japan, Kanada, Neuseeland und Australien nicht bestimmt.

### *Vereinigte Staaten von Amerika*

Das Öffentliche Angebot und dieser Wertpapierprospekt 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 Aktien 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 Aktien 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 Öffentliche Angebot und dieser Wertpapierprospekt sind nicht für Personen in Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien bestimmt. Das Öffentliche Angebot, dieser Wertpapierprospekt sowie alle sonstigen das

Öffentliche Angebot betreffenden Unterlagen dürfen weder per Post noch auf andere Weise nach Japan, Kanada, Neuseeland oder Australien übersandt und die Aktien auch nicht an Personen in diesen Ländern verkauft werden.

## **9. Kosten des Angebots**

Hinsichtlich der Kosten des Angebots wird auf Abschnitt IV.2. verwiesen.

## **10. Belastung der Anleger mit Kosten, Ausgaben oder Steuern**

Die Anbieterin 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 Angebotenen Aktien entstehen könnten, selbst zu informieren. Im Hinblick auf etwaige Transaktionskosten und -gebühren (wie etwa die üblichen Bankprovisionen) können diese Informationen von der Depotbank des jeweiligen Anlegers eingeholt werden.

## **11. Einbeziehung zum Handel**

Zum Prospektdatum sind keine Aktien der Emittentin an einer Börse notiert oder einbezogen. Zeitnah nach der Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts sollen die Aktien der Emittentin in den Freiverkehrshandel der Börse Düsseldorf im Handelssegment Primärmarkt einbezogen werden.

Der Freiverkehr der Börse Düsseldorf mit seinem Handelssegment Primärmarkt 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 (MiFID II), jedoch kein regulierter Markt im Sinne der genannten Richtlinie. Gleiches gilt für eine etwaige künftige Einbeziehung in den Freiverkehr anderer Börsen. Insbesondere sollen die Aktien im Anschluss an die Einbeziehung in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf zeitnah auch auf XETRA, der elektronischen Handelsplattform der Deutsche Börse AG, gelistet werden und dort handelbar sein. Dabei sollen die Aktien auch in das Freiverkehrsegment Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Eine Zulassung der Aktien zum Handel an einem regulierten Markt im Sinne der vorgenannten Richtlinie existiert derzeit nicht und ist derzeit nicht beabsichtigt.

Die Emittentin hat die futurum bank AG, Hochstraße 35-37, 60313 Frankfurt am Main, als „Kapitalmarktpartner“ für die Einbeziehung der Angebotenen Aktien (und der übrigen bestehenden Aktien der Emittentin) in das Handelssegment Primärmarkt eingeschaltet.

## **12. Zahlstelle und Verwahrstelle**

Zahl- und Anmeldestelle für die Aktien der Emittentin ist die futurum bank AG, Hochstraße 35-37, 60313 Frankfurt am Main.

Die Aktien der Emittentin sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, zur Girosammelverwahrung hinterlegt wurde.

## **13. Stabilisierungsmaßnahmen, Marktschutzvereinbarungen, Veräußerungsbeschränkungen, Lock-Up, Skontroführer, Spezialist, Designated Sponsor**

Mit fünf Anlegern wurden bezüglich der von dem jeweiligen Anleger erworbenen Aktien der Emittentin dreimonatige Lock-Up Vereinbarungen ab der jeweiligen Auslieferung der Aktien im Dezember 2022 vereinbart. Dies betrifft insgesamt 28.100 Aktien der Emittentin. Nach den Lock-Up Vereinbarungen ist es dem jeweils Verpflichteten untersagt, die von ihm erworbenen Aktien der Emittentin zu veräußern und/oder zur Veräußerung anzubieten oder sonst Geschäfte abzuschließen, die – und sei es bloß mittelbar oder wirtschaftlich gesehen – auf eine Veräußerung der betreffenden Aktien gerichtet sind. Unter den Anlegern, mit denen eine Lock-Up Vereinbarung vereinbart wurde, sind die MH-Holding GmbH (Dittelbrunn), deren Alleingesellschafter das Mitglied des Aufsichtsrats, Herr Michael Huttner, ist (Stück 10.000 Aktien) und Herr Ole Nixdorff, Vorstandsmitglied der Emittentin, (Stück 5.000 Aktien).

Im Zusammenhang mit dem Öffentlichen Angebot der Angebotenen Aktien sind keine Stabilisierungsmaßnahmen in Bezug auf den Börsenpreis geplant.

Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main, („**ICF**“) soll als sog. Skontroführer für den Handel der Aktien der Emittentin im Freiverkehr der Börse Düsseldorf fungieren. Der Skontroführer soll während der Handelszeit an der Börse Düsseldorf zum Zwecke des Marktausgleichs und der Information der Marktteilnehmer Geld- und Brieftaxen mit Volumen in das Handelssystem einstellen; dabei kann der Skontroführer, in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen, durch Selbsteintritt für zusätzliche Liquidität sorgen. Der Skontroführer erhält von der Emittentin für seine Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung.

Eine vergleichbare Funktion soll die ICF als sog. Spezialist an der Frankfurter Wertpapierbörse künftig auch für den Handel der Aktien im Freiverkehrssegment Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse übernehmen. Der Spezialist erhält von der Emittentin für seine Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung.

Ferner soll die futurum künftig als sog. Designated Sponsor im XETRA-Handel der Aktien der Emittentin fungieren. Der Designated Sponsor sorgt insbesondere für Liquidität im Aktienhandel, indem er während der XETRA-Handelszeit (limitierte) Aufträge für die Nachfrage- und Angebotsseite auf XETRA einstellt. Der Designated Sponsor erhält von der Emittentin für seine Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung.

Darüber hinaus bestehen keine Marktschutzvereinbarungen oder Veräußerungsbeschränkungen in Bezug auf die Angebotenen Aktien.

#### **14. Verwässerung**

Da das Öffentliche Angebot nur bereits existierende Aktien betrifft, wird es nicht zu einer Verwässerung der Aktionäre der Emittentin führen, wie sie möglicherweise mit einer Kapitalerhöhung verbunden wäre.

#### **15. Voraussichtlicher Zeitplan**

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

09.01.2023	Billigung des Wertpapierprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ( <i>BaFin</i> )
09.01.2023	Veröffentlichung des gebilligten Wertpapierprospekts auf der Internetseite der Emittentin ( <a href="http://www.neon-equity.com">www.neon-equity.com</a> ) in der Rubrik „Investor Relations“ und Bereithaltung der gedruckten Exemplare des Wertpapierprospekts bei der Emittentin zur kostenlosen Ausgabe
13.01.2023	Beabsichtigte Einbeziehung der Aktien zum Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf (Handelssegment Primärmarkt)
13.01.2023	8:00 Uhr MEZ: Beginn der Angebotsfrist und des Öffentlichen Angebots
13.01.2023	22:00 Uhr MEZ: Ende der Angebotsfrist und des Öffentlichen Angebots
24.01.2023	Veröffentlichung des Ergebnisses des Öffentlichen Angebots auf der Internetseite der Emittentin ( <a href="http://www.neon-equity.com">www.neon-equity.com</a> )

Dieser Wertpapierprospekt wird (voraussichtlich am 9. Januar 2023) auf der Internetseite der Emittentin ([www.neon-equity.com](http://www.neon-equity.com)) in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht werden. Etwaige künftige Nachträge zum Wertpapierprospekt werden ebenfalls dort veröffentlicht. Gedruckte Exemplare des Wertpapierprospekts und etwaiger Nachträge werden zeitgleich außerdem unter der folgenden Adresse bei der Emittentin kostenlos erhältlich sein: Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main.

## XV. UNTERNEHMENSFÜHRUNG

### 1. Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane und oberes Management

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung der Emittentin und den jeweils bestehenden Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrats geregelt.

#### a. Vorstand

Der Vorstand führt als Leitungsorgan die Geschäfte, entwickelt die strategische Ausrichtung und setzt diese in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat um. Dabei führt der Vorstand die Geschäfte der Gesellschaft unter Beachtung der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters. 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 7. September 2022.

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 Emittentin besteht derzeit aus den nachfolgend genannten Mitgliedern:

Vorstandsmitglied	Zuständigkeit	Erstbestellung	Ablauf der derzeitigen Amtsperiode
Thomas Olek	CEO (Vorstandsvorsitzender)	2022	2024
Ole Nixdorff	CFO (Finanzvorstand)	2022 (mit Wirkung ab dem 01.01.2023)	2024

#### *Thomas Olek*

Herr 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. Im April 2003 wurde Thomas Olek Mehrheitsaktionär der pubilty AG; im Oktober 2003 wurde er zum Vorstandsvorsitzenden der pubilty AG bestellt. Unter seiner Führung ist die pubilty AG seit 2004 im deutschen Immobilienmarkt tätig. Zum Jahresende 2020 hat Herr Olek seine Vorstandposition bei der pubilty AG niedergelegt. Seitdem ist Herr Olek als Berater für die pubilty-Unternehmensgruppe tätig. Nach dem Ausscheiden eines Aufsichtsratsmitglieds der pubilty AG am 5. Januar 2023 hat die pubilty AG ferner einen Antrag auf gerichtliche Bestellung von Herrn Olek als neues Aufsichtsratsmitglied der pubilty AG gestellt.

Thomas Olek ist seit 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)“.

Neben diesen Tätigkeiten hatte Herr Olek zudem die Position des Vorstands bzw. Geschäftsführers in diversen weiteren Gesellschaften inne, unter anderem in solchen, in die seine Beteiligungsgesellschaft, die Emittentin, investiert hat und investiert.

Neben seiner Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender der Emittentin übt Herr Olek folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

<b>Gesellschaft / Funktion</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Geschäftsführer der Olek Capital S.à r.l.	2012	heute
Geschäftsführer der OA22 GmbH	2021	heute
Berater der publicity-Unternehmensgruppe	2021	heute
Geschäftsführer der TO Holding 1 GmbH	2022	heute

### ***Ole Nixdorff***

Herr Ole Nixdorff wurde 1992 geboren. Nach seinem Abitur in 2011 absolvierte Herr Nixdorff zunächst ein Medizinstudium an der Ruhr-Universität Bochum, das er 2015 mit dem Staatsexamen abschloss. Nach seinem daran anschließenden Bachelor- und Masterstudium (Bachelor of Science – Economics & Business Economics; Master of Arts – Digital Management) in Maastricht und Großbritannien war Herr Nixdorff von 2018 bis 2021 als Consultant, zuletzt als Senior Consultant, bei der accoda GmbH & Co. KG tätig und steuerte insbesondere Strategie- und Transformationsprojekte für Kunden in der Sparkassen-Finanzgruppe und der Versicherungsbranche. Seit April 2022 war Herr Nixdorff als Senior Consultant bei Kampmann Management Consultants tätig und führte Digitalisierungs- und Vertriebsprojekte im deutschen Bankensektor durch. Seit Januar 2023 ist Herr Nixdorff Chief Financial Officer (CFO) der Emittentin.

Neben seiner Tätigkeit als Mitglied des Vorstands der Emittentin übt Herr Nixdorff gegenwärtig keine weiteren wesentlichen Tätigkeiten aus.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Neon Equity AG, Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main) erreichbar.

Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gemäß § 7 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 Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB erteilt.

### ***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. Von diesem Recht hat der Aufsichtsrat am 7. September 2022 Gebrauch gemacht. Für den Aufsichtsrat selbst besteht eine Geschäftsordnung ebenfalls vom 7. September 2022.

