

**„An der Alten Försterei“  
Stadionbetriebs AG  
Berlin, Bundesrepublik Deutschland**

**EU-Wachstumsprospekt  
für das öffentliche Angebot  
von**

**120.000 auf den Namen lautende vinkulierte Stammaktien**

**zu einem Nennbetrag von je EUR 500,00**

**mit der International Security Identification Number (ISIN): DE000A1MBJZ7**

**aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 13. November 2024 beschlossenen**

**Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen**

**mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 01. Juli 2024**

**der**

**„An der Alten Försterei“**

**Stadionbetriebs AG**

**Berlin**

**Prospekt vom 25. November 2024**

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Aufnahme von Informationen mittels Verweis gemäß Artikel 19 Prospektverordnung .....	6
<b>1 Spezielle Zusammenfassung für den EU-Wachstumsprospekt.....</b>	<b>8</b>
1.1 Einführung .....	8
1.1.1 Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere .....	8
1.1.2 Identität und Kontaktdaten des Emittenten, einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI).....	8
1.1.3 Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat .....	8
1.1.4 Datum der Billigung des EU-Wachstumsprospekts.....	8
1.1.5 Warnungen .....	8
1.2 Basisinformationen über die Emittentin .....	8
1.2.1 Wer ist die Emittentin der Wertpapiere? .....	8
1.2.2 Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin? .....	9
1.2.3 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind? .....	10
1.3 Basisinformationen über die Wertpapiere .....	10
1.3.1 Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?.....	10
1.3.2 Wo werden die Wertpapiere gehandelt? .....	11
1.3.3 Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt? .....	11
1.3.4 Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere eigen sind?.....	11
1.4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren und/oder die Zulassung zum Handel an einem regulierten Markt .....	11
1.4.1 Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren? .....	11
1.4.2 Weshalb wird dieser Prospekt erstellt? .....	13
1.4.3 Wer ist der Anbieter der Wertpapiere und/oder die Zulassung zum Handel beantragende Person?.....	13
<b>2 Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständigenbericht und Billigung durch die zuständige Behörde .....</b>	<b>14</b>
2.1. Verantwortung für den Inhalt des Prospekts .....	14
2.2 Erklärung hinsichtlich Sachverständiger.....	14
2.3 Angaben von Seiten Dritter.....	14
2.4 Erklärung zur Billigung des Prospekts durch die zuständige Behörde.....	14
2.5 Gültigkeitsdauer des Prospekts .....	14
2.6 Zukunftsgerichtete Aussagen.....	14
2.7 Zahlenangaben und Währungsangaben.....	15
<b>3 Grundlegende Angaben zum Angebot.....</b>	<b>16</b>
3.1 Interessen und Interessenskonflikte von Personen, die an dem Angebot beteiligt sind .....	16
3.2 Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten des Angebots .....	16
3.2.1 Erlöse und Kosten des Angebots .....	16
3.2.2 Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse.....	16
3.3 Weitere Angaben.....	16

3.3.1 Berater .....	16
3.3.2 Weitere geprüfte oder einer prüferischen Durchsicht unterzogenen Angaben .....	16
4. Strategie, Leistungsfähigkeit und Unternehmensumfeld .....	18
4.1. Angaben zur Gesellschaft .....	18
4.1.1. Firma, Sitz, Registrierung und Rechtsträgerkennung .....	18
4.1.2 Land und Datum der Gründung, Rechtsordnung, Geschäftsjahr und Existenzdauer .....	18
4.1.3 Unternehmensgegenstand .....	18
4.1.4 Angaben zu wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur des Emittenten seit dem 30. Juni 2024 .....	18
4.1.5 Beschreibung der erwarteten Finanzierung der Tätigkeit der Gesellschaft .....	19
4.2 Geschäftstätigkeit .....	19
4.2.1 Überblick über die Geschäftstätigkeit .....	19
4.2.2 Strategie und Ziele .....	19
4.2.3 Haupttätigkeitsbereiche .....	20
4.2.4 Historische Meilensteine .....	22
4.2.5 Regelungsumfeld .....	22
4.2.6 Wichtigste Märkte .....	22
4.2.7 Wettbewerb .....	23
4.3. Organisationsstruktur .....	23
4.4 Investitionen .....	25
4.4.1 Die wesentlichen Investitionen der Vergangenheit .....	25
4.4.2 Die wesentlichen laufenden Investitionen .....	25
4.4.3 Die wesentlichen zukünftigen Investitionen .....	25
4.4.4 Investitionen ausweislich der Bilanz .....	25
4.5 Trendinformationen .....	26
4.6 Gewinnprognosen oder Schätzungen .....	26
4.6.1 Gewinnprognose der Emittentin für das Geschäftsjahr 2024/2025 .....	26
4.6.2 Ausgangssituation, Vergangenheitsdaten .....	27
4.6.3 Faktoren und Annahmen .....	27
4.6.4 Sonstige Erläuterungen und Erklärungen .....	28
4.7 Erklärung zum Geschäftskapital .....	28
5. Risikofaktoren .....	29
5.1 Einleitung Risiken .....	29
5.2. Emittentenbezogene Risiken .....	29
5.2.1 Unternehmensbezogene Risiken aus der Geschäftstätigkeit .....	29
5.2.2 Markt- und regulationsbezogene Risiken .....	32
5.2.3 Rechtliche Risiken .....	32
5.2.4 Finanzierungsrisiken .....	33
5.2.5 Risiken der internen Überwachung .....	33
5.3 Risiken der Wertpapiere .....	34
5.3.1 Risiken in Bezug auf die Beschaffenheit der Wertpapiere .....	34
5.3.2 Risiken in Bezug auf das öffentliche Angebot der Wertpapiere und die Handelbarkeit an einem Markt .....	34

<b>6 Modalitäten und Bedingungen der Aktien .....</b>	<b>35</b>
6.1 Angaben zu den Bezugs- und Angebotsaktien .....	35
6.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die neuen vinkulierten Stammaktien geschaffen wurden .....	36
6.3 Zeichnungsberechtigte Personen und Unternehmen .....	36
6.4 Form und Verbriefung der Bezugs- und Angebotsaktien.....	37
6.5 Währung der Wertpapieremission.....	37
6.6 Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte.....	37
6.7 Beschlüsse, aufgrund deren die neuen Aktien geschaffen werden .....	38
6.8 Emissionstermin für die neuen Aktien .....	39
6.9 Beschränkungen der Übertragbarkeit der Wertpapiere .....	39
6.10 Warnhinweis zur Steuergesetzgebung .....	39
6.11 Anbieter, Zulassung zum Handel beantragende Person .....	39
6.12 Übernahmeangebote und Vorschriften zum Ausschluss von Minderheitsaktionären (Squeeze-out) .....	39
6.12.1 Übernahmeangebote, RECHTLICHE Regelungen hierzu .....	39
6.12.2 AUSSCHLUSS VON MINDERHEITSAKTIONÄREN (SQUEEZE-OUT).....	39
<b>7    Angebot, Zeichnung und Verkauf der vinkulierten Stammaktien.....</b>	<b>41</b>
7.1 Gegenstand des Angebots .....	41
7.2 Angebotskonditionen .....	42
7.2.1. Preisspanne, Ausgabe zum Nennbetrag.....	42
7.2.2 Angebotsfrist .....	42
7.2.3 Änderungen der Angebotsbedingungen.....	43
7.2.4 Bestimmung des Angebotspreises und der endgültigen Anzahl platzierte Angebotsaktien .....	43
7.2.5 Zuteilungskriterien, Zeichnungszusagen von Hauptaktionären, Methode zur Reduzierung der Zeichnungen, Erstattungsverfahren, Widerruf .....	43
7.2.6 Zahlung und Lieferung der Aktien, Versandkosten der Urkunde.....	44
7.3 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten.....	44
7.4 Stabilisierung, Mehrzuteilung, Verkaufsoptionen und Greenshoe Option .....	44
7.5 Erwarteter Zeitplan für das Angebot.....	45
7.6 Zahlstelle und Anbieter.....	45
7.7 Lock-up Vereinbarungen .....	45
7.8 Platzierung und Übernahme.....	45
7.9 Verwässerung .....	46
<b>8 Unternehmensführung, Organe der Emittentin .....</b>	<b>48</b>
8.1 Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane .....	48
8.2 Vorstand .....	48
8.2.1 Allgemeine Angaben zum Vorstand.....	48
8.2.2 Derzeitige Mitglieder des Vorstands.....	49
8.2.3 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands.....	50
8.2.4 Aktienbesitz der Mitglieder des Vorstands.....	50
8.2.5 Erreichbarkeit der Mitglieder des Vorstands .....	50
8.3 Aufsichtsrat .....	50
8.3.1 Allgemeine Angaben zum Aufsichtsrat .....	50
8.3.2 Derzeitige Mitglieder des Aufsichtsrats .....	51