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 Emittentin besteht zum Prospektdatum aus den nachfolgend genannten drei Mitgliedern:

Aufsichtsratsmitglied	Funktion	Erstbestellung	Ablauf der derzeitigen Amtsperiode
Frank Baruth	Vorsitzender des Aufsichtsrats	22.08.2022	2023
Hansjörg Plaggemars	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	22.08.2022	2023
Michael Huttner	Mitglied des Aufsichtsrats	22.08.2022	2023

### ***Frank Baruth***

Herr Frank Baruth wurde 1961 geboren. Nach der Schulausbildung stieg Herr Baruth in den Polizeidienst ein und verblieb dort, bis er 2017 seinen Dienst als Kriminalhauptkommissar bei der Polizei Nordrhein-Westfalen beendete. Neben seiner Polizeilaufbahn schloss Herr Baruth 1991 sein Studium zum Dipl. Verwaltungswirt in Wuppertal ab. 1999 bis 2000 war er Aufsichtsratsmitglied der Actior AG (Hamburg). Seit 2010 ist Herr Baruth zudem Geschäftsführer der DENQ Concept Holding GmbH (Hagen) und seit 2014 ferner Geschäftsführer der Restart One GmbH (Gelsenkirchen). Seinen Fokus setzt Herr Baruth insbesondere auf den Kapital- und Immobilienmarkt sowie auf die Bereiche Web 3.0 und Blockchain-Anwendungen.

Neben seiner Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats der Emittentin übt Herr Baruth folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Geschäftsführer Restart One GmbH, Gelsenkirchen	2014	heute
Geschäftsführer DENQ Concept Holding GmbH, Hagen	2010	heute

### ***Hansjörg Plaggemars***

Herr Hansjörg Plaggemars wurde 1970 geboren. Nach Abschluss seines Studiums der Betriebswirtschaftslehre, arbeitete Herr Plaggemars zunächst von 1995 bis 2000 bei KPMG Corporate Finance, zuletzt als stellvertretender Direktor. Im Anschluss hat Herr Plaggemars über 14 Jahre als CFO in verschiedenen Branchen gearbeitet, darunter Software, Einzelhandel, Fertighausindustrie und E-Commerce. Im Jahr 2014 wechselte er zur Deutschen Balaton AG, einer deutschen Investmentgesellschaft, und hat seit 2017 sein eigenes Beratungsunternehmen, Value Consult. In dieser Funktion begleitet Herr Plaggemars



verschiedene Sondersituationen, hauptsächlich mit Kapitalmarktorientierung, und übernimmt sowohl geschäftsführende als auch nicht geschäftsführende Positionen in Projekten. Sein Beratungsunternehmen Value Consult ist spezialisiert auf die Sanierung von Börsenmänteln durch ein Insolvenzplanverfahren mit anschließenden Kapitalmaßnahmen. Daneben hat Herr Plaggemars diverse weitere Vorstands- und Aufsichtsmandate inne.

Neben seiner Tätigkeit als Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Emittentin übt Herr Plaggemars folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

<b>Gesellschaft / Funktion</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Inhaber Value Consult (Beratungsunternehmen)	2017	heute
Geschäftsführer OOC CTV Verwaltungs GmbH	2016	heute
Mitglied des Vorstands der Strawtec Group AG	2016	heute
Mitglied des Vorstands der Balaton Agro Invest AG	2017	heute
Mitglied des Vorstands der Alpha Cleantec AG	2017	heute
Mitglied des Vorstands der Altech Advanced Materials AG	2018	heute
Non executive Director der South Harz Potash Limited	2019	heute
Non executive Director der Azure Minerals Limited	2019	heute
Non executive Director der Kin Mining NL	2019	heute
Non executive Director der Altech Chemicals Limited	2020	heute
Non executive Director der 4basebio UK Societas	2020	heute
Non executive Director der PNX Metals Limited	2020	heute
Mitglied des Vorstands der 2invest AG	2020	heute

Non executive Director der Gascoyne Resources Limited	2021	heute
Non executive Director der Wiluna Mining Corporation	2021	heute
Mitglied des Vorstands der MARNA Beteiligungen AG	2022	heute
Non executive Director der GeoPacific Resources Ltd	2022	heute

### ***Michael Huttner***

Herr Michael Huttner wurde 1968 geboren. Nach seiner Schulausbildung machte sich Herr Huttner bereits im Alter von 19 Jahren in der Finanzdienstleistung selbstständig und blickt mittlerweile auf 34 Jahre Erfahrung in dieser Branche zurück. Nach jahrelanger Vertriebserfahrung gründete er im Jahr 2002 die Procept GmbH, mit dem Schwerpunkt Personalvermittlung im Bereich Banken und Versicherungen. Hier vermittelte er über 1.000 Berater, Vermittler und Bankangestellte in neue Positionen. Seit Juli 2021 ist er Vorstand der FI Procept AG, ein Allfinanzunternehmen, welches sich unter seiner Führung, bereits im ersten Jahr unter den Top 30 der Branche etablierte.

Neben seiner Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin übt Herr Huttner folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

<b>Gesellschaft / Funktion</b>	<b>Von</b>	<b>bis</b>
Vorstand der FI Procept AG	2021	heute
Geschäftsführer der Procept GmbH	2017	heute

Der Aufsichtsrat ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Neon Equity AG, Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main) erreichbar.

### ***c. Oberes Management***

Aufgrund ihrer Organisationsstruktur verfügt die Emittentin nicht über ein oberes Management im Sinne der Verordnung (EU) 2017/1129.

### ***d. Weitere Informationen zu Vorstand, Aufsichtsrat und oberem Management***

Zwischen den in den Abschnitten a. und b. genannten Personen bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

In den letzten fünf Jahren ist keine der in den Abschnitten a. und b. aufgeführten Personen wegen betrügerischer Straftaten verurteilt worden.

Gegen keine der in den Abschnitten a. und b. aufgeführten Personen wurden innerhalb der letzten fünf Jahre öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen in Bezug auf die genannten Personen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) erhoben bzw. verhängt, noch wurden diese Personen von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während zumindest der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen.

## **2. Vergütungen und sonstige Leistungen**

Herr Thomas Olek ist zum Prospektdatum Vorstandsvorsitzender der Emittentin. Er war im Rahmen des Formwechsels der Emittentin und der Umfirmierung in Neon Equity AG zunächst zum alleinigen Vorstand bestellt worden. Für seine Tätigkeit als Geschäftsführer der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma TO-Holding GmbH) erhielt Herr Olek für das Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung in Höhe von EUR 120.000,00. Als Vorstandsvorsitzender der Emittentin erhält Herr Olek auf Grundlage seines am 7. September 2022 geschlossenen Vorstandsanstellungsvertrages EUR 360.000,00 p.a. Das weitere Mitglied des Vorstands, Herr Ole Nixdorff, erhält auf Grundlage seines am 20. Oktober 2022 geschlossenen Vorstandsanstellungsvertrages EUR 180.000,00 p.a. Herr Nixdorff ist mit Wirkung seit dem 1. Januar 2023 Mitglied des Vorstands der Emittentin.

Über die Vergütung des ersten (derzeit amtierenden) Aufsichtsrats der Emittentin kann gemäß § 113 Abs. 2 AktG erst in der Hauptversammlung der Emittentin Beschluss gefasst werden, die über die Entlastung der Mitglieder des ersten Aufsichtsrats beschließt. Dies wird voraussichtlich die ordentliche Hauptversammlung der Emittentin im Geschäftsjahr 2023 sein. Die Höhe der Vergütung kann derzeit daher nicht genannt werden.

Es bestehen weder bei der Emittentin noch bei deren Tochtergesellschaften Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Leistungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

Die Emittentin beabsichtigt, auf eigene Kosten eine marktübliche Rechtsschutz- und/oder Vermögensschadenshaftpflichtversicherung und/oder D&O-Versicherung zu Gunsten der Organe und etwaigen leitenden Angestellten der Emittentin abzuschließen.

## **3. Aktienbesitz und Aktienoptionen**

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats halten zum Datum dieses Prospekts wie folgt Aktien an der Emittentin:

Herr Thomas Olek, Vorstandsvorsitzender der Emittentin, ist Alleingesellschafter der TO Holding 1 GmbH, die wiederum Stück 24.791.012 Aktien (61,9 % des Grundkapitals) der Emittentin hält. Weitere Stück 11.217.601 Aktien (28 % des Grundkapitals) der Emittentin werden von Herrn Olek unmittelbar gehalten.

Herr Michael Huttner, Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin, hält mittelbar über die MH-Holding GmbH (Dittelbrunn), deren Alleingesellschafter er ist, Stück 10.000 Aktien (0,025 % des Grundkapitals) der Emittentin.

Herr Ole Nixdorff, Vorstandsmitglied der Emittentin, hält unmittelbar Stück 5.000 Aktien (0,012 % des Grundkapitals) der Emittentin.

Über die vorstehend angegebenen Beteiligungen hinaus halten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin zum Datum dieses Prospekts keine Aktien an der Emittentin.

Es wurden weder Optionen noch sonstige Bezugsrechte auf Aktien der Emittentin ausgegeben. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin verfügen zum Prospektdatum über keine derartigen Rechte.

## XVI. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN DER EMITTENTIN

### 1. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 der Neon Equity AG (vormals: TO-Holding GmbH) (HGB) (geprüft)

#### Bilanz

Aktiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.365,00	5.419,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	12.601.714,37
2. Beteiligungen	149.845.686,60	130.968.125,56
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	40.909.906,88	19.750.630,18
	<b>190.755.593,48</b>	<b>163.320.470,11</b>
 <b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	79.238,03	600.000,00
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.770.583,33	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	24.991.258,75	45.940.025,40
<i>- davon gegen Gesellschafter: EUR 17.467.919,43</i> <i>(Vorjahr EUR 29.773.937,90)</i>		
	37.841.080,11	46.540.025,40
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	8.863.803,81	5.926.079,20
	<b>237.820.842,40</b>	<b>215.791.993,71</b>

<b>Passiva</b>	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Gewinnvortrag	183.847.764,72	111.494.946,48
III. Jahresüberschuss	42.804.269,33	72.328.196,62
	<b>226.702.034,05</b>	<b>183.873.143,10</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	708.218,00	645.560,00
2. Sonstige Rückstellungen	31.500,00	35.500,00
	<b>739.718,00</b>	<b>681.060,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.148.759,40	28,29
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.384,34	319.545,65
3. Sonstige Verbindlichkeiten	103.946,61	30.918.216,67
<i>- davon aus Steuern: EUR 22.070,70</i> <i>(Vorjahr: EUR 0,00)</i>		
	<b>10.379.090,35</b>	<b>31.237.790,61</b>
	<b>237.820.842,40</b>	<b>215.791.993,71</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr 2020**

	2020	2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	1.890.473,32	600.000,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	56.151.244,05	69.767.588,01
3. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.963,20	-1.913,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.737.092,01	-3.892.732,49
5. Erträge aus Beteiligungen	54,00	6.725.814,00
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.583,33	17.809,86
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	846.667,29	161.621,03
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.685.348,51	-948.098,73
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-673.064,94	-101.308,06
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>42.805.553,33</b>	<b>72.328.780,62</b>
11. Sonstige Steuern	-1.284,00	-584,00
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>42.804.269,33</b>	<b>72.328.196,62</b>
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	183.847.764,72	111.494.946,48
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>226.652.034,05</b>	<b>183.823.143,10</b>

## **Anhang**

### **I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

Die Neon Equity AG (vormals TO-Holding GmbH) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 128830 (vormals HRB 109275) eingetragen.

### **II. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) sowie des GmbHG aufgestellt.

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung (§§ 266 Abs. 1, 276, 288 HGB) des Jahresabschlusses wurden teilweise in Anspruch genommen. Von der Erstellung eines Lageberichtes wurde gemäß § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB abgesehen.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungsgrundsätzen nach den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt (§§ 265 Abs. 1 Satz 2, 266 ff. HGB).

Die Offenlegung erfolgt gem. § 326 HGB.

### **III. 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 werden beibehalten.

#### **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.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

#### **Umlaufvermögen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel sind zum Nominalwert bewertet.

#### **Rückstellungen**

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

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

#### **IV. Angaben zur Bilanz**

##### **Anlagevermögen**

Von dem im Anlagespiegel ausgewiesenen Wert Beteiligungen in Höhe von TEUR 149.846 (Vorjahr: TEUR 130.968) entfallen TEUR 142.843 (Vorjahr: 130.968) auf die Beteiligung an der publicity AG, Frankfurt am Main, TEUR 6.981 (Vorjahr: TEUR 0) auf die Beteiligung an der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main, und TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 12.602) auf die Beteiligung an der GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main. Die Beteiligung an der GORE German Office Real Estate AG wurde im Vorjahr aufgrund des Anteilsbesitzes unter den verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Von dem im Anlagespiegel ausgewiesenen Wert Wertpapiere des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 40.910 (Vorjahr: TEUR 19.751) entfallen TEUR 40.910 (Vorjahr: TEUR 0) auf Schuldverschreibungen der publicity AG, Frankfurt am Main. Die im Vorjahr ausgewiesenen Wertpapiere betrafen Wandelschuldverschreibungen der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main.