8.3.3 Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats .....	54
8.3.4 Aktienbesitz der Aufsichtsratsmitglieder .....	54
8.3.5 Erreichbarkeit der Mitglieder des Aufsichtsrats .....	54
<b>9 Finanzangaben der Emittentin .....</b>	<b>55</b>
9.1. Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen und APM .....	55
9.2 Erläuterungen zu wesentlichen Leistungsindikatoren (KPIS) .....	58
9.3 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage .....	59
9.4 Dividendenpolitik .....	59
9.4.1 Allgemeine Bestimmungen zu Gewinnverteilung und Dividendenzahlung .....	59
9.4.2 Dividendenpolitik .....	60
<b>10 Angaben zu Anteilseignern und Wertpapierinhabern .....</b>	<b>61</b>
10.1 Hauptaktionäre .....	61
10.1.1 Übersicht über die Aktionärsstruktur .....	61
10.1.2 Stimmrechte der Aktionäre .....	61
10.1.3 Beherrschungsverhältnisse .....	61
10.1.4 Zukünftige Veränderung der Kontrollverhältnisse .....	62
10.2 Gerichtsverfahren und staatliche Interventionen .....	62
10.3 Vorstand und Aufsichtsrat - potenzielle Interessenkonflikte .....	62
10.4 Geschäfte mit verbundenen Parteien .....	64
10.5 Aktienkapital .....	65
10.5.1 Grundkapital und Aktien .....	65
10.5.2 Aktien, die nicht Bestandteil des Eigenkapitals sind .....	66
10.5.3 Eigene Aktien .....	66
10.5.4 Genehmigtes oder bedingtes Kapital .....	66
10.5.5 Wandelbare Wertpapiere und Optionen auf Aktien .....	66
10.6 Satzung und Statuten der Gesellschaft hinsichtlich ihrer Beherrschung .....	66
10.7 Wesentliche Verträge .....	67
<b>11 Verfügbarkeit von Dokumenten zur Einsichtnahme .....</b>	<b>68</b>
<b>12 Glossar .....</b>	<b>69</b>

## Aufnahme von Informationen mittels Verweis gemäß Artikel 19 Prospektverordnung

Folgende Informationen, welche zuvor oder gleichzeitig auf elektronischem Wege von der Emittentin veröffentlicht wurden, werden per Verweis in diesen Prospekt einbezogen und sind Teil davon:

- der nach HGB erstellte und geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2024 mit Testat kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/wp-content/uploads/sites/2/2024/11/VO\\_AdF\\_Stadionbetriebs\\_AG\\_IAP\\_24.pdf](https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/wp-content/uploads/sites/2/2024/11/VO_AdF_Stadionbetriebs_AG_IAP_24.pdf)

Deckblatt	PDF, Blatt 1
Bilanz	PDF, Blatt 2
GuV	PDF, Blatt 3
Anhang	PDF, Blatt 4-10
Entwicklung des Anlagevermögens	PDF Blatt 11
Lagebericht	PDF, Blatt 12-30
Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes	PDF, Blatt 31-35

- Die geprüfte Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2024 kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/wp-content/uploads/sites/2/2024/11/VO\\_AdF\\_Stadionbetriebs\\_AG\\_KFR\\_24.pdf](https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/wp-content/uploads/sites/2/2024/11/VO_AdF_Stadionbetriebs_AG_KFR_24.pdf)

Deckblatt	PDF, Seite 1
Inhaltsverzeichnis	PDF, Seite 2
Kapitalflussrechnung	PDF, Seite 3
Prüfungsvermerk	PDF, Seite 4, 5

- der nach HGB erstellte und geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2023 mit Testat kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/wp-content/uploads/sites/2/2024/11/VO\\_AdF\\_Stadionbetriebs\\_AG\\_IAP\\_23.pdf](https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/wp-content/uploads/sites/2/2024/11/VO_AdF_Stadionbetriebs_AG_IAP_23.pdf)

Deckblatt	PDF, Blatt 1
Bilanz	PDF, Blatt 2
GuV	PDF, Blatt 3
Anhang	PDF, Blatt 4-10
Entwicklung des Anlagevermögens	PDF Blatt 11
Lagebericht	PDF, Blatt 12-30
Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes	PDF, Blatt 31-35

- Die geprüfte Kapitalflussrechnung der Emittentin für das Geschäftsjahr zum 30. Juni 2023 kann über folgenden Hyperlink abgerufen werden:

[https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/wp-content/uploads/sites/2/2024/11/VO\\_AdF\\_Stadionbetriebs\\_AG\\_KFR\\_23.pdf](https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/wp-content/uploads/sites/2/2024/11/VO_AdF_Stadionbetriebs_AG_KFR_23.pdf)

Deckblatt	PDF, Seite 1
Inhaltsverzeichnis	PDF, Seite 2
Kapitalflussrechnung	PDF, Seite 3
Prüfungsvermerk	PDF, Seite 4, 5

**Sollten Informationen, die über die Referenz einbezogen sind, nicht in der oben genannten Referenzliste enthalten sein, sind die nicht aufgenommenen Teile entweder für den Anleger nicht relevant oder an anderer Stelle im Prospekt enthalten.**

Alle hier mittels Referenz einbezogenen Dokumente können unter <https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/> eingesehen werden. Die Emittentin stellt auf Verlangen jedem potenziellen Anleger eine Version der Dokumente auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung. Für den Fall, dass ein potenzieller Anleger ausdrücklich eine Papierkopie anfordert, stellt ihm die Emittentin eine gedruckte Fassung des Dokuments zur Verfügung.

# 1 Spezielle Zusammenfassung für den EU-Wachstumsprospekt

## 1.1 Einführung

### 1.1.1 BEZEICHNUNG UND INTERNATIONALE WERTPAPIER-IDENTIFIKATIONSNUMMER (ISIN) DER WERTPAPIERE

Dieser EU-Wachstumsprospekt ("Prospekt") bezieht sich auf den Namen lautende vinkulierte Stammaktien mit der internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (International Securities Identification Number – "ISIN"): DE000A1MBJZ7, der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG, An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin, Bundesrepublik Deutschland ("Deutschland") ("Emittentin").

### 1.1.2 IDENTITÄT UND KONTAKTDATEN DES EMITTENTEN, EINSCHLIEßLICH DER RECHTSTRÄGERKENNUNG (LEI)

Emittentin ist die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG, An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin  
www.stadion-an-der-alten-foersterei.de, Tel.: +49 (30) 65 66 88-165, Fax: +49 (30) 65 66 88-160,  
E-Mail: [info@adaf-sbg.de](mailto:info@adaf-sbg.de)

Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet: 5299008IQPS1AYSEPB27

### 1.1.3 IDENTITÄT UND KONTAKTDATEN DER ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDE, DIE DEN PROSPEKT GEBILLIGT HAT

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("BaFin"), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, Deutschland (Telefon: +49 (0) 228 4108 0; Website: [www.bafin.de](http://www.bafin.de)), hat den Prospekt als zuständige Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG, in der jeweils gültigen Fassung, gebilligt.

### 1.1.4 DATUM DER BILLIGUNG DES EU-WACHSTUMSPROSPEKTS

Die BaFin hat den Prospekt am 25. November 2024 gebilligt.

### 1.1.5 WARNUNGEN

#### 1.1.5.1 Erklärungen der Emittentin:

- a) Die Zusammenfassung sollte als eine Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden und der Anleger sollte 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.

## 1.2 Basisinformationen über die Emittentin

### 1.2.1 WER IST DIE EMITTENTIN DER WERTPAPIERE?

Emittentin der Wertpapiere ist die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG.

#### 1.2.1.1 Angaben zum Emittenten

##### a) Sitz und Rechtsform der Emittentin, das für sie geltende Recht und Land der Eintragung

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG mit Sitz in Berlin ist eine im Handelsregister des Amtsgerichts Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 137077 B eingetragene Aktiengesellschaft. Für die Emittentin gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

##### b) Haupttätigkeiten der Emittentin

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ist ein Unternehmen, dessen Gesellschaftszweck in erster Linie darin besteht, als Besitz- und Dienstleistungsgesellschaft gegen Entgelt dem 1. FC Union Berlin e.V., Berlin, (nachfolgend auch nur der „Verein“) ein dem Vereinszweck geeignetes modernes und den logistischen Anforderungen entsprechendes Stadion zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten, sowie die für die Durchführung eines geordneten Spiel- und Wettkampfbetriebes notwendigen und geeigneten Dienstleistungen zu erbringen. Zwischen der Gesellschaft und dem 1. FC Union Berlin e.V. bestehen ein langfristiger Miet- und Nutzungsvertrag sowie verschiedene Dienstleistungsverträge. In Verfolgung der nach dem Gesellschaftszweck auszuübenden Geschäftstätigkeit hat die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG mit Erbbaurechtsvertrag vom 03. September 2008 ein bis zum 30. Juni 2073 dauerndes Erbbaurecht von der Stadt Berlin an dem insgesamt ca. 60.000 m<sup>2</sup> großen Stadiongelände erworben. Dieses liegt im Berliner Stadtteil Köpenick, südöstlich des Volksparks Wuhlheide und ist mit einem Fußballstadion bebaut. Der Erbbaurechtsvertrag beinhaltet ein Vorkaufsrecht für die Gesellschaft, das Stadion aus dem Erbbaurechtsvertrag

heraus als Eigentum zu erwerben. Von diesem Recht hat die AG Gebrauch gemacht und das Stadion im Kalenderjahr 2023 für einen Betrag in Höhe von EUR 2.760.000,00 erworben.

Die Ertragslage der Gesellschaft wird überwiegend geprägt durch die Vermietungserträge aus dem am 1. Juli 2016 wirksam gewordenen neuen Mietvertrag mit dem 1. FC Union und die regelmäßig abgeschlossenen Zusatzverträge über Dienstleistungen am Objekt „An der Alten Försterei“.

#### c) Beherrschender Aktionär

Zum Zeitpunkt des Prospektes hält der 1. FC Union Berlin e.V. mit 55,01% die Mehrheit des Grundkapitals und der Stimmrechte der Gesellschaft und übt deshalb beherrschenden Einfluss im Sinne des § 17 Abs. 1 des Aktiengesetzes auf die Gesellschaft aus.

#### d) Vorstandsvorsitzender

Vorstandsvorsitzender ist Dirk Thieme. Der Vorstand der Emittentin besteht aus Dirk Thieme und Oskar Kosche.

#### 1.2.2 WELCHES SIND DIE WESENTLICHEN FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN?

Die Finanzangaben beziehen sich auf Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 979/2019 der Kommission vom 14. März 2019. Die ausgewählten Finanzinformationen per 30. Juni 2023 und 2024 sind dem nach HGB erstellten und geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin entnommen. Die Prüfungen der Kapitalflussrechnungen der Emittentin zum 30. Juni 2023 und 30. Juni 2024 erfolgten gesondert und wurden ebenso mit den in diesem Prospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Die Prüfungen erfolgten in Übereinstimmung mit der Richtlinie 2014/56/EU und der Richtlinie (EU) 537/14. Die Zahlen sind kaufmännisch gerundet.

#### Ausgewählte Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahr 1. Juli bis 30. Juni in TEUR (geprüft, HGB)	2022/23	2023/2024
Umsatzerlöse	6.755	7.357
Operativer Gewinn <sup>1</sup> (ungeprüft)	432	455
Jahresüberschuss	58	79

<sup>1</sup> operativer Gewinn ist wie EBIT definiert als das „Jahresergebnis“ einschließlich des neutralen Ergebnisses zuzüglich „sonstigen Steuern“, „Ertragsteuern“, „Beteiligungsergebnis“ sowie „Finanzaufwand“.

#### Ausgewählte Bilanzdaten

Geschäftsjahr zum 30. Juni in TEUR (geprüft, HGB)	2022/23	2023/2024
Eigenkapital	3.538	3.616
Aktiva	26.775	26.655
Netto-Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	23.201	22.914

<sup>2</sup> Netto-Finanzverbindlichkeiten (auch Nettofinanzierungsschulden) definiert als Differenz aus langfristigen Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden plus Rückstellungen abzüglich des Kassenbestandes und Bankguthaben, der Betrag ist abgeleitet und damit ungeprüft.

#### Ausgewählte wesentliche Leistungsindikatoren (KPIs) zur Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahr 1. Juli bis 30. Juni in TEUR	2022/23	2023/2024
Umsatzerlöse (geprüft)	6.755	7.357
EBIT (Periodenergebnis vor Zinsen und Steuern)	432	455
EBT (Periodenergebnis vor Steuern)	106	126
EAT (Periodenergebnis)	58	78

EBIT, EBT sind abgeleitet und damit nicht geprüft. EAT ist die international gebräuchliche Bezeichnung für Jahresüberschuss. Gegenstand der Prüfung war der Jahresüberschuss und nicht das EAT.

## Ausgewählte Angaben zur Kapitalflussrechnung

Geschäftsjahr 1. Juli bis 30. Juni in TEUR (geprüft nach HGB)	2022/23	2023/2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-181	2.752
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.610	-1.946
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.751	-717
<b>Zahlungsmittelfond am Ende der Periode</b>	<b>-863</b>	<b>-774</b>

### 1.2.3 WELCHES SIND DIE ZENTRALEN RISIKEN, DIE FÜR DIE EMITTENTIN SPEZIFISCH SIND?

#### Emittentenbezogene Risiken

- Aufgrund des erheblichen durch COVID bedingten Bilanzverlustes der Emittentin und der Dividendenpolitik ist es nicht möglich und ist auch nicht geplant, Dividenden auszuschütten. Die Aktien sind für eine renditeorientierte Vermögensanlage ungeeignet.
- Abhängigkeit von dem Bestand der Rahmenbedingungen für die Gesellschaft, insbesondere Nutzbarkeit des Stadions für den Spielbetrieb, der Ligazugehörigkeit und der wirtschaftlichen Situation des 1. FC Union Berlin e.V.: Der Gesellschaftszweck der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG besteht darin, dem 1. FC Union Berlin e.V., Berlin, ein für Großveranstaltungen, vornehmlich Fußballspiele, geeignetes Stadion zur Verfügung zu stellen. Das Stadion ist für den Spielbetrieb der 1. Bundesliga seit dem 01. Juli 2017 nicht mehr zugelassen. Wenn die Durchführung von Großveranstaltungen nicht möglich ist, kann der Verein keine Einnahmen generieren und ist nicht in der Lage vollständige Mietzahlungen zu leisten. Das Absteigen des Vereins in eine niedrigere Ligaklasse oder dauerhafte behördliche Einschränkungen des Veranstaltungs- und Spielbetriebes könnte einen erheblichen Rückgang der Besucherzahlen der Veranstaltungen oder einen möglichen Rückgang der Mitgliederzahlen des Vereins bewirken und damit einhergehend ebenfalls erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben
- Risiken im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Stadionumbaus: Bei der Planung und der Durchführung des Stadionumbaus können Planungs-, Überwachungs-, Ausfall- oder sonstige Fehler sowohl bei den planenden Architekten, den ausführenden Firmen als auch bei der Gesellschaft selbst entstehen, die Schäden bedingen können.
- Risiko der fehlenden Zulassung des Stadions für den Spielbetrieb der 1. Bundesliga: Das Stadion ist für den Spielbetrieb der 1. Bundesliga seit dem 01. Juli 2017 nicht mehr zugelassen. Sollte es der Gesellschaft dauerhaft nicht gelingen das Stadion für den Spielbetrieb der ersten Bundesliga herzurichten, könnten sich daraus Probleme für den Mieter ergeben, die auch zu ausbleibenden Mieten führen würden.