##### **Umlaufvermögen**

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen in Höhe von TEUR 9.771 (Vorjahr: TEUR 0) Forderungen gegen die publicity AG und TEUR 3.000 (Vorjahr: TEUR 0) gegen die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG. Diese Forderungen betreffen kurzfristige Darlehensforderungen.

##### **Eigenkapital**

Das satzungsmäßige gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 50.000,00.

##### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen nicht.

#### **V. Sonstige Angaben**

Als Geschäftsführer war im Geschäftsjahr bestellt:

Herr Thomas Olek, Frankfurt am Main

Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt und befugt im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Von den Erleichterungen der §§ 274 a, 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Mitarbeiter beschäftigt.

Frankfurt am Main, den 30. Oktober 2022

---

Thomas Olek



## Anlage zum Anhang

### Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

#### ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2020 EUR
<b>SACHANLAGEN</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.564,03	362.909,20	0,00	0,00	372.473,23
	<u>9.564,03</u>	<u>362.909,20</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>372.473,23</u>
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	12.601.714,37	0,00	-12.601.714,37	0,00	0,00
Beteiligungen	130.968.125,56	44.018.955,11	12.601.714,37	37.743.108,44	149.845.686,60
Wertpapiere des Anlagevermögens	19.750.630,18	104.284.789,16	0,00	83.125.512,46	40.909.906,88
	<u>163.320.470,11</u>	<u>148.303.744,27</u>	<u>0,00</u>	<u>120.868.620,90</u>	<u>190.755.593,48</u>
	<u><u>163.330.034,14</u></u>	<u><u>148.666.653,47</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>120.868.620,90</u></u>	<u><u>191.128.066,71</u></u>

#### KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN

	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2020 EUR
<b>SACHANLAGEN</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.145,03	7.963,20	0,00	12.108,23
	<u>4.145,03</u>	<u>7.963,20</u>	<u>0,00</u>	<u>12.108,23</u>
<b>FINANZANLAGEN</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>4.145,03</u></u>	<u><u>7.963,20</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>12.108,23</u></u>

#### NETTOBUCHWERTE

	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2019 EUR
<b>SACHANLAGEN</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.365,00	5.419,00
	<u>360.365,00</u>	<u>5.419,00</u>
<b>FINANZANLAGEN</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	12.601.714,37
Beteiligungen	149.845.686,60	130.968.125,56
Wertpapiere des Anlagevermögens	40.909.906,88	19.750.630,18
	<u>190.755.593,48</u>	<u>163.320.470,11</u>
	<u><u>191.115.958,48</u></u>	<u><u>163.325.889,11</u></u>

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Neon Equity AG (vormals TO-Holding GmbH), Frankfurt am Main

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Neon Equity AG (vormals TO-Holding GmbH), Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

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

### *Grundlage für das Prüfungsurteil zum Jahresabschluss*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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“ 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 zu dienen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss*

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.

## *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss 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 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, 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, 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 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.

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.

Hamburg, 02. Mai 2022 / 31. Oktober 2022

DMP Audit & Valuation GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Carsten Matthäus

Wirtschaftsprüfer

Stephan Harzer

Wirtschaftsprüfer

**2. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 der Neon Equity AG (vormals: TO-Holding GmbH) (HGB) (geprüft)**

**Bilanz**

<b>Aktiva</b>	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	285.870,00	360.365,00
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	141.364.870,91	149.845.686,60
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	56.293.701,79	40.909.906,88
	<b>197.658.572,70</b>	<b>190.755.593,48</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.652,93	79.238,03
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	12.770.583,33
3. Sonstige Vermögensgegenstände - davon gegen Gesellschafter: EUR 21.632.550,79 (Vorjahr: EUR 17.467.919,43)	28.932.174,59	24.991.258,75
	<b>29.002.827,52</b>	<b>37.841.080,11</b>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.508.693,02	8.863.803,81
	<b>36.511.520,54</b>	<b>46.704.883,92</b>
	<b>234.455.963,24</b>	<b>237.820.842,40</b>

<b>Passiva</b>	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	50.100,00	50.000,00
II. Gewinnrücklagen	40.000.000,00	0,00
III. Gewinnvortrag	186.714.989,74	183.847.764,72
IV. Jahresüberschuss	6.721.987,71	42.804.269,33
	<u>233.487.077,45</u>	<u>226.702.034,05</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	550.000,00	708.218,00
2. Sonstige Rückstellungen	56.000,00	31.500,00
	<u>606.000,00</u>	<u>739.718,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	126,93	10.148.759,40
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	179.467,48	126.384,34
3. Sonstige Verbindlichkeiten	183.291,38	103.946,61
<i>- davon aus Steuern: EUR 183.291,38</i>		
<i>(Vorjahr: EUR 22.070,70)</i>		
	<u>362.885,79</u>	<u>10.379.090,35</u>
	<u>234.455.963,24</u>	<u>237.820.842,40</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	497.743,90	1.890.473,32
2. Sonstige betriebliche Erträge	8.323.517,79	56.151.244,05
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-120.000,00	0,00
	-120.000,00	0,00
4. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-74.495,00	-7.963,20
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.773.653,04	-11.737.092,01
6. Erträge aus Beteiligungen	0,00	54,00
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.945.952,47	20.583,33
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	124.343,94	846.667,29
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
a) Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten	-159.883,50	-262.742,34
a) Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	-3.401.250,57
a) Nicht abzugsfähige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	-21.355,60
	-159.883,50	-3.685.348,51
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-39.902,85	-673.064,94
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	6.723.623,71	42.805.553,33
12. Sonstige Steuern	-1.636,00	-1.284,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>	6.721.987,71	42.804.269,33
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	186.714.989,74	183.847.764,72
<b>15. Bilanzgewinn</b>	193.436.977,45	226.652.034,05

## **Anhang**

### **1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen**

Die Neon Equity AG (vormals TO-Holding GmbH) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 128830 (vormals HRB 109275) eingetragen.

### **2. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) sowie des GmbHG aufgestellt.

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung (§§ 266 Abs. 1, 276, 288 HGB) des Jahresabschlusses wurden teilweise in Anspruch genommen. Von der Erstellung eines Lageberichtes wurde gemäß § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB abgesehen.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungsgrundsätzen nach den für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt (§§ 265 Abs. 1 Satz 2, 266 ff. HGB).

Die Offenlegung erfolgt gem. § 326 HGB.

### **3. 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 werden beibehalten.

#### **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.

#### **Umlaufvermögen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel sind zum Nominalwert bewertet.

#### **Rückstellungen**

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

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

### **4. Angaben zur Bilanz**

#### **Anlagevermögen**

Für die Finanzanlagen wurde geprüft, ob außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen werden müssen. Das war im Berichtsjahr nicht der Fall.



Von dem im Anlagespiegel ausgewiesenen Wert Beteiligungen in Höhe von TEUR 141.365 (Vorjahr: TEUR 149.846) entfallen TEUR 140.296 (Vorjahr: TEUR 142.843) auf die Beteiligung an der publity AG, Frankfurt am Main, TEUR 517 (Vorjahr: TEUR 6.981) auf die Beteiligung an der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main, und TEUR 544 (Vorjahr: TEUR 22) auf die Beteiligung an der GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main.

Von dem im Anlagespiegel ausgewiesenen Wert Wertpapiere des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 56.294 (Vorjahr: TEUR 40.910) entfallen TEUR 56.289 (Vorjahr: TEUR 40.910) auf Schuldverschreibungen der publity AG, Frankfurt am Main, sowie TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 0) auf Wandelschuldverschreibungen der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main.

### **Umlaufvermögen**

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### **Eigenkapital**

Das satzungsmäßige gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 50.100,00.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen nicht.

#### **5. Angaben zu den Organen der Gesellschaft**

Als Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2021 war Herr Thomas Olek, Frankfurt am Main, bestellt. Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt und befugt, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Von den Erleichterungen der §§ 274a, 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

#### **6. Angaben zu den Mitarbeitern**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Mitarbeiter beschäftigt.

#### **7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres**

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag gemäß § 285 S. 1 Nr. 33 HGB sind im laufenden Jahr 2022 wie folgt zu nennen:

In Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg ist in 2022 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Einnahmenausfällen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie ihrer liquiditäts- und ergebniswirksamen Größenordnung nicht abschließend eingeschätzt werden.

#### **8. Gewinnverwendungsvorschlag**

Aus dem zum 31. Dezember 2020 festgestellten Bilanzgewinn in Höhe von EUR 226.652.034,05 wurde per Gesellschafterbeschluss vom 27. Dezember 2021 ein Teilbetrag in Höhe von EUR 40.000.000,00 mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 in die Gewinnrücklage eingestellt.

Der Gesellschafter schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 193.436.977,45 auf neue Rechnung vorzutragen.

Frankfurt am Main, den 30. Oktober 2022

---

Thomas Olek

## Anlage zum Anhang

### Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

#### ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2021
<b>SACHANLAGEN</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	372.473,23	0,00	0,00	372.473,23
	<u>372.473,23</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>372.473,23</u>
<b>FINANZANLAGEN</b>				
Beteiligungen	149.845.686,60	9.440.098,65	17.920.914,34	141.364.870,91
Wertpapiere des Anlagevermögens	40.909.906,88	32.145.913,07	16.762.118,16	56.293.701,79
	<u>190.755.593,48</u>	<u>41.586.011,72</u>	<u>34.683.032,50</u>	<u>197.658.572,70</u>
	<u>191.128.066,71</u>	<u>41.586.011,72</u>	<u>34.683.032,50</u>	<u>198.031.045,93</u>

#### KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN

	1. Jan. 2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2021
<b>SACHANLAGEN</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.108,23	74.495,00	0,00	86.603,23
	<u>12.108,23</u>	<u>74.495,00</u>	<u>0,00</u>	<u>86.603,23</u>
<b>FINANZANLAGEN</b>				
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>12.108,23</u>	<u>74.495,00</u>	<u>0,00</u>	<u>86.603,23</u>

#### NETTOBUCHWERTE

	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2020 EUR
<b>SACHANLAGEN</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	285.870,00	360.365,00
	<u>285.870,00</u>	<u>360.365,00</u>
<b>FINANZANLAGEN</b>		
Beteiligungen	141.364.870,91	149.845.686,60
Wertpapiere des Anlagevermögens	56.293.701,79	40.909.906,88
	<u>197.658.572,70</u>	<u>190.755.593,48</u>
	<u>197.944.442,70</u>	<u>191.115.958,48</u>

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Neon Equity AG (vormals TO-Holding GmbH), Frankfurt am Main

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Neon Equity AG (vormals TO-Holding GmbH), Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021.

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

### *Grundlage für das Prüfungsurteil zum Jahresabschluss*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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“ 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 zu dienen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss*

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.

## *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss 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 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, 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, 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 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.

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.

Hamburg, 19. August 2022 / 31. Oktober 2022

DMP Audit & Valuation GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Carsten Matthäus  
Wirtschaftsprüfer

Stephan Harzer  
Wirtschaftsprüfer

## XVII. WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER FINANZLAGE

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin (seinerzeit noch firmierend unter TO-Holding GmbH) vom 22. August 2022 wurde das Stammkapital der TO-Holding GmbH unter Zugrundelegung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 aus Gesellschaftsmitteln von EUR 50.100,00 um EUR 40.000.000,00 auf EUR 40.050.100,00 erhöht. Der für die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erforderliche Betrag von EUR 40.000.000,00 wurde der in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 ausgewiesenen Gewinnrücklage der TO-Holding GmbH entnommen. Die Eintragung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln wurde am 4. September 2022 in das Handelsregister eingetragen. Das durch die vorstehend genannte Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln auf EUR 40.050.100,00 erhöhte Stammkapital der TO-Holding GmbH ging im Zuge des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft in voller Höhe auf die neu entstandene Neon Equity AG über und wurde zu ihrem Grundkapital.