## 1.3 Basisinformationen über die Wertpapiere

### 1.3.1 WELCHES SIND DIE WICHTIGSTEN MERKMALE DER WERTPAPIERE?

#### a) Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere

Bei den Wertpapieren handelt es sich um vinkulierte auf den Namen lautende Stammaktien.

Die International Security Identification Number (**ISIN**) lautet: DE000A1MBJZ7

Die Wertpapierkennnummer (**WKN**) lautet: A1MBJZ

#### b) Währung, Stückelung, Nennwert und Anzahl der begebenen Wertpapiere

Zum Zeitpunkt des Prospektes beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 6.223.000,00 und ist eingeteilt in 12.446 bestehende Aktien. Das Grundkapital der Gesellschaft ist vollständig eingezahlt. Alle Aktien sind auf den Namen lautende vinkulierte Stammaktien mit einem Nennbetrag von EUR 500,00. Die Zustimmung zur Übertragung wird bei den vinkulierten Stammaktien erteilt, wenn der Erwerber durch den Vorgang nicht mehr als zehn Aktien halten würde. In der Vergangenheit wurde die Zustimmung durch den Vorstand immer erteilt.

Die Emission erfolgt in EUR. Das öffentliche Angebot umfasst 120.000 auf den Namen lautenden vinkulierten Stammaktien der Emittentin mit einem Nennbetrag von je EUR 500,00. Die Aktien werden nach deutschem Recht geschaffen und unterliegen der deutschen Rechtsordnung. Die Aktien werden einzeln und nicht in einer Globalurkunde verbrieft.

#### c) Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Die prospektgegenständlichen Aktien vermitteln im Wesentlichen das Recht auf Gewinnbeteiligung, soweit die Hauptversammlung eine Ausschüttung in Form von Dividenden beschließt, das Recht an Hauptversammlungen der Emittentin teilzunehmen und dort abzustimmen, wobei jede Stammaktie eine Stimme gewährt, und das Recht, an Kapitalerhöhungen und vergleichbaren Maßnahmen in einem der bisherigen Beteiligungsquote entsprechenden

Umfang teilzunehmen (Bezugsrecht). Unter bestimmten Voraussetzungen kann das Bezugsrecht bei künftigen Kapitalerhöhungen ausgeschlossen werden.–Im Fall der Auflösung der Gesellschaft wird das nach Begleichung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft an die Aktionäre nach der Zahl ihrer Aktien verteilt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Im Fall einer Insolvenz der Emittentin sind zunächst die Forderungen sämtlicher Gläubiger zu befriedigen und die Kosten des Insolvenzverfahrens zu begleichen. Sollte darüber hinaus ein Überschuss verbleiben, wird dieser unter den Aktionären nach der Zahl der Aktien verteilt.

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Alle Aktien sind ab dem 1. Juli 2024 in voller Höhe gewinnanteilsberechtig. Die Aktien sind als vinkulierte Namensaktien nur mit Zustimmung der Emittentin übertragbar

#### **d) Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur der Emittentin im Fall der Insolvenz**

Die Aktien sind im Fall einer Insolvenz der Gesellschaft gegenüber allen anderen Wertpapieren und Forderungen nachrangig.

#### **e) Dividendenpolitik**

Die Emittentin beabsichtigt wie in der Vergangenheit alle verfügbaren Mittel und alle zukünftigen Gewinne einzubehalten, um die Eigenkapitalsituation der Gesellschaft zu stärken und damit finanziell für die Zukunft gut aufgestellt zu sein. Die Emittentin beabsichtigt derzeit nicht, in absehbarer Zukunft Dividenden auszuschütten. Ausschüttungen wären auch in nächster Zeit ohnehin nicht möglich, da diesen zum Stand 30. Juni 2024 ein Bilanzverlust von TEUR 2.743 bei einem statuarischen Eigenkapital von TEUR 6.223 gegenübersteht. Es ist nicht möglich, das Eigenkapital an Aktionäre auszuschütten.

#### **1.3.2 WO WERDEN DIE WERTPAPIERE GEHANDELT?**

Die Namensaktien werden in keinem Handel, geregelter Markt oder Freiverkehr, einbezogen werden.

#### **1.3.3 WIRD FÜR DIE WERTPAPIERE EINE GARANTIE GESTELLT?**

Für die Aktien wird keine Garantie gestellt.

#### **1.3.4 WELCHES SIND DIE ZENTRALEN RISIKEN, DIE FÜR DIE WERTPAPIERE EIGEN SIND?**

- Im Insolvenzfall werden die Aktionäre erst bei Vorrang der Kosten des Verfahrens nach vollständiger Befriedigung der Gläubiger am Insolvenzvermögen beteiligt, so dass im Insolvenzfall praktisch von einem Totalausfall für die Aktionäre auszugehen ist.
- Risiko bei beabsichtigtem Verkauf einen Käufer zu finden, da die Aktien nicht als Wertanlage oder Renditeobjekt geeignet sind und kein Handel an einem Markt existiert. Daraus ergibt sich das Risiko, die Wertpapiere behalten zu müssen und damit wirtschaftliche Verluste in Kauf zu nehmen.

## **1.4 Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren und/oder die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt**

### **1.4.1 ZU WELCHEN KONDITIONEN UND NACH WELCHEM ZEITPLAN KANN ICH IN DIESES WERTPAPIER INVESTIEREN?**

#### **Angebotskonditionen**

Die 120.000 angebotenen neuen Aktien stammen aus einer von der Hauptversammlung am 13. November 2024 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen. Die neuen Aktien sind vinkulierte Namensaktien mit einem Nennbetrag von EUR 500,00 je Aktie und gewinnberechtig ab dem 01. Juli 2024. Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- einem öffentlichen Bezugsangebot durch die Emittentin an die Altaktionäre
- einem öffentlichen Zeichnungsangebot in der Bundesrepublik Deutschland durch die Emittentin (das **“Angebot“**) für die nicht im Rahmen des Bezugsangebotes bis zum 9. Dezember 2024 erworbenen Aktien durch eine Zeichnung der Aktien mittels Zeichnungsschein oder eine digitale Zeichnungsstrecke jeweils über die Website der Emittentin (<https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/>), bzw. eine analoge Zeichnung am Sitz der Gesellschaft und den Zeughäusern des 1. FC Union Berlin.

Es gibt keine vorab festgelegten Tranchen der vinkulierten Stammaktien für das öffentliche Angebot. Die Mindestsumme für Zeichnungsangebote im Rahmen des öffentlichen Angebots beträgt EUR 500 (entsprechend dem Nennbetrag einer Stammaktie).

Zeichnungsberechtigt sind ausschließlich Vereinsmitglieder und wirtschaftliche Partner (unter anderem Sponsoren, Businesskunden, Medienpartner), wofür der Zeitpunkt, des Kapitalerhöhungsbeschlusses maßgeblich ist. Vereinsmitglieder können bis zu zehn Aktien über EUR 500 zeichnen. Für die Feststellung der Vereinsmitgliedschaft ist der 30. November 2024 maßgeblich. Die Zeichnungsberechtigung als wirtschaftlicher Partner wurde zum 13. November 2024 (Kapitalerhöhungsbeschluss) festgestellt.

### Platzierungspreis

Der Platzierungspreis je angebotener Aktie ist von der Gesellschaft entsprechend dem Nennbetrag der jeweiligen vinkulierten Namensaktie in Höhe von EUR 500,00 festgelegt worden (Ausgabebezug zu pari).

Die Aktien werden im Bezugsangebot und im Zeichnungsangebot ausschließlich zu diesem Betrag angeboten.

### Voraussichtlicher Zeitplan des Angebots

Das Angebot, für das vorbehaltlich einer Verlängerung, die eines Prospektnachtrags bedarf, oder Verkürzung, eine Dauer von 21. Arbeitstagen (10. Dezember 2024 bis 10. Januar 2025, ohne Bezugsrecht) geplant ist, unterliegt folgendem Zeitplan:

03.10.2024	Information der bereits Bezugsberechtigten auf der Mitgliederversammlung des 1. FC Union Berlin e.V. über die geplante Aktienemission
13.11.2024	Hauptversammlung der Gesellschaft mit Kapitalerhöhungsbeschluss
25.11.2024	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“); Veröffentlichung des von der BaFin gebilligten Prospektes auf der Internetseite der Gesellschaft unter <a href="https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/">https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/</a> , unverzüglich nach dessen Billigung
26.11.2024	Beginn des Angebotszeitraums für die bezugsberechtigten Altaktionäre
09.12.2024	Ende des Angebotszeitraums für die bezugsberechtigten Altaktionäre
10.12.2024	Beginn des Angebotszeitraums für die Vereinsmitglieder und wirtschaftliche Partner (neue Zeichnungsberechtigte)
10.01.2025	Ende des Angebotszeitraums für die Zeichnungsberechtigten
25.01.2025	Veröffentlichung des Emissionsvolumens voraussichtlich als Presse-Mitteilung und auf der Internetseite der Gesellschaft unter <a href="https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/">https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/</a>
ab 01.03.2025	voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister
ab 15.03.2025	voraussichtliche Lieferung der Aktien

Dieser Prospekt wird auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/> veröffentlicht werden. Der Prospekt wird außerdem voraussichtlich ab dem 26. November 2024 während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft kostenlos in Papierform erhältlich sein. Die Namensaktien werden in einem zeitlich getrennten Bezugsangebot und einem Zeichnungsangebot durch die Emittentin in der Bundesrepublik Deutschland voraussichtlich vom 26. November 2024 bis voraussichtlich zum 10. Januar 2025 öffentlich angeboten („Angebotszeitraum“). Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verkürzen.

### Vertrieb

Der Vertrieb erfolgt ausschließlich über die Emittentin.

### Plan für die Zuteilung und Lieferung

Für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, sämtliche Zeichnungen zu bedienen, behält sich die Gesellschaft vor, Zeichnungen nicht oder nur teilweise anzunehmen. Grundsätzlich soll die Zuteilung entsprechend dem zeitlichen Eingang der Zeichnungen erfolgen.

Die Lieferung bzw. die Abholung der angebotenen Aktien gegen vollständige Zahlung des Emissionspreises - Provisionen fallen nicht an - erfolgt voraussichtlich zwischen 15. März 2025 und 30. Juni 2025 an jeden Aktionär persönlich. Besondere Steuern für den Zeichner fallen in Deutschland im Zusammenhang mit dem Erwerb der angebotenen Aktien nicht an.

### Verwässerung

Der prozentuale Anteil der Aktionäre am Grundkapital und den Stimmrechten der Gesellschaft (ohne eigene Aktien) wird um 90,60 % (ungeprüft) verwässert, wenn alle Neuen Aktien platziert werden.

Für die bestehenden Aktionäre würde sich auf dieser Grundlage eine Wertsteigerung von EUR 188,87 (ungeprüft) je Aktie, das entspricht 65,06 % (ungeprüft) je Aktie, ergeben.

Für neue Anleger würde sich aufgrund des Angebots eine Verwässerung in Höhe von EUR 20,84 (ungeprüft) je Aktie, das entspricht 4,17 % (ungeprüft) je Aktie, ergeben, da der auf die Aktionäre entfallende angepasste Nettobuchwert der Gesellschaft je Aktie den angenommenen Angebotspreis (unter der Annahme, dass die Kapitalerhöhung in voller Höhe durchgeführt wird) um diesen Betrag bzw. Prozentsatz unterschreitet.

**Schätzung der Gesamtkosten und Kosten, die Anlegern in Rechnung gestellt werden**

Die Kosten für das Angebot betragen bis zu TEUR 150. Die Emittentin wird den Anlegern keine Kosten in Rechnung stellen. Für den Fall, dass die Urkunde durch den Anleger nicht vor Ort abgeholt wird, fallen Versandkosten von EUR 10,00 im Inland und EUR 30,00 im Ausland an.

**1.4.2 WESHALB WIRD DIESER PROSPEKT ERSTELLT?****Gründe für das Angebot**

Die Gesellschaft beabsichtigt, das Angebot zu verfolgen, um die Nettoemissionserlöse aus dem Verkauf der neuen Aktien zu erhalten.

**Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoemissionserlöse**

Der geschätzte Nettoerlös beträgt unter der Annahme einer Vollemission voraussichtlich EUR 59.850.000,00. Die Emittentin beabsichtigt, den nach Abzug der Emissionskosten von EUR 150.000,00 verbleibenden Nettoemissionserlös von bis zu EUR 59.850.000,00 bei Vollplatzierung dazu zu verwenden, das Eigenkapital zu stärken, um auch Finanzierungsmaßnahmen als Beiträge zu einem geplanten Stadionumbau zu erleichtern. Da die Gelder hierfür voraussichtlich noch nicht umgehend benötigt werden, soll der Nettoemissionserlös auch für Zwischenanlagen und Refinanzierungen genutzt werden, wobei Letztere ebenso die Ertragskraft erhöhen, und die Möglichkeiten verbessern, gegebenenfalls Kredite am Kapitalmarkt günstiger aufnehmen zu können. Aus den Emissionserlös würden zunächst bis zu rund EUR 20 Millionen für die Refinanzierung verwendet werden, weitere Beträge würden als Termingeld/Festgeld angelegt werden, bis im Rahmen des Stadionumbaus die Gelder hierfür benötigt werden.

**Wesentliche Interessenkonflikte hinsichtlich des Angebots oder der Zulassung zum Handel**

In Bezug auf das Angebot bestehen keine wesentlichen Interessenkonflikte.

**1.4.3 WER IST DER ANBIETER DER WERTPAPIERE UND/ODER DIE ZULASSUNG ZUM HANDEL BEANTRAGENDE PERSON?**

Die Angebotsaktien werden ausschließlich durch die Emittentin angeboten.

## 2 Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständigenbericht und Billigung durch die zuständige Behörde

### 2.1. Verantwortung für den Inhalt des Prospekts

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Nummer HRB 137077B mit Sitz in Berlin unter der Geschäftsanschrift: An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin (nachfolgend auch die „**Emittentin**“), übernimmt gemäß Artikel 11 der Prospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts (der „**Prospekt**“) und erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in dem Prospekt richtig sind und darin keine Angaben aufgenommen wurden, die die Aussagen des Prospekts verzerren können.

Sie erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts verzerren können.

### 2.2 Erklärung hinsichtlich Sachverständiger

In dem vorliegenden Prospekt wurden keine Erklärungen oder Berichte von Personen aufgenommen, die als Sachverständige behandelt haben.

### 2.3 Angaben von Seiten Dritter

In diesem Prospekt wurden keine Angaben Seiten Dritter übernommen.

### 2.4 Erklärung zur Billigung des Prospekts durch die zuständige Behörde

- a) Dieser Prospekt wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) als zuständige Behörde gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt.
- b) Die BaFin hat diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt.
- c) Die Billigung dieses Prospekts durch die BaFin sollte nicht als eine Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden.
- d) Die Billigung dieses Prospekts durch die BaFin sollte nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden.
- e) Anleger sollten ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen.
- f) Dieser Prospekt wurde als EU-Wachstumsprospekt gemäß Art. 15. der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt.

### 2.5 Gültigkeitsdauer des Prospekts

Die Emittentin weist darauf hin, dass der Prospekt auf Grundlage des Artikel 12 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 nur bis zum Ende des Angebots, voraussichtlich daher bis zum 10. Januar 2025 gültig. Es besteht nach Artikel 23 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 keine Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten, wenn die Angebotsfrist abgelaufen ist oder der Prospekt ungültig geworden ist.

### 2.6 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Angaben unter Verwendung der Worte wie „erwarten“, „schätzen“, „planen“, „beabsichtigen“ oder ähnlicher Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichtete Aussagen hin. Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen auf

gegenwärtigen Schätzungen und Annahmen, die von der Emittentin zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach ihrem besten Wissen vorgenommen werden.

In diesem Prospekt betreffen zukunftsgerichtete Aussagen unter anderem

- (i) die Umsetzung der strategischen Vorhaben der Gesellschaft und die Auswirkungen dieser Vorhaben auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft;
- (ii) die Verwendung des Emissionserlöses;
- (iii) Marktentwicklungen, die für die Ertragslage der Emittentin und der Gruppe von Bedeutung sind, wie etwa die Entwicklung des Spielbetriebes der Bundesliga, und sonstige Aussagen über die künftige Geschäftsentwicklung der Emittentin und der Gruppe und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen und Tendenzen.

Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind Risiken und Ungewissheiten ausgesetzt, die dazu führen könnten, dass die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der Gruppe oder sonstige zukünftige Tatsachen, Ereignisse oder Umstände wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden (insbesondere schlechter sind).

Die geplante Mittelverwendung im Bereich der Erneuerbaren Energien steht unter dem Vorbehalt von veränderten Umständen, die möglicherweise andere Investitionen in Erneuerbare Energien als vorzugswürdig erscheinen lassen.

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung von zukunftsgerichteten Aussagen oder zur Anpassung zukunftsgerichteter Aussagen an künftige Ereignisse oder Entwicklungen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

## **2.7 Zahlenangaben und Währungsangaben**

Bestimmte Zahlenangaben in diesem Prospekt (einschließlich bestimmter Prozentsätze) wurden kaufmännisch gerundet. Infolgedessen entsprechen in Tabellen angegebene Gesamtbeträge in diesem Prospekt möglicherweise nicht in allen Fällen der Summe der Einzelbeträge, die in den zugrunde liegenden Quellen angegeben sind.

Finanzkennzahlen der Emittentin, die nicht explizit als „geprüft“ gekennzeichnet sind, entstammen nicht den geprüften Jahresabschlüssen der Emittentin und sind damit ungeprüft.

Sämtliche Währungsangaben in diesem Prospekt beziehen sich, sofern nicht etwas anderes angegeben ist, auf EUR. Falls Beträge in einer anderen Währung angegeben sind, wird dies ausdrücklich durch Benennung der entsprechenden Währung oder Angabe des Währungssymbols kenntlich gemacht.

## 3 Grundlegende Angaben zum Angebot

### 3.1 Interessen und Interessenskonflikte von Personen, die an dem Angebot beteiligt sind

Die beherrschende Muttergesellschaft der Emittentin, der 1. FC Union Berlin e.V., der Mieter des Stadions und zugleich in erheblichem Umfang Darlehensgeber ist, hat ein wirtschaftliches Interesse an der Durchführung der Emission. Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot liegen nicht vor.

### 3.2 Gründe für das Angebot, Verwendung der Erlöse und Kosten des Angebots

#### 3.2.1 ERLÖSE UND KOSTEN DES ANGEBOTS

Die Höhe der gesamten durch die Ausgabe der vinkulierten Stammaktien entstehenden Kosten wird bei Vollplatzierung der 120.000 vinkulierten Stammaktien auf bis zu rund TEUR 150 geschätzt. Bei einer Vollplatzierung blieben von der Emissionssumme von TEUR 60.000 als Nettoemissionserlös TEUR 59.850.

#### 3.2.2 GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DER ERLÖSE

Die Emittentin beabsichtigt, den nach Abzug der Emissionskosten von TEUR 150 verbleibenden Nettoemissionserlös von bis zu TEUR 59.850 bei Vollplatzierung dazu zu verwenden, das Eigenkapital zu stärken, um auch Finanzierungsmaßnahmen als Beiträge zu einem geplanten Stadionumbau zu erleichtern. Da die Gelder hierfür voraussichtlich noch nicht umgehend benötigt werden, soll der Nettoemissionserlös auch für Zwischenanlagen und Refinanzierungen genutzt werden, wobei Letztere ebenso die Ertragskraft erhöhen, und die Möglichkeiten verbessern, gegebenenfalls Kredite am Kapitalmarkt günstiger aufnehmen zu können. Aus den Emissionserlös würden zunächst bis zu rund EUR 20 Millionen für die Refinanzierung verwendet werden, weitere Beträge würden als Termingeld/Festgeld angelegt werden, bis im Rahmen des Stadionumbaus die Gelder hierfür benötigt werden.

Die Emittentin beabsichtigt keine auf die Kapitalerhöhung bezogene jährliche Berichterstattung über die Mittelverwendung nach der Emission bis zur vollständigen Mittelverwendung.

Zum Zeitpunkt der ersten Aktienemission im Jahr 2011 hatte der 1. FC Union Berlin rund 10.000 Mitglieder. Inzwischen ist die Mitgliedschaft auf mehr als 67.000 Menschen angewachsen. Der überwiegende Teil der Vereinsmitglieder hatte also bislang noch keine Gelegenheit, ebenfalls Aktieninhaber und somit Miteigentümer des Stadions „An der Alten Försterei“ zu werden, die auch als die Heimat des Vereins bezeichnet und von den Unionern als solche empfunden wird. Mit der Ausgabe neuer Aktien haben nunmehr alle Vereinsmitglieder die Chance, ihr Stadion tatsächlich mitzubesitzen.

### 3.3 Weitere Angaben

#### 3.3.1 BERATER

Es werden in dem Prospekt keine an dem Öffentlichen Angebot beteiligten Berater genannt.

#### 3.3.2 WEITERE GEPRÜFTE ODER EINER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT UNTERZOGENEN ANGABEN

Die bdp Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Danziger Str. 64, D-10435 Berlin, Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Rauchstraße 16, 10787 Berlin) hat die nach HGB erstellten Jahresabschlüsse der Emittentin zum 30. Juni 2023 und 30. Juni 2024 geprüft und mit den in diesem Prospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Die Prüfungen der Kapitalflussrechnungen der Emittentin zum 30. Juni 2023 und 30. Juni 2024 erfolgten gesondert und wurden ebenso mit den in diesem Prospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Die Prüfungen erfolgten in Übereinstimmung mit der Richtlinie 2014/56/EU und der Richtlinie (EU) 537/14.

Die bdp Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Danziger Str. 64, D-10435 Berlin hat zudem Prüfungen mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken der Berichte des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG für Geschäftsjahre zum 30. Juni 2023 und 30. Juni 2024 durchgeführt.

Die Bestätigungsvermerke lauten wie folgt:

„Dem Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2022/2023 der "An der Alten Försterei" Stadionbetriebs AG, Berlin, haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.““

„Dem Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2023/2024 der "An der Alten Försterei" Stadionbetriebs AG, Berlin, haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.““

## 4. Strategie, Leistungsfähigkeit und Unternehmensumfeld

### 4.1. Angaben zur Gesellschaft

#### 4.1.1. FIRMA, SITZ, REGISTRIERUNG UND RECHTSTRÄGERKENNUNG

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland durch Formwechsel entstandene Aktiengesellschaft, die unter der Firma „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 137077 B eingetragen ist.

##### Ihre Geschäftsanschrift lautet:

An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin

Tel.: +49 (30) 65 66 88-165

FAX: +49 (30) 65 66 88-160

Ihre Website lautet: [www.stadion-an-der-alten-foersterei.de](http://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de)

Die Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospektes, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet: 5299008IQPS1AYSEP27

Die gesetzliche Bezeichnung der Emittentin ist „**An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG**“. Im Markt tritt die Emittentin auch unter der verkürzten kommerziellen Bezeichnung „**An der Alten Försterei**“ auf. Die Emittentin mit ihrer Tochtergesellschaft AFprojekt GmbH ist im Sinne des Prospektrechtes Gruppe, wegen der internen, mehr dienenden Funktion der Tochtergesellschaft tritt die Emittentin aber nach außen hin nicht als Gruppe auf.

#### 4.1.2 LAND UND DATUM DER GRÜNDUNG, RECHTSORDNUNG, GESCHÄFTSJAHR UND EXISTENZDAUER

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland durch Umwandlung entstandene Aktiengesellschaft. Für die Emittentin gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Das Geschäftsjahr der Emittentin entspricht aufgrund des Spielbetriebes des Vereins nicht dem Kalenderjahr und läuft vom 1. Juli bis zum 30. Juni eines jeden Jahres. Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebsgesellschaft mbH & Co. KG wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 13. August 2007 gegründet. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14. Juli 2011 wurde im Zuge der Umwandlung in eine AG die Satzung der "An der Alten Försterei" Stadionbetriebs AG beschlossen. Aufgrund eines Verschmelzungsvertrages vom 12. Oktober 2011 und der Zustimmungsbeschlüsse vom selben Tag ist die bisherige Komplementärin „An der Alten Försterei“ Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin, durch Übertragung ihres Vermögens unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die Gesellschaft verschmolzen. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 11. Juli 2014 beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 137077 B.