Die Emittentin hält zum Prospektdatum Stück 60.000 Teilschuldverschreibungen der von der publity AG im Jahr 2020 begebenen Unternehmensanleihe. Im Zeitraum zwischen dem 26. Oktober 2022 und dem 28. Oktober 2022 fand eine Abstimmung ohne Versammlung der Anleihegläubiger dieser Unternehmensanleihe statt. In der Abstimmung ohne Versammlung wurde mit der jeweils erforderlichen Mehrheit der Stimmen der Anleihegläubiger (neben Anpassungen der Bestimmungen zum Kontrollwechsel und der Hauptzahlstelle) beschlossen, (i) die Laufzeit der in 2020 begebenen Unternehmensanleihe bis zum 19. Dezember 2027 zu verlängern (ursprüngliches Endfälligkeitsdatum: 19. Juni 2025) und (ii) im Gegenzug den Zinssatz mit Wirkung ab dem 19. Juni 2023 von 5,5 % p.a. auf 6,25 % p.a. anzuheben sowie (iii) die Bestimmungen zum Kündigungsrecht der publity AG gemäß § 3 (b) der Anleihebedingungen dieser Unternehmensanleihe (vorzeitige Wahl-Rückzahlung) zeitlich an die verlängerte Laufzeit anzupassen. Daneben wurde beschlossen, die Bezeichnung der Unternehmensanleihe von „publity-Anleihe 2020/2025“ aufgrund der verlängerten Laufzeit in „publity-Anleihe 2020/2027“ zu ändern. Gegen die vorstehend genannten Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen wurden Anfang Dezember 2022 Anfechtungsklagen einzelner Anleihegläubiger erhoben. Die publity AG erwägt, in Reaktion hierauf einen Antrag auf Durchführung eines Freigabeverfahrens zu stellen. Da die Erhebung einer Anfechtungsklage der Vollziehung der Beschlüsse der Anleihegläubiger entgegensteht, können diese erst vollzogen werden, wenn das zuständige Gericht etwaigen Freigabebeanträgen der publity AG stattgegeben hat oder sich die Anfechtungsklagen anderweitig erledigt haben (beispielsweise durch Rücknahme durch die Anfechtungskläger oder Abweisung durch das zuständige Gericht. Siehe zur Abstimmung ohne Versammlung auch Abschnitt XXII.2.

Im Übrigen hat es seit dem Stichtag des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin gegeben.

## **XVIII. DIVIDENDENPOLITIK**

Die Gesellschaft hat für den von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum im Einklang mit der Strategie des seinerzeitigen Alleingeschafters nach steueroptimaler Vermögenskumulation bei der Gesellschaft keine Gewinne bzw. Dividenden ausgeschüttet. Die betreffenden Gesellschaftserträge wurden dementsprechend zum Aufbau des Gesellschaftsvermögens verwendet.

Für das laufende Geschäftsjahr und die kommenden zwei Geschäftsjahre sind derzeit keine Dividendenausschüttungen geplant. Eine konkrete Dividendenpolitik für ausschüttungsfähige Bilanzgewinne in der Zukunft hat die Verwaltung der Gesellschaft auch im Übrigen nicht verabschiedet.

Ungeachtet der jeweiligen Dividendenpolitik setzt eine Dividendenausschüttung voraus, dass ein zur Ausschüttung zur Verfügung stehender Bilanzgewinn besteht, der anhand des jeweiligen nach HGB erstellten Jahresabschlusses der Gesellschaft zu berechnen ist, und dass ein entsprechender Gewinnverwendungsbeschluss durch die Hauptversammlung gefasst wird

Die Fähigkeit der Gesellschaft, Dividenden zu zahlen, ist von der Ertragslage, der Finanzsituation und dem Liquiditätsbedarf der Gesellschaft und ggf. ihrer Portfoliounternehmen sowie der allgemeinen Situation des Marktes und den steuerlichen und sonstigen regulatorischen Vorgaben abhängig. Es können weder zur Höhe künftiger Bilanzgewinne Aussagen getroffen werden noch dazu, ob in der Zukunft überhaupt Bilanzgewinne erzielt werden. Außerdem soll ein wesentlicher Teil etwaiger Jahresüberschüsse der Gesellschaft zum weiteren Aufbau des Gesellschaftsvermögens bzw. zur Umsetzung strategischer Ziele herangezogen werden.

Demnach kann nicht gewährleistet werden, dass künftig Dividenden gezahlt werden. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass die Gesellschaft ggf. neben oder anstelle einer Bardividende bzw. optional eine Aktiendividende vorsehen wird. Ferner ist nicht ausgeschlossen, dass die Gesellschaft ggf. neben oder anstelle einer Dividende eine Ausgabe von Gratisaktien im Wege von Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln vorsehen wird.

Abschlagszahlungen auf den Bilanzgewinn i.S.d. § 59 AktG sind bislang nicht vorgesehen.

## XIX. ANTEILSEIGNER UND WERTPAPIERINHABER

### 1. Hauptaktionäre der Emittentin

Zum Datum dieses Prospekts halten die folgenden Personen eine direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital der Emittentin und an den Stimmrechten in Höhe von mindestens 5 %:

Indirekter Aktionär	Direkter Aktionär	Beteiligung in %
Thomas Olek	TO Holding 1 GmbH	61,9 %
Thomas Olek (persönlich)		28 %

### 2. Stimmrechte

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Emittentin eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Hauptaktionäre haben keine unterschiedlichen Stimmrechte.

### 3. Beherrschungsverhältnisse

Der Vorstandsvorsitzende der Emittentin, Herr Thomas Olek, hält mittelbar über die von ihm beherrschte Gesellschaft TO Holding 1 GmbH rund 61,9 % und unmittelbar weitere 28 % der Aktien und Stimmrechte an der Emittentin und verfügt damit über eine (zum Teil mittelbare) Beteiligung an der Emittentin, die zur Fassung von einfachen und qualifizierten Mehrheitsbeschlüssen in der Hauptversammlung der Emittentin ausreicht. Durch seine (zum Teil mittelbare) Beteiligung an der Emittentin hat Herr Olek daher die Möglichkeit, maßgeblichen Einfluss in den Hauptversammlungen der Emittentin zu nehmen und dadurch ggf. seine Interessen als mittelbarer Aktionär gegen die Interessen der übrigen Aktionäre durchzusetzen.

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.

Im Übrigen sind der Emittentin keine Vereinbarungen bekannt, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung der Beherrschungsverhältnisse bezüglich der Emittentin 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 Emittentin 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.



#### **4. Satzung und Statuten der Gesellschaft hinsichtlich ihrer Beherrschung**

In den Statuten der Emittentin sowie in der Gründungsurkunde oder sonstigen Satzungen sind keine Bestimmungen enthalten, die eine Verzögerung, einen Aufschub oder die Verhinderung eines Wechsels in der Beherrschung der Emittentin bewirken könnten.

## **XX. GERICHTS- UND SCHIEDSGERICHTSVERFAHREN**

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 ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

Die Emittentin wurde neben Herrn Olek persönlich als Gesamtschuldner auf Schadensersatz in Höhe von rund EUR 100.000,00 sowie entgangenen Gewinn in Anspruch genommen. Der Kläger machte geltend, die Emittentin und Herr Olek hätten seinerzeit Aktien der Consus AG an ihn verkauft und dabei eine bestimmte positive Kursentwicklung der Aktien der Consus AG zugesagt, die in der Folge nicht eingetreten sei. Die Emittentin ist der Ansicht, dass solche Schadensersatzansprüche nicht bestehen. Am 17. Mai 2022 erging ein Versäumnisurteil, mit dem die Klage abgewiesen wurde. Der Kläger hatte hiergegen fristgerecht Einspruch eingelegt. Am 22. November 2022 erging ein Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main, mit dem das Versäumnisurteil aufrechterhalten wurde. Der Kläger hat gegen das erstinstanzliche Urteil Berufung eingelegt.

Ferner verklagt die Emittentin derzeit im Urkundenprozess die Cardea Capital Espana SL auf Rückzahlung eines gewährten Darlehens in Höhe von EUR 500.000,00 vor dem Landgericht Stuttgart. Die Klage wurde der beklagten Partei zugestellt. Ein ursprünglich für den 13. Dezember 2022 anberaumter Termin zur mündlichen Verhandlung wurde aufgehoben. Der beklagten Partei wurde eine Stellungnahmefrist zum 5. Januar 2023 eingeräumt; die Emittentin hat hierzu zum Prospektdatum noch keine weiteren Erkenntnisse. Der Ausgang des Verfahrens ist offen.

## **XXI. POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE**

Herr Thomas Olek, Vorstandsvorsitzender der Emittentin, ist gleichzeitig Alleingesellschafter und Alleingeschäftsführer der TO Holding 1 GmbH, die ihrerseits mit einer Beteiligung von rund 61,9 % am Grundkapital der Emittentin, Mehrheitsaktionärin der Emittentin ist. Daneben hält Herr Olek unmittelbar weitere 28 % der Aktien an der Emittentin. Die Interessen der TO Holding 1 GmbH bzw. von Herrn Olek sind nicht notwendigerweise stets gleichgelagert mit den Interessen der Emittentin bzw. der übrigen Aktionäre der Emittentin, etwa im Hinblick auf die Verwendung etwaiger Bilanzgewinne der Emittentin. Potenzielle Interessenkonflikte können daher insoweit nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind der Emittentin keine potenziellen Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen und/oder sonstigen Verpflichtungen bekannt.

Vereinbarungen oder Abmachungen mit Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen hinsichtlich der Bestellung eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieds oder eines Mitglieds des oberen Managements bestehen nicht.

## **XXII. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN**

Zu den der Emittentin nahe stehenden Personen zählen die Mitglieder deren Vorstands und Aufsichtsrats, einschließlich deren naher Familienangehörigen, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Organmitglieder der Emittentin bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Emittentin einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die der Emittentin eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie die Hauptaktionäre der Emittentin einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

Im Folgenden werden die Geschäfte mit verbundenen Parteien beschrieben, die nach Einschätzung der Emittentin von wesentlicher Bedeutung sind. Sie haben mit rund 72 % zum Unternehmensumsatz der Emittentin beigetragen.

### **1. Beratervertrag zwischen der Emittentin und der pubilty AG**

Die Emittentin (seinerzeit noch firmierend unter TO-Holding GmbH) und die pubilty AG haben am 30. Dezember 2020 im Zuge des Ausscheidens von Herrn Thomas Olek aus dem Vorstand der pubilty AG einen Beratervertrag geschlossen. Der Vertrag ist für die Dauer von fünf Jahren seit dem 1. Januar 2021 fest abgeschlossen und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht sechs Monate vor Ablauf der Vertragslaufzeit gekündigt wird. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bei Vorliegen eines wichtigen Grundes bleibt davon unberührt. Für die Dauer des Vertrages unterliegt die Emittentin einem im Vertrag näher geregelten Wettbewerbsverbot.

Auf Grundlage dieses Beratervertrages berät die Emittentin die pubilty AG, und zwar schwerpunktmäßig in den Bereichen Big Data Immobilienanalyse und Internationalisierung. Die Emittentin erhält für die Beratungsleistungen eine pauschale Vergütung in Höhe von TEUR 30 pro Monat (zzgl. USt.). Etwaige Reisekosten und andere Spesen werden nach Vorlage von Belegen und Rechnungen gesondert erstattet. Auf jeweilige Anweisung der pubilty AG wird die Emittentin die Beratungsleistungen auch gegenüber konzernverbundenen Unternehmen der pubilty AG erbringen, insbesondere also auch gegenüber der PREOS AG und der GORE AG. Vor diesem Hintergrund hat sich die pubilty AG mit der PREOS AG und der GORE AG darauf verständigt, dass die Beratervergütung der Emittentin jeweils anteilig von derjenigen Konzerngesellschaft getragen werden soll, welche die Beratungsleistungen jeweils in Anspruch nimmt.