#### 4.1.3 UNTERNEHMENSgegenstand

Unternehmensgegenstand der Emittentin nach § 2 der Satzung ist der Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten auf dem Areal des Stadions "An der Alten Försterei" in Berlin sowie dessen Umgebung, der Umbau bzw. Neubau, die Unterhaltung, die Finanzierung und der Betrieb sowie die Erweiterung eines Fußballstadions auf diesem Gelände sowie die Vornahme aller zur Erreichung dieses Zwecks erforderlichen Maßnahmen

#### 4.1.4 ANGABEN ZU WESENTLICHEN VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR DES EMITTENTEN SEIT DEM 30. JUNI 2024

Es gibt keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin seit dem 30. Juni 2024.

#### **4.1.5 BESCHREIBUNG DER ERWARTETEN FINANZIERUNG DER TÄTIGKEIT DER GESELLSCHAFT**

Die Emittentin plant ihre weitere Finanzierungstätigkeit mittels Eigenkapital und Fremdkapital durchzuführen. Fremdkapitalgeber könnten neben dem Hauptaktionär 1. FC Union Berlin unter anderem Privatpersonen, institutionelle Anleger oder Kreditinstitute sein. Der Fremdkapitalbedarf hängt erheblich von der Finanzierungsstruktur des geplanten Stadionumbaus ab, wobei aktuell die Finanzierungsstruktur noch nicht feststeht. Für den laufenden Geschäftsbetrieb besteht zurzeit keinerlei Notwendigkeit, Eigen- oder Fremdkapital aufzunehmen, da die laufenden Ausgaben durch die Einnahmen gedeckt sind. Durch die Wahrnehmung von Leasingangeboten verringert sich auch der Bedarf für jede Form von Finanzierung. Der Stadionumbau wird nach aktuellen Schätzungen einen Finanzierungsbedarf von EUR 120 Millionen bedingen.

## **4.2 Geschäftstätigkeit**

### **4.2.1 ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ist ein Unternehmen, dessen Gesellschaftszweck in erster Linie darin besteht, als Besitz- und Dienstleistungsgesellschaft gegen Entgelt dem 1. FC Union Berlin e.V., Berlin, (nachfolgend auch nur der „Verein“) ein dem Vereinszweck geeignetes modernes und den logistischen Anforderungen entsprechendes Stadion zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten, sowie die für die Durchführung eines geordneten Spiel- und Wettkampfbetriebes notwendigen und geeigneten Dienstleistungen zu erbringen. Zwischen der Gesellschaft und dem 1. FC Union Berlin e.V. bestehen ein langfristiger Miet- und Nutzungsvertrag sowie verschiedene Dienstleistungsverträge. In Verfolgung der nach dem Gesellschaftszweck auszuübenden Geschäftstätigkeit hat die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG mit Erbbaurechtsvertrag vom 03.09.2008 ein bis zum 30.06.2073 dauerndes Erbbaurecht von der Stadt Berlin an dem insgesamt ca. 60.000 m<sup>2</sup> großen Stadiongelände erworben. Dieses liegt im Berliner Stadtteil Köpenick, südöstlich des Volksparks Wuhlheide und ist mit einem Fußballstadion bebaut. Der Erbbaurechtsvertrag beinhaltet ein Vorkaufsrecht für die Gesellschaft, das Stadion aus dem Erbbaurechtsvertrag heraus als Eigentum zu erwerben. Von diesem Recht hat die AG Gebrauch gemacht und das Stadion im Kalenderjahr 2023 für einen Betrag in Höhe von EUR 2.760.000,00 erworben.

Die Ertragslage der Gesellschaft wird überwiegend geprägt durch die Vermietungserträge aus dem am 1. Juli 2016 wirksam gewordenen neuen Mietvertrag mit dem 1. FC Union und die regelmäßig abgeschlossenen Zusatzverträge über Dienstleistungen am Objekt „An der Alten Försterei“.

### **4.2.2 STRATEGIE UND ZIELE**

Die strategische Ausrichtung der Gesellschaft zielt dahin, dass der 1. FC Union Berlin e.V. sich mit seinen Mitgliedern und Führungskräften den sportlichen Vereinszielen widmen kann und insbesondere für den Profibereich der Männer und Frauen keine eigenen Kräfte für die Erledigung der logistischen und infrastrukturellen Notwendigkeiten für die verschiedenen Spiel- und Sportbereiche vorhalten muss.

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ist ein Unternehmen, dessen Gesellschaftszweck in erster Linie darin besteht, als Besitz- und Dienstleistungsgesellschaft gegen Entgelt dem 1. FC Union Berlin e.V., Berlin, ein dem Vereinszweck geeignetes modernes und den logistischen Anforderungen entsprechendes Stadion zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten, sowie die für die Durchführung eines geordneten Spiel- und Wettkampfbetriebes notwendigen und geeigneten Dienstleistungen zu erbringen. Strategisch ist das Unternehmen nicht auf die Maximierung eines Gewinnes ausgerichtet, der ohnehin nahezu ausschließlich zulasten des 1. FC Union Berlin e.V. gehen würde.

Darüber hinaus erwirbt, entwickelt und unterhält die AG weitere Immobilien im Sinne ihres Geschäftszwecks. Die Grundstücke dienen der weiteren Entwicklung des 1. FC Union Berlin bzw. der kommerziellen Verwertung zur Stärkung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft

### 4.2.3 HAUPTTÄTIGKEITSBEREICHE

Die drei Hauptgeschäftsfelder der Gesellschaft lassen sich vorweg wie folgt zusammenfassen:

- Grundstücksbesitz- und Verwaltungsgesellschaft
- Instandhaltung und Entwicklung von Grundstücken
- Dienstleistungen

- **Grundstücksbesitz- und Verwaltungsgesellschaft**

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG in Berlin verfolgt nach ihrem Gesellschaftszweck ein integriertes Geschäftsmodell betreffend den Neu- bzw. Umbau eines Fußballstadions auf dem Areal des Geländes „An der Alten Försterei“ in Berlin. Darüber hinaus übernimmt sie die Unterhaltung und den Betrieb des Fußballstadions sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen und Geschäfte, soweit sie dem Gesellschaftszweck zu dienen geeignet sind, wie z. B. den Erwerb, die Instandhaltung und die Entwicklung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, im Wesentlichen bei Sportveranstaltungen, insbesondere Fußballspielen.

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ist ein Unternehmen, dessen Gesellschaftszweck in erster Linie darin besteht, als Besitz- und Dienstleistungsgesellschaft gegen Entgelt dem 1. FC Union Berlin e.V. ein dem Vereinszweck geeignetes modernes und den logistischen Anforderungen entsprechendes Stadion zur Verfügung zu stellen und zu unterhalten, sowie die für die Durchführung eines geordneten Spiels- und Wettkampfbetriebes notwendigen und geeigneten Dienstleistungen zu erbringen.

Zwischen der Gesellschaft und dem 1. FC Union Berlin e.V. bestehen ein langfristiger Miet- und Nutzungsvertrag sowie verschiedene Dienstleistungsverträge. In Verfolgung der nach dem Gesellschaftszweck auszuübenden Geschäftstätigkeit hat die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG mit Erbbaurechtsvertrag vom 03.09.2008 ein bis zum 30.06.2073 dauerndes Erbbaurecht von der Stadt Berlin an dem insgesamt ca. 60.000 m<sup>2</sup> großen Stadiongelände erworben. Dieses liegt im Berliner Stadtteil Köpenick, südöstlich des Volksparks Wuhlheide und ist mit einem Fußballstadion bebaut. Der Erbbaurechtsvertrag beinhaltet ein Vorkaufsrecht für die Gesellschaft, das Stadion aus dem Erbbaurechtsvertrag heraus als Eigentum zu erwerben. Von diesem Recht hat die Gesellschaft im Kalenderjahr 2023 Gebrauch gemacht und das Stadiongelände für einen Betrag in Höhe von EUR 2.760.000,00 erworben.