### **2. Verträge im Zusammenhang mit der pubilty-Anleihe 2020/2025**

Die pubilty AG hat in 2020 festverzinsliche Schuldverschreibungen in Form einer Unternehmensanleihe in einer Gesamthöhe von EUR 100.000.000 und einer Höhe von EUR 1.000,00 je Schuldverschreibung begeben. Diese Unternehmensanleihe ist in den Handel im Handelssegment Quotation Board des Freiverkehrs (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen (ISIN: DE000A254RV3, WKN: A254RV). Die Schuldverschreibungen aus dieser Unternehmensanleihe begründen direkte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der pubilty AG.

Der nominale Zinssatz beträgt 5,5 % p.a. und die Schuldverschreibungen sind am 19. Juni 2025 zur Rückzahlung fällig, soweit sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. Die pubilty AG ist zudem berechtigt, die Schuldverschreibungen bereits ab dem 19. Juni 2023, insgesamt oder teilweise, zurückzuzahlen. Im Fall einer Rückzahlung ab dem 19. Juni 2023 bis zum 18. Juni 2024 beträgt der Rückzahlungsbetrag 102 % des gekündigten Nennbetrages und im Fall einer Rückzahlung ab dem 19. Juni 2024 bis zum 18. Juni 2025 101 % des gekündigten Nennbetrages (jeweils zuzüglich aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen).

Im Zuge der Emission dieser Unternehmensanleihe hatte die Emittentin aufgrund einer zuvor getroffenen Zusage, im Rahmen der Anleiheemission mindestens eine solche Anzahl von Schuldverschreibungen zu übernehmen, die erforderlich ist, um – nach Berücksichtigung sämtlicher sonstiger Platzierungen – ein

Gesamtemissionsvolumen von mindestens EUR 50 Mio. sicherzustellen, Stück 13.537 im Wege des Umtausches von publity-Wandelschuldverschreibungen und weitere Stück 30.558 im Wege der Zeichnung gegen Barmittel erworben. Im August 2020 zeichnete die Emittentin eine zweite Tranche und im September 2020 eine dritte Tranche jeweils im Volumen von weiteren Stück 25.000 Schuldverschreibungen gegen Zahlung des jeweiligen Nominalbetrages. Am 31. Dezember 2021 schloss die Emittentin ferner mit der publity AG einen Kaufvertrag über Stück 5.269 Schuldverschreibungen zum Nominalwert, also insgesamt für TEUR 5.269.

Anfang Oktober 2022 kündigte die publity AG an, noch im vierten Quartal 2022 oder im ersten Quartal 2023 eine weitere Unternehmensanleihe, voraussichtlich ebenfalls im Volumen von bis zu EUR 100.000.000,00 und mit fünfjähriger Laufzeit, jedoch mit einem voraussichtlichen Zinssatz von 6,25 % p.a. zu emittieren, wobei ein Verzinsungsbeginn der neuen Anleihe ab dem 19. Dezember 2022 angestrebt wird (auch im Falle einer Emission der neuen Anleihe erst im ersten Quartal 2023). Um eine möglichst einheitliche Finanzierungsstruktur, insbesondere mit Blick auf die Rückführung und Verzinsung beider Unternehmensanleihen sicherzustellen, hatte die publity AG beschlossen, den Anleihegläubigern der bestehenden Anleihe vorzuschlagen, die Konditionen beider Unternehmensanleihen zu harmonisieren.

Im Zeitraum zwischen dem 26. Oktober 2022 und dem 28. Oktober 2022 fand daraufhin eine Abstimmung ohne Versammlung der Anleihegläubiger der bestehenden Unternehmensanleihe statt. In der Abstimmung ohne Versammlung wurde mit der jeweils erforderlichen Mehrheit der Stimmen der Anleihegläubiger (neben Anpassungen der Bestimmungen zum Kontrollwechsel und der Hauptzahlstelle) beschlossen (i) die Laufzeit dieser Unternehmensanleihe bis zum 19. Dezember 2027 zu verlängern und (ii) im Gegenzug den Zinssatz mit Wirkung ab dem 19. Juni 2023 von 5,5 % p.a. auf 6,25 % p.a. anzuheben sowie (iii) die Bestimmungen zum Kündigungsrecht der publity AG gemäß § 3 (b) der Anleihebedingungen dieser Unternehmensanleihe (vorzeitige Wahl-Rückzahlung) zeitlich an die verlängerte Laufzeit anzupassen. Die publity AG soll danach dazu berechtigt sein, die Schuldverschreibungen ab dem 19. Dezember 2025, insgesamt oder teilweise, zurückzuzahlen. Im Fall einer Rückzahlung ab dem 19. Dezember 2025 bis zum 18. Dezember 2026 soll der Rückzahlungsbetrag 102 % des gekündigten Nennbetrages und im Fall einer Rückzahlung ab dem 19. Dezember 2026 bis zum 18. Dezember 2027 101 % des gekündigten Nennbetrages (jeweils zuzüglich aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen) betragen.

Daneben wurde beschlossen, die Bezeichnung der Unternehmensanleihe von „publity-Anleihe 2020/2025“ aufgrund der verlängerten Laufzeit in „publity-Anleihe 2020/2027“ zu ändern.

Gegen die vorstehend genannten Beschlüsse der Anleihegläubiger zur Änderung der Anleihebedingungen wurden Anfang Dezember 2022 Anfechtungsklagen einzelner Anleihegläubiger erhoben. Die publity AG erwägt, in Reaktion hierauf einen Antrag auf Durchführung eines Freigabeverfahrens zu stellen. Da die Erhebung einer Anfechtungsklage der Vollziehung der Beschlüsse der Anleihegläubiger entgegensteht, können diese erst vollzogen werden, wenn das zuständige Gericht etwaigen Freigabeanträgen der publity AG stattgegeben hat oder sich die Anfechtungsklagen anderweitig erledigt haben (beispielsweise durch Rücknahme durch die Anfechtungskläger oder Abweisung durch das zuständige Gericht).

Zum Prospektdatum hält die Emittentin noch Stück 60.000 Schuldverschreibungen der publity-Anleihe 2020/2027.

### **3. Forderungen gegenüber Herrn Olek**

In der Vergangenheit hat die Emittentin ihrem seinerzeitigen Alleingesellschafter und Alleingeschäftsführer, Herrn Thomas Olek, von Zeit zu Zeit verzinste Darlehen gewährt, die auf einem Gesellschafterverrechnungskonto gebucht wurden. Die Höhe der auf dem Gesellschafterverrechnungskonto geführten Darlehensforderungen (einschließlich Zinsen) belaufen sich zum Prospektdatum auf rund EUR 19,8 Mio.

#### **4. Darlehensvertrag zwischen der Emittentin und der OA22 GmbH über EUR 2,4 Mio.**

Am 10. November 2021 hat die Emittentin mit der OA22 GmbH einen Darlehensvertrag über einen Betrag in Höhe von EUR 2,4 Mio. geschlossen. Das Darlehen wurde vollständig ausgezahlt. Der Zinssatz beträgt 10 % p.a., die Zinsen sind endfällig. Das Darlehen ist von der OA22 GmbH spätestens am 1. Dezember 2023 zurückzuzahlen. Das Darlehen dient zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit der OA22 GmbH. Unternehmensgegenstand der OA22 GmbH ist der Handel mit und die Verwaltung von Immobilien und Grundstücken, die Entwicklung von Bauprojekten, die Renovierung und Sanierung von Bauprojekten sowie Akquise von Investoren in und die Vermittlung von finanziellen Beteiligungen an Bauprojekten.

#### **5. Upstream-Darlehen der pubilty Real Estate GmbH an die Emittentin in Höhe von EUR 30 Mio. und in Höhe von weiteren EUR 5 Mio.**

Die pubilty Real Estate GmbH (eine indirekte Tochtergesellschaft der pubilty AG) hatte am 4. September 2019 mit einem Investment Trust („IGIS“) einen Mezzanine-Darlehensvertrag über ein Darlehen in Höhe von EUR 60 Mio. unter anderem zur Finanzierung des Ankaufs einer Immobilie in Essen abgeschlossen.

Neben der Bestellung weiterer Sicherheiten hatte die Emittentin zur Besicherung der Ansprüche der IGIS von ihr gehaltene Aktien an der pubilty AG im Wert von mindestens EUR 120 Mio. an die IGIS verpfändet. Vor diesem Hintergrund hat die pubilty Real Estate GmbH einen Teilbetrag des an sie ausgereichten Darlehens in Höhe von EUR 30 Mio. im Wege eines Upstream-Darlehens an die Emittentin weitergereicht. Dieses Upstream-Darlehen diente der Emittentin wiederum als Sicherheit, falls die IGIS die verpfändeten Aktien an der pubilty AG verwerten würde.

Im Zuge des Verkaufs der Immobilie in Essen Ende 2020 hat die Emittentin das als Sicherheit gewährte Upstream-Darlehen in Höhe von EUR 30 Mio. an die pubilty Real Estate GmbH zurückgezahlt.

Daneben hatte die pubilty Real Estate GmbH mit Vertrag vom 15. Juni 2020 weitere EUR 5 Mio. als Darlehen an die Emittentin ausgereicht. Das Darlehen wurde mit 5 % p.a. verzinst. Dieses Darlehen ist zwischenzeitlich ebenfalls in voller Höhe zurückgeführt worden.

#### **6. Verpfändung von Aktien an der pubilty AG durch die Emittentin**

Im Zusammenhang mit der Kaufpreisfinanzierung eines Immobilienobjektes (Objekt Westendcarrée) durch die pubilty Property 1 GmbH (eine indirekte Tochtergesellschaft der pubilty AG) hatte die Emittentin zur Besicherung der Ansprüche der Kreditgeber Anfang 2020 von ihr gehaltene Aktien an der pubilty AG im Wert von mindestens EUR 60 Mio. an diese verpfändet. Im Zuge der Veräußerung des Objekts Westendcarrée Mitte 2021 wurden diese Sicherheiten wieder freigegeben.

#### **7. 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 Emittentin für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 25.000 verkauft. Die dingliche Übertragung der Geschäftsanteile erfolgte am selben Tage. Die GML wurde im weiteren Verlauf in FORE GmbH umfirmiert und schließlich – nach Formwechsel in die FORE AG – im April/Mai 2020 auf die Emittentin verschmolzen.

#### **8. Mietvertrag zwischen Herrn Thomas Olek und der Emittentin**

Am 25. September 2019 hat die Emittentin als Mieterin mit Herrn Thomas Olek als Vermieter einen Gewerberaummietvertrag über eine Mietfläche von rund 500 m<sup>2</sup> in der Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main abgeschlossen. Das Mietverhältnis begann am 1. Oktober 2019 und ist auf eine Laufzeit von fünf Jahren befristet. Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern es von keiner Partei gekündigt wird. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Laufzeitende; die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der monatliche Mietzins beträgt TEUR 9 (einschließlich Nebenkosten).

### **XXIII. AKTIENKAPITAL**

Das Stammkapital der Emittentin (seinerzeit noch firmierend unter TO-Holding GmbH) betrug zum 31. Dezember 2021 EUR 50.100,00, und war eingeteilt in 50.100 Geschäftsanteile im Nennbetrag von je EUR 1,00. Die Geschäftsanteile waren voll eingezahlt wurden sämtlich von Herrn Thomas Olek gehalten.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) vom 22. August 2022 wurde das Stammkapital der Gesellschaft von EUR 50.100,00 um EUR 40.000.000,00 auf EUR 40.050.100,00 durch Ausgabe von 40.000.000 neuen Geschäftsanteilen zum Nennwert von jeweils EUR 1,00 im Wege einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht. Die neuen Geschäftsanteile wurden vom seinerzeitigen Alleingesellschafter der Emittentin, Herrn Thomas Olek, übernommen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln wurde am 4. September 2022 im Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin ebenfalls vom 22. August 2022 ist die Emittentin formwechselnd von einer GmbH in eine AG umgewandelt worden. Das Stammkapital der GmbH wurde aufgrund des Umwandlungsbeschlusses zum Grundkapital der AG, und zwar im Verhältnis 1:1. Es beträgt demnach EUR 40.050.100,00 und ist in 40.050.100 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 eingeteilt. Der Formwechsel wurde am 4. Oktober 2022 in das Handelsregister eingetragen.

Sämtliche Aktien sind nach deutschem Recht geschaffen und voll eingezahlt. Sämtliche Aktien sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist.

Im Rahmen der Festsetzung der Satzung der Emittentin im Zuge des Formwechsels in eine AG wurde auch ein genehmigtes Kapital der Emittentin geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Emittentin bis zum 31. August 2027 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 20.025.050,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 20.025.050 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten, in § 4 der Satzung der Emittentin geregelten Fällen ein- oder mehrmalig auszuschließen. Bis zum Prospektdatum ist von dem Genehmigten Kapital 2022 noch kein Gebrauch gemacht worden.

## XXIV. WICHTIGE VERTRÄGE

Im letzten Jahr vor der Veröffentlichung dieses Prospekts hat die Emittentin folgende wesentliche Verträge abgeschlossen (mit Ausnahme von Verträgen, die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit abgeschlossen wurden):

### **Geschäftsanteilskaufvertrag über Geschäftsanteile an der OA22 GmbH**

Am 4. Oktober 2021 hat die Emittentin mit notariellem Kaufvertrag 33 % der Geschäftsanteile an der OA22 GmbH, einer Immobilienobjektgesellschaft, erworben, die zum Zeitpunkt des Vertrages bereits einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Königstein, Hessen, abgeschlossen hatte, wobei der entsprechende Kaufpreis zu diesem Zeitpunkt noch nicht fällig und noch nicht gezahlt war. Das Stammkapital der OA22 GmbH betrug EUR 25.000,00, der Kaufpreis für die 33 % am Stammkapital betrug EUR 8.333,33 und wurde noch im Oktober 2021 durch die Emittentin gezahlt. Der Kaufvertrag sieht marktübliche Gewährleistungen vor. Der Übergang der 33 % der Geschäftsanteile erfolgte ebenfalls noch im Oktober 2022.



## **XXV. EINSEHBARE DOKUMENTE**

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können folgende Dokumente oder deren Kopien in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin (Neon Equity AG, Mörfelder Landstraße 277, 60598 Frankfurt am Main), und in elektronischer Form auf der Internetseite der Emittentin ([www.neon-equity.com](http://www.neon-equity.com)) in der Rubrik „Investor Relations“ eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Neon Equity AG;
- der geprüfte Jahresabschluss der Neon Equity AG (vormals: TO-Holding GmbH) zum 31.12.2020;
- der geprüfte Jahresabschluss der Neon Equity AG (vormals: TO-Holding GmbH) zum 31.12.2021;
- eventuelle Nachträge nach Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129.

## XXVI. GLOSSAR

AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
B2B	Abkürzung für <i>Business-to-Business</i> . Bezeichnet Geschäftsbeziehungen zwischen zwei oder mehr Unternehmen
B2C	Abkürzung für <i>Business-to-Customer</i> . Bezeichnet Kommunikations- und Geschäftsbeziehungen zwischen Unternehmern und Privatpersonen
Cashflow	Zahlungsstrom
DACH-Region	DACH ist ein Apronym für Deutschland, Österreich und die Schweiz
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EWK	Europäischer Wirtschaftsraum
Geschäftskapital	Gesetzlich nicht definierte Finanzkennzahl eines Unternehmens, die besagt, wieviel Geldmittel zur (Gründung und) Führung eines Geschäfts erforderlich sind
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IPO	Börsengang (englisch <i>Initial Public Offering</i> )
IT	Informationstechnik
ISIN	International Securities Identification Number, also internationale Wertpapierkennnummer
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen i.S.d. Art. 2 lit. f) der Verordnung (EU) 2017/1129
LEI	Rechtsträgerkennung (englisch <i>Legal Entity Identifier</i> )
lit.	<i>litera</i> (Buchstabe)
Lock-Up	Rechtliche Beschränkung der Zulässigkeit von Aktienverkäufen von Aktionären
MEZ	Mitteleuropäische Zeit
Mio.	Million(en)
MiFID II	Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Märkte für Finanzinstrumente
Mrd.	Milliarde(n)
MTF	Multilaterales Handelssystem (englisch <i>multilateral trading facility</i> ); im Börsenwesen nach der Legaldefinition des § 2 Abs. 6 BörsG ein multilaterales System, das die Interessen einer Vielzahl von Personen am Kauf und Verkauf von Finanzinstrumenten innerhalb des Systems

und nach nicht-diskretionären Bestimmungen in einer Weise zusammenbringt, die zu einem Vertrag über den Kauf dieser Finanzinstrumente führt.

M&A	Mergers & Acquisitions ist ein Sammelbegriff für Transaktionen im Unternehmensbereich wie Fusionen von Gesellschaften und Unternehmensverkäufe und -käufe sowie Sonderformen wie z.B. Übernahmeangebote, Betriebsübergänge oder fremdfinanzierte Übernahmen
Quotation Board	Name eines Freiverkehrssegments der Frankfurter Wertpapierbörse
Scrip dividend	Eine (bzw. ein Teil einer) Bardividende, die (bzw. der) Gegenstand einer den Aktionären von der Aktien-Emittentin eingeräumten Option ist, die (bzw. einen Teil der) Bardividende in Form von Aktien oder anderen Wertpapieren, Rechten oder Vermögensgegenständen anstelle des entsprechenden Geldbetrages ausgeschüttet zu bekommen
WAULT	Abkürzung für engl.: <i>Weighted Average Unexpired Lease Term</i> ; durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge, gewichtet anhand der aktuellen IST-Nettokaltmiete
WKN	Wertpapierkennnummer
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
XETRA	Elektronisches Handelssystem der Deutsche Börse AG (XETRA ist eine Abkürzung für „ <i>Exchange Electronic Trading</i> “)

# Zusammenfassender Bewertungsbericht 2022

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für  
die Immobilien der publity Unternehmensgruppe



pdf - Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

<b>Gutachtengliederung .....</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Auftrag.....</b>	<b>3</b>
1.1 Angaben zum Auftragsverhältnis und zu den Bewertungsobjekten.....	3
<b>2. Auftragsdurchführung.....</b>	<b>4</b>
2.1 Auftragsgrund.....	4
2.2 Wertermittlungsmethodik.....	4
2.3 Qualifikation .....	6
2.4 Unabhängigkeit und Objektivität.....	6
2.5 Leistungsabgrenzung.....	7
2.6 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse .....	8
<b>3. Übersicht der zu bewertenden Immobilien.....</b>	<b>11</b>
3.1 Rechtliche Gegebenheiten.....	11
3.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten.....	12
<b>4. Verkehrswert (Marktwert).....</b>	<b>14</b>
4.1 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) .....	14
4.2 Zusammenfassung der Einzelbewertungen .....	15

*Das vorliegende Gutachten umfasst 15 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt. Der Auftraggeber erhält die Ausfertigungen Nr. 1 als digital signierte pdf-Datei, die Ausfertigung Nr. 2 verbleibt (gem. §13 Abs. 2 SachverstO) beim Verfasser des Gutachtens (Handakte).*

## 1. Auftrag

### 1.1 Angaben zum Auftragsverhältnis und zu den Bewertungsobjekten

Auftraggeber	publity AG vertreten durch Herrn Stephan Kunath Bockenheimer Landstraße 2-4 60306 Frankfurt am Main  Auftrag vom 05.12.2022
Auftragnehmer	Falk Kehlitz, Architekt, Immobiliengutachter HypZert F Johann-Georg-Straße 25 10709 Berlin
Bewertungsgegenstand	Die zu bewertenden Immobilien bestehen aus den nachfolgend aufgeführten Liegenschaften.  ID 01 45470 Mülheim, Parsevalstraße 70 ID 02 60528 Frankfurt, Lyoner Straße 36 ID 03 65760 Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße 3 ID 04 85774 Unterföhring, Medienallee 26 ID 05 60486 Frankfurt, Theodor-Heuss-Allee 112 ID 06 40472 Ratingen (1), Oberhausener Straße 33 ID 07 51065 Köln, Gladbacher Str. 3/ Holweider Str. 2A ID 08 64380 Roßdorf, Arheiliger Weg 17 ID 09 40472 Ratingen (2), Oberhausener Straße 33 ID 10 55268 Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4 ID 11 40472 Ratingen (3), Oberhausener Straße 33 ID 12 46049 Oberhausen, Emschertalstraße 12 ID 13 58507 Lüdenscheid, Bahnhofstraße 1 ID 14 63263 Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4
Bewertungszweck	Der Auftragnehmer wurde am 05.12.2022 mit der Erstellung eines zusammenfassenden Bewertungsberichtes beauftragt, welcher den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen ESMA-Richtlinien entsprechen soll. Grundlage bilden die im Auftrag der publity AG erstatteten schriftlichen Einzelgutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB der als Bewertungsgegenstand aufgeführten Liegenschaften. Der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilien wurde jeweils durch ein Gutachten (Wertaktualisierung) zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag 30.11.2022 ermittelt. Der Verkehrswert (Marktwert) der hier aufgeführten Objekte entspricht somit der Summe der Einzelwerte der zu bewertenden Liegenschaften.

## **2. Auftragsdurchführung**

### **2.1 Auftragsgrund**

Dieser zusammenfassende Bewertungsbericht soll informationsgemäß dazu dienen, dem Vorstand der Auftraggeberin den Marktwert des Bewertungsgegenstands zum Wertermittlungsstichtag anzuzeigen. Der Bericht soll ferner zur Anlage zu einem Wertpapierprospekt gemacht werden und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) zur Billigung des Prospekts vorgelegt werden. Der Prospekt betrifft ein öffentliches Angebot von 10.000 auf den Namen lautenden Stückaktien der Neon Equity AG. Der Prospekt stellt die Grundlage für die Investitionsentscheidungen von Anlegern dar.

### **2.2 Wertermittlungsmethodik**

#### **2.2.1 Grundsätze der Wertermittlung**

Grundstücke und Rechte an Grundstücken haben keinen absoluten Wert. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird unter dem Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks ein Wert verstanden, den das Grundstück für jedermann besitzt. Dies gilt auch für einen sonstigen Grundbesitz. Dem folgt auch die Definition des Verkehrswertes in §194 des Baugesetzbuches (BauGB). Dort wird der Verkehrswert (Marktwert) als ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis bezeichnet.

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach einschlägiger Rechtsprechung untereinander gleichwertig und nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

#### **2.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte vorrangig im Ertragswertverfahren zu ermitteln, da bei der Kaufpreisbildung die Rentierlichkeit des Investments (Rendite) im Vordergrund steht. Der Wert von Erbbaurechten wird, ausgehend vom Wert des Volleigentums, nach der finanzmathematischen Methode (Münchener Verfahren) ermittelt.

### **2.2.3 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren nach den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. die des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

### **2.2.4 Ermittlung des Rohertrages und des Reinertrages**

Der Rohertrag (§31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich und nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Reinertrag (§31 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV).

### **2.2.5 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV) sind die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Erfahrungssätzen, nach tatsächlichen Kosten (Vermieterangabe) bzw. in Analogie zu Marktuntersuchungen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, angesetzt. In den zugrundeliegenden Wertermittlungen wurden die Annahmen bzgl. der Bewirtschaftungskosten im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze durch den zuständigen Gutachterausschuss berücksichtigt.

### **2.2.6 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

Der Liegenschaftszinssatz (§33 ImmoWertV) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

In den vorliegenden Wertermittlungen wurden die durch die jeweiligen Gutachterausschüsse ermittelten Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der Ableitungsmodelle als Ausgangswerte für die angesetzten Liegenschaftszinssätze herangezogen.

### **2.2.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Beauftragt war die Überprüfung der Marktwerte zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2022 (§2 ImmoWertV) auf der Grundlage aktueller Daten zur Immobilie ohne erneute persönliche Besichtigung des Objektes durch den Sachverständigen.



Ebenso entspricht auch der jeweilige Qualitätsstichtag (§2 ImmoWertV) dem Wertermittlungsstichtag. Es wird jeweils vom Bau- und Ausstattungszustand der Liegenschaften zum jeweiligen Besichtigungstag ausgegangen.

Die Besichtigungen erfolgten an den nachfolgend angegebenen Tagen.

ID 01	45470 Mülheim, Parsevalstraße 70	17.10.2022
ID 02	60528 Frankfurt, Lyoner Straße 36	28.06.2021
ID 03	65760 Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße 3	11.09.2019
ID 04	85774 Unterföhring, Medienallee 26	12.09.2019
ID 05	60486 Frankfurt, Theodor-Heuss-Allee 112	27.08.2019
ID 06	40472 Ratingen (1), Oberhausener Straße 33	05.10.2018
ID 07	51065 Köln, Gladbacher Str. 3/ Holweider Str. 2A	04.10.2018
ID 08	64380 Roßdorf, Arheiliger Weg 17	04.10.2018
ID 09	40472 Ratingen (2), Oberhausener Straße 33	05.10.2018
ID 10	55268 Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4	04.10.2018
ID 11	40472 Ratingen (3), Oberhausener Straße 33	05.10.2018
ID 12	46049 Oberhausen, Emschertalstraße 12	12.08.2019
ID 13	58507 Lüdenscheid, Bahnhofstraße 1	16.07.2019
ID 14	63263 Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4	10.09.2020

## 2.3 Qualifikation

Die Bewertungen wurden durch erfahrene, von der HypZert GmbH zertifizierte Sachverständige betreut, welche über eine ausreichende Kenntnis des deutschen Immobilienmarkts sowie über die notwendige fachliche Qualifikation verfügen, um den Bewertungsauftrag kompetent durchzuführen. Keiner der Sachverständigen hat ein wesentliches Interesse an der Emittentin.

## 2.4 Unabhängigkeit und Objektivität

Innerhalb der Bewertungsaufträge agiert der Auftragnehmer als externer Sachverständiger in einem Dienstleistungsverhältnis für die Auftraggeberin. Die Bewertung wurde unparteiisch, weisungsfrei, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen mit objektiver Sorgfalt erstellt.

Weder der Auftragnehmer, noch die im Rahmen des Auftrags tätigen Sachverständigen und Hilfskräfte stehen in einem direkten oder indirekten persönlichen oder geschäftlichen Verhältnis zum Bewertungsgegenstand oder der Auftraggeberin, welches zu einem potenziellen Interessenskonflikt führen könnte. Der Auftragnehmer profitiert von diesem Auftrag in keiner anderen Weise als durch die Vereinnahmung des vereinbarten Honorars. Die Höhe der Vergütung wurde vor Projektbeginn fest vereinbart und war in keinerlei Hinsicht abhängig vom Bewertungsergebnis.

## **2.5 Leistungsabgrenzung**

### **2.5.1 Einholung und Würdigung von Informationen**

Die Beschaffung schriftlicher Auskünfte war nicht Gegenstand der Beauftragung. Die Informationen, welche die Basis der Wertermittlung bilden, wurden dem Auftragnehmer von der Auftraggeberin in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Die relevanten Dokumente wurden im Bewertungsprozess gesichtet und stichprobenartig auf Plausibilität geprüft.

Sofern keine offensichtlichen Unstimmigkeiten vorlagen, wurden die übergebenen Unterlagen als richtig und unabhängig ihres Erstellungsdatums als zum Wertermittlungsstichtag gültig vorausgesetzt.

### **2.5.2 Aufmaß**

Die Erstellung eines Flächenaufmaßes war nicht Gegenstand der Beauftragung. Die von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Flächen- und Einheitsinformationen wurden im Rahmen der Objektbesichtigung überschlägig plausibilisiert.

### **2.5.3 Baumängel und -schäden**

Eine Prüfung der Standfestigkeit sowie eine Schadensbegutachtung der baulichen Anlagen waren nicht Gegenstand der Beauftragung. Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen (insbesondere Brandschutz-, Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen) wurden nicht durchgeführt.

Der Auftragnehmer setzt, sofern nicht gegenteilige Informationen aus der Besichtigung bzw. den übergebenen Dokumenten ersichtlich waren, deren bestimmungsgemäße Funktionsfähigkeit voraus.

Es wurden lediglich solche Bauschäden / Baumängel berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d.h. bei bloßer Inaugenscheinnahme zweifelsfrei als solche identifiziert werden konnten bzw. aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ersichtlich waren. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Wert der Immobilien sind nur pauschal berücksichtigt worden und sind lediglich als Hinweis zu werten. Die Berücksichtigung baulicher Mängel im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung schließt daher das Vorhandensein weiterer Mängel nicht aus. Insofern stellen die angefertigten Verkehrs- und Marktwertgutachten keine Fachgutachten über bauliche Mängel und Schäden dar.

### **2.5.4 Schädlinge und Schadstoffe**

Untersuchungen über das Vorhandensein von pflanzlichen oder tierischen Schädlingen sowie auf Stoffe, die die dauernde Gebrauchsfähigkeit des Bewertungsgegenstands einschränken oder von denen ggf. Gefahren für Dritte oder die Umwelt ausgehen sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt.

### **2.5.5 Baugrund**

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wurde eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Sofern nicht explizit anderweitig kommentiert, wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

### **2.5.6 Bauordnungsrecht**

Eine Prüfung der bau- und genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Bebauungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) war nicht Auftragsgegenstand. Die Wertermittlungen wurden jeweils auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Im Rahmen der Einzelbewertungen sowie dieser Zusammenfassung wurde die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **2.5.7 Steuern, öffentliche Abgaben und Finanzierungskosten**

Steuerverbindlichkeiten und aus dem Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie resultierende Kosten wurden insoweit berücksichtigt, wie sie implizit Eingang in die verwendeten Marktdaten (Liegenschaftszinssätze) gefunden haben. Ein expliziter Kostenansatz erfolgte nicht. Eine Berücksichtigung von ggf. aufgrund des Verkaufs zu leistender Rückzahlungen staatlicher oder sonstiger Zuschüsse oder Steuervergünstigungen erfolgte nicht.

Die im Bericht genannten Marktmieten und -werte wurden in Euro (€) exklusive der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer ausgewiesen. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet waren, wurden in den Wertermittlungen nicht berücksichtigt. Es wurde davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## **2.6 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse**

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in aktuell gültiger Fassung.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, für Mängel an der Funktionstüchtigkeit der technischen Anlagen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auf auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nicht bzw. nur sehr eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Sofern nichts Gegenteiliges erwähnt ist, wird die Funktionsfähigkeit in diesem Gutachten unterstellt.

Die Flächen- und Raumangaben wurden aus den aufgeführten Unterlagen entnommen. Die Richtigkeit der Angaben wird im Gutachten vorausgesetzt. Der Auftragnehmer haftet daher nicht für etwaige Fehler in den Angaben bzw. Unterlagen der Auftraggeberin oder Dritter.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrages. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen). Ein Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel und Schäden kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Es werden keine Prüfungen betreffend behördlicher Anforderungen, wie z.B. Brandschutzbestimmungen oder Energieeinsparverordnung (EnEV), und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die behördlichen und sonstigen technischen Vorgaben, z.B. DIN, GEG, eingehalten wurden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind. Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass Mieten, Pachtzinsen oder sonstige vertragsgemäße Zahlungen in der genannten Höhe auch regelmäßig gezahlt werden und ein Zahlungsrückstand nicht besteht.

Abweichungen zwischen dem angenommenen und dem tatsächlichen Flächenumfang können zu erheblichen Differenzen vom festgestellten Wert führen! Schadensbeseitigungskosten für versteckte oder verborgene Mängel, Schäden oder Bodenverunreinigungen können – in Abhängigkeit vom Schadensumfang – den festgestellten Wert erheblich beeinflussen. Haben die Abweichungen zwischen den Annahmen und den – nach Übergabe des Gutachtens – festgestellten Fakten eine kritische Größe überschritten, ist die Wertermittlung erneut durchzuführen.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich im Rahmen des Bewertungszweckes sowie ausschließlich gegenüber der Auftraggeberin – sofern sich nicht aus dem Bewertungszweck ein Schutzinteresse Dritter zwingend ergibt – für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Weitere Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftung ist auf maximal 5.000.000 € begrenzt soweit nicht im Vertrag etwas anderes vereinbart wurde. Schadenersatzansprüche verjähren gemäß § 634a BGB nach zwei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens.

Eine Weitergabe des Gutachtens bedarf – sofern sie sich nicht aus dem Bewertungszweck zwingend ergibt – der schriftlichen Einwilligung des Auftragnehmers. Für Schäden, die durch eine unzulässige Weitergabe entstanden sind, haftet die Auftraggeberin.

Der Auftragnehmer stimmt bereits jetzt der Verwendung dieses Gutachtens "Zusammenfassender Bewertungsberichts 2022" zu dem in den Kapiteln 1.1 und 2.1 angegeben Zweck zu.

### 3. Übersicht der zu bewertenden Immobilien

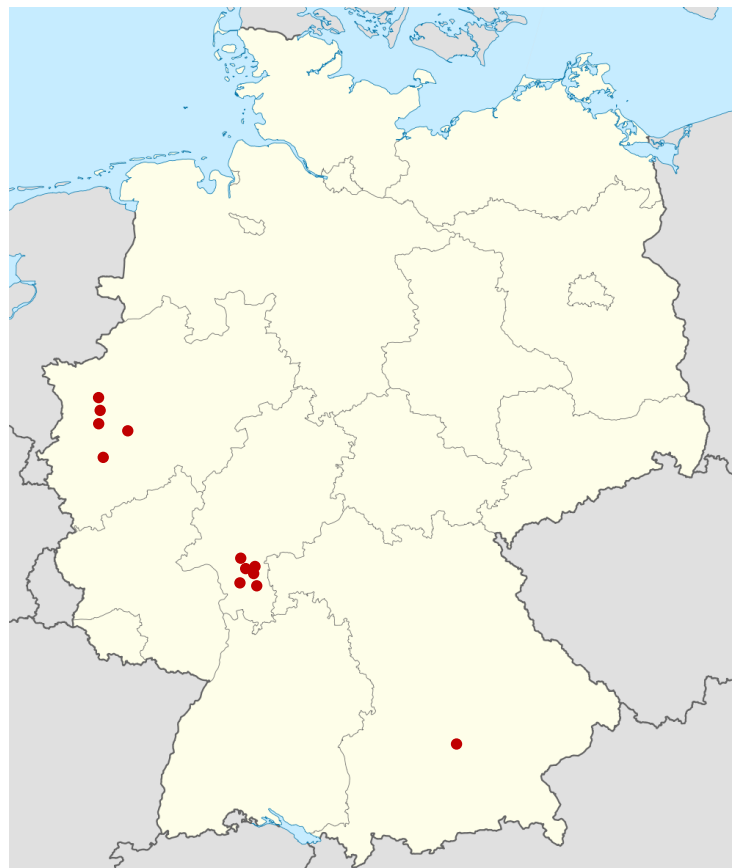
#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

##### 3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

ID	Objektadresse	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
01	45470 Mülheim, Parsevalstr. 70	Raadt	3	330
02	60528 Frankfurt, Lyoner Str. 36	Schwanheim	37	8500/130
03	65760 Eschborn, Ludwig-Erhard-Str. 3	Eschborn	2	85/6
04	85744 Unterföhring, Medienallee 26	Unterföhring		506, 521/5
05	60486 Frankfurt, Theodor-Heuss-Allee 112	Bockenheim	17	145/54
06	40472 Ratingen (1), Oberhausener Str. 33	Ratingen	56	158
07	51065 Köln, Gladbacher Str. 3/ Holweider Str. 2a	Mülheim	4	392
08	64380 Roßdorf, Arheiliger Weg 17	Roßdorf	14	224/1
09	40472 Ratingen (2), Oberhausener Str. 33	Ratingen	56	163
10	55268 Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4	Nieder-Olm	18	13/52
11	40472 Ratingen (3), Oberhausener Str. 33	Ratingen	56	161
12	46149 Oberhausen, Emschertalstr. 12	Buschhausen	21	680
13	58507 Lüdenscheid, Bahnhofstr. 1	L-Stadt	32	148, 164, 179, 180, 188
14	62363 Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4	Neu-Isenburg	5	252/5, 252/6, 253/1, 252/7, 253/2

##### 3.1.2 Geografische Verteilung

Die geografische Verteilung der Liegenschaften des Bewertungsgegenstands ist in nachstehender Karte von Deutschland grafisch dargestellt.



### 3.1.3 Eigentumsverhältnisse

Alle Liegenschaften, welche Bestandteil des Bewertungsgegenstands sind, befanden sich zum Zeitpunkt der Einzelbewertungen im Eigentum der Auftraggeberin bzw. von Tochtergesellschaften. Die Eigentumsverhältnisse wurden durch entsprechende Grundbuchauszüge und Kaufverträge nachgewiesen. Die Liegenschaften der ID02, ID04 und ID05 sind Erbbaurechte, die Liegenschaften der ID01, ID03 und ID06 bis ID14 werden von den jeweiligen Gesellschaften der Auftraggeberin im Volleigentum gehalten, wobei die Auftraggeberin an diesen Tochtergesellschaften teilweise (unmittelbar bzw. mittelbar) zu weniger als 100 % beteiligt ist.

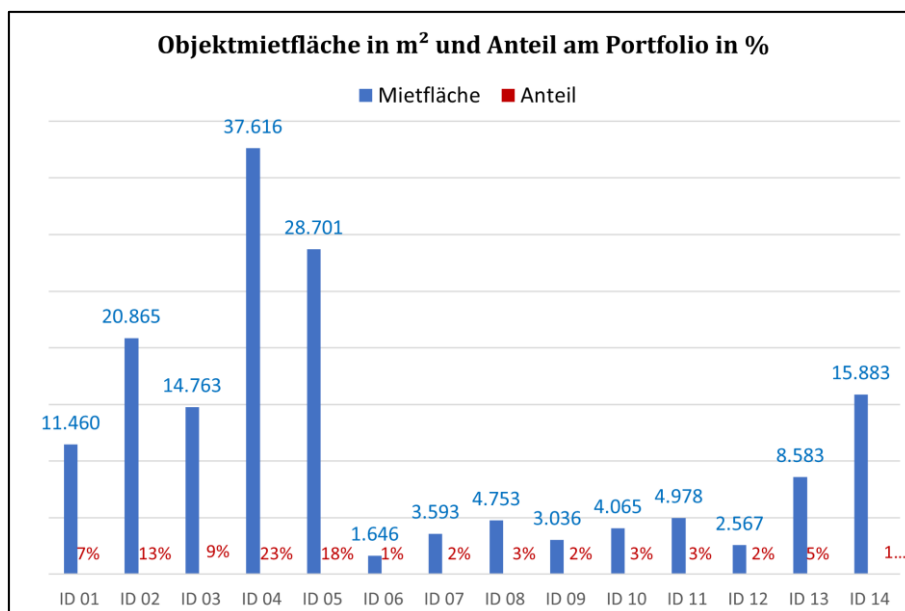
## 3.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten

### 3.2.1 Nutzung der Immobilien (Assetklasse)

Bei der vorherrschenden Nutzungsart der Objekte handelt es sich um Büronutzungen. Untergeordnete und überwiegend ergänzende Nutzungen sind Lager-/Archivnutzungen und Gastronomie-/Kantinennutzungen. Die überwiegende Zahl der Immobilien (12) verfügen über Stellplätze, überwiegend in Tiefgaragen oder Parkhäusern.

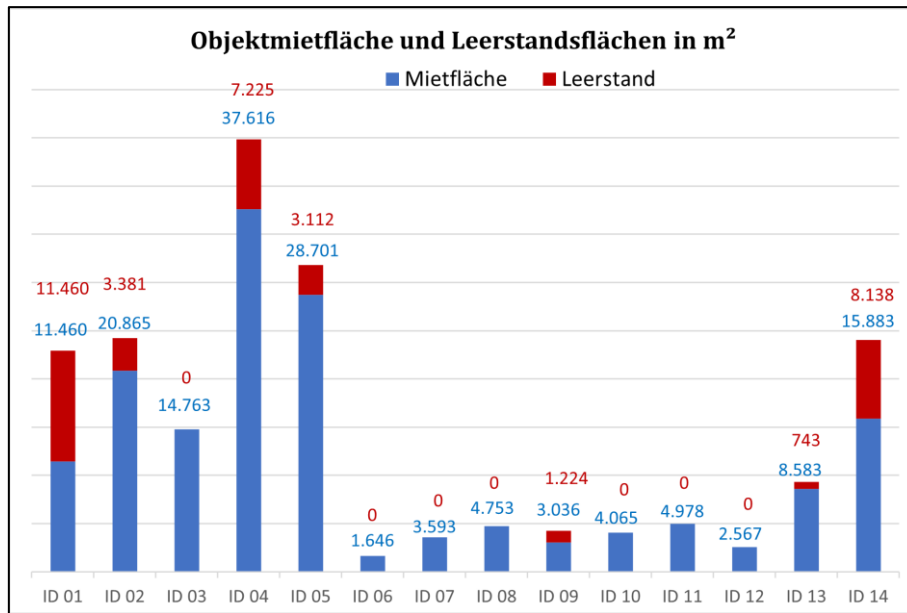
### 3.2.2 Mietflächen

Die Liegenschaften des Bewertungsgegenstandes verfügen zum Wertermittlungsstichtag über eine Gesamtmietfläche von insgesamt ca. 162.509 m<sup>2</sup>. Weiterhin umfasst der Bewertungsgegenstand ca. 2.429 Kfz-Stellplätze. Die Mietflächen verteilen sich wie folgt auf die Einzelobjekte.



### 3.2.3 Leerstand

Der Bewertungsgegenstand wies zum Wertermittlungsstichtag annähernd Vollvermietung auf. Die zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen, nicht vermieteten Flächen werden jeweils als am Standort marktüblich vermietbar eingestuft. Die Leerstandsflächen verteilen sich wie folgt auf die Einzelobjekte.

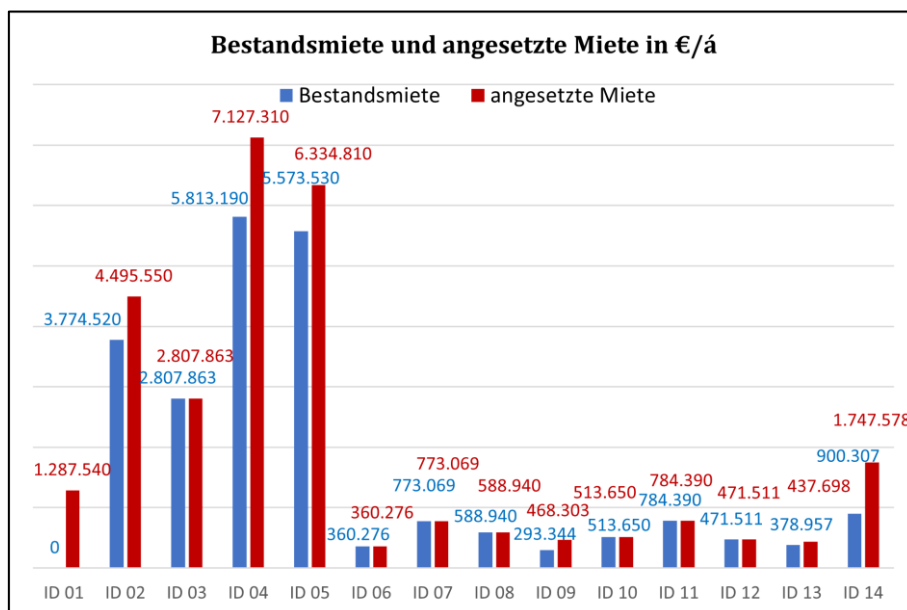


### 3.2.4 Bestands- und Marktmieten

Die Objekte des Bewertungsgegenstands wiesen zum Wertermittlungsstichtag eine Bestandsmiete (tatsächlich erzielter Jahresrohertrag aus allen Nutzungen) von insgesamt rd. 23.033.547 €/á auf. Eine Besonderheit stellen hierbei die Objekte mit den ID01 und ID04 dar. Zum Wertermittlungszeitpunkt befinden sich die Mietvertragsverhandlungen für Neuvermietungen kurz vor dem Abschluss. Für diese Objekte wird ab 20223/24 von einer Vollvermietung ausgegangen. Bei dem Objekt ID04 handelt es sich um eine Immobilie mit einer geplanten Erweiterung um 7.225 m<sup>2</sup>, die ca. 2024 fertig gestellt werden soll (Bewertung im Soll-Zustand mit Vermietung).

Die Ansatzmiete der Liegenschaften (angesetzte Marktmiete unter Berücksichtigung von Neuvermietungen der Leerstandsflächen) wurde mit 28.198.488 €/á. ermittelt.

Die Relation zwischen den vertraglich vereinbarten Bestandsmieten und den Marktmieten der Liegenschaften ist nachfolgend in der Einzelgegenüberstellung dargestellt.





Bei Betrachtung aller Bewertungsobjekte lag die angesetzte Marktmiete rd. 22 % über der vertraglich vereinbarten Miete. Unter Berücksichtigung der Neuvermietung ID01 und ID04 liegt die angesetzte Marktmiete rd. 10 % über der Vertragsmiete. Somit ist das Portfolio in der Gesamtbetrachtung weitestgehend auf Marktniveau vermietet.

## **4. Verkehrswert (Marktwert)**

### **4.1 Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes)**

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist allein das Marktverhalten von Bedeutung. Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes kommt für die Verkehrswertermittlung von gewerblich genutzten Objekten i.d.R. das Ertragswertverfahren in Frage, da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung auf dem Teilmarkt der Bewertungsobjekte an der Rentierlichkeit des Investments (Rendite) orientiert.

Dieser Ausgangswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. In den Einzelbewertungen wurden ggf. vorhandene objektspezifische Grundstücksmerkmale bereits berücksichtigt.

## 4.2 Zusammenfassung der Einzelbewertungen

ID	WST/QST	Flurstück(e)	Grundstück [m <sup>2</sup> ]	Haupt- nutzung	Miet- fläche [m <sup>2</sup> ]	Stell- plätze [Stk.]	angesetzte Marktmiete [€/Jahr]	Marktwert [€]
01	30.11.2022	330	9.133	Büro	11.460	297	1.287.540	15.500.000
02	30.11.2022	8500/130	10.699	Büro	20.865	327	4.495.550	65.000.000
03	30.11.2022	85/6	6.159	Büro	14.763	266	2.807.863	66.000.000
04	30.11.2022	506, 521/5	26.497	Büro	37.616	500	7.127.310	130.000.000
05	30.11.2022	145/54	5.254	Büro	28.701	299	6.334.810	150.000.000
06	30.11.2022	158	4.039	Büro	1.646	0	360.276	4.950.000
07	30.11.2022	392	3.019	Büro	3.593	67	773.069	14.000.000
08	30.11.2022	224/1	3.477	Büro	4.753	60	588.940	8.400.000
09	30.11.2022	163	4.720	Büro	3.036	82	468.303	6.300.000
10	30.11.2022	13/52	3.500	Büro	4.065	55	513.650	7.600.000
11	30.11.2022	161	10.330	Büro	4.978	0	784.390	11.600.000
12	30.11.2022	680	4.709	Büro	2.567	70	471.511	7.000.000
13	30.11.2022	148, 164, 179, 180, 188	7.888	Büro	8.583	35	437.698	5.900.000
14	30.11.2022	252/5, 252/6, 253/1, 252/, 253/2	8.829	Büro	15.883	23	1.747.578	21.700.000

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen, der Verfahrensergebnisse und der aktuellen Lage an dem jeweiligen regionalen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert (Marktwert) der in Kapitel 1.1 unter Bewertungsgegenstand aufgeführten Liegenschaften

auf insgesamt rd.

**513.950.000 €**

(in Worten: -fünfhundertdreizehnmillionenneunhundertfünfzigtausend- Euro)

geschätzt.

Berlin, den 09.12.2022

Falk Kehlitz  
Architekt  
Immobilien Gutachter HypZert F