Das Fußballstadion ist komplett überdacht und besitzt ein Fassungsvermögen für 22.012 Zuschauer (18.395 Stehplätze und 3.617 Sitzplätze). Auf Grund lizenzrechtlicher Bedingungen der DFL ist das Stadion „An der Alten Försterei“ seit dem 01.07.2017 in seinem derzeitigen Ausbauzustand formal nur für die 2. Bundesliga zugelassen, es dürfen jedoch mit Hilfe von jährlich neu erteilten Ausnahmegenehmigungen Bundesligaspiele durchgeführt werden. Für Stadien der Bundesliga sind seit Juli 2017 mindestens 8.000 Sitzplätze vorgeschrieben.

Die Geschichte des Fußballstadions reicht bis in das Jahr 1920 zurück als am 07.08.1920 in einem Spiel des damaligen Berliner Meisters UNION gegen den deutschen Meister 1. FC Nürnberg vor etwa 9.000 Zuschauern das offizielle Eröffnungsspiel stattfand.

Das nunmehr der Gesellschaft gehörende und zu unterhaltende Stadion ist seither die traditionelle Heimspielstätte des Fußballvereins 1. FC Union Berlin e.V. Dieser Verein steht nach Einschätzung der Verantwortlichen für Tradition, Bodenständigkeit, Solidarität und Fanbindung sowie außergewöhnliche Leistungen der Mitglieder, die z. B. darin zum Ausdruck kommen, dass im ersten Bauabschnitt des Stadionneubaus in den Jahren 2008 und 2009 bei dem Tribünenbau der drei überdachten Stehplatztribünen weit mehr als 140.000 Arbeitsstunden von den Vereinsmitgliedern unentgeltlich erbracht wurden.

Nach seiner wechselvollen Geschichte in der Verwendung des Geländes trat der 1. FC Union Berlin e.V. mit dem Ziel der Modernisierung des Stadions in Verhandlungen mit dem Land Berlin ein, um für die Sanierung des Stadions entweder das Eigentum oder ein Erbbaurecht an dem Gelände zu erwerben. Nur mit der Modernisierung des Stadions konnte der 1. FC Union Berlin e.V. seine sportlichen Ziele an seinem langjährigen Standort verwirklichen, die er aufgrund seiner

sportlichen Ambitionen anstrebe. Die Profispielabteilungen der deutschen Fußballvereine spielen nach entsprechender Qualifikation und Lizenzierung in bestimmten Fußballligen, sofern sie auch über die nach den Richtlinien und Auflagen des deutschen Fußballbundes („DFB“) und der Deutschen Fußball Liga („DFL“) ausgebauten Stadien verfügen.

Der Unternehmenszweck der Gesellschaft orientiert sich stark an den Bedürfnissen des 1. FC Union Berlin e.V., für den die Gesellschaft im Wesentlichen tätig ist. Wettbewerber im engeren Sinne hat die Gesellschaft keine, da sie in Bezug auf das Stadion, als dessen Betreiberin und Besitz- und Verwaltungsgesellschaft, konkurrenzlos tätig ist und im Rahmen ihrer Dienstleistungstätigkeit ihr Angebot stetig an den Erfordernissen des Hauptmieters, des 1. FC Union Berlin e.V. orientiert.

Da der Verein als Hauptmieter leistungsorientierten Profifußball betreibt und das Ziel verfolgt, dauerhaft in der höchsten deutschen Fußballliga zu spielen, plant die AG im Auftrag des Vereins eine Kapazitätserweiterung.

- **Instandhaltung und Entwicklung von Grundstücken**

Darüber hinaus hatte die Gesellschaft im Sinne der Ausübung ihres Geschäftszweckes am 05.11.2014 ein Grundstück in 12555 Berlin, Hämmerlingstraße 87 erworben. Das Grundstück sollte zunächst an den 1. FC Union Berlin e.V. vermietet werden. Da der 1. FC Union Berlin sein Interesse an der Nutzung des Grundstückes zurückgezogen hat, kann die Gesellschaft für das Grundstück Planungen erstellen, Baugenehmigungen erwirken, bauen und dann verwerten bzw. betreiben, ggf. bei Bedarf auch nach jeder Entwicklungsstufe entwickeln und bebauen oder es entwickelt verkaufen. Ebenfalls im Sinne des Geschäftszweckes hat die Gesellschaft ein weiteres Grundstück in 12555 Berlin, Lindenstraße 18/19 per notariellen Kaufvertrag vom 19.02.2015 erworben. Das Grundstück wird entwickelt und teilweise an den 1. FC Union Berlin e.V. vermietet. Auch hier plant die Gesellschaft Planungen zu erstellen, Baugenehmigungen zu erwirken, bauen und dann verwerten bzw. betreiben, ggf. bei Bedarf auch nach jeder Entwicklungsstufe es weiter zu entwickeln und zu bebauen oder es entwickelt zu verkaufen.

Die im Wesentlichen als Besitz- und Dienstleistungsgesellschaft für den 1. FC Union Berlin e.V. tätige Gesellschaft beabsichtigt, für das Stadion „An der Alten Försterei“ mit dem Stadionumbau weitere Forderungen der DFL und des 1. FC Union Berlin e.V. zu erfüllen und in diesem Zusammenhang ihr Geschäftsfeld der Dienstleistungen für den Verein und die sonstigen Interessierten weiter auszubauen und zu intensivieren.

Vor diesem Hintergrund wird erkennbar, dass das Geschäftsmodell der Emittentin seine wesentliche Grundlage in den Dienstleistungen für den 1. FC Union Berlin e.V. hat. Die Gesellschaft stellt nicht nur die notwendigen Baulichkeiten des Stadions samt Nebenanlagen dem 1. FC Union Berlin e.V. nach dessen Bedürfnissen und Anforderungen vertraglich gebunden mietweise zur Verfügung.

- **Dienstleistungen**

Die Emittentin übernimmt auch vielfältige weitere Dienstleistungen wie Facilitymanagement, Fuhrparkbetrieb und-Verwaltung, Greenkeeping, Objektschutz.

Nach den so skizzierten Gegebenheiten ist die Emittentin in drei wesentlichen Geschäftsbereichen tätig. Zum einen ist sie eine Grundstücksbesitz- und Verwaltungsgesellschaft, die das für ihre weitere Tätigkeit benötigte Gelände zu Eigentum oder aufgrund von Nutzungsrechten erwirbt und verwertet. Darüber hinaus betreibt die Gesellschaft die Projektierung und den Anlagenbau sowie das Anlagenmanagement, insbesondere des Stadions „An der Alten Försterei“ in Berlin-Köpenick.

Sie ist darüber hinaus Dienstleister im Rahmen des Sport- und Wettkampfbetriebes innerhalb des Stadions, insbesondere durch die Instandhaltung des gesamten Geländes und durch die Bereitstellung und Pflege von professionellen Sportrasenflächen für den Trainings- und Wettkampfbetrieb aller Mannschaften des 1. FC Union Berlin. Als Grundbesitz- und Verwaltungsgesellschaft betreibt die Emittentin keine Forschung und Entwicklung. Es sind keine Umweltfragen bekannt, die die Verwendung der Sachanlagen durch die Emittentin beeinflussen könnten.

#### 4.2.4 HISTORISCHE MEILENSTEINE

Der 1. FC Union Berlin trägt seine Heimspiele im **Stadion „An der Alten Försterei“** aus.

Das Stadion bietet 22.012 Fans und Zuschauern Platz (18.395 Steh- und 3.617 Sitzplätze).

Namensgeber für das Stadion ist ein benachbartes altes Forsthaus, aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, in welchem sich seit mehr als zehn Jahren die Geschäftsstelle des Vereins befindet.

Am 7. August 1920 wurde das Stadion eröffnet und erfuhr im Laufe der Jahrzehnte immer wieder bauliche Veränderungen, an denen sich tausende Menschen ehrenamtlich beteiligten. Aus dem Sportpark Sadowa wuchs im Laufe der Jahrzehnte das Stadion „An der Alten Försterei“ heran. Die prägnantesten Modernisierungen in der jüngeren Vergangenheit waren aber wohl die Installation einer Flutlichtanlage im Dezember 2000, die komplette Sanierung und Überdachung der Stehplatzränge (Bauzeit Juni 2008 bis Juli 2009) sowie die Errichtung der neuen Haupttribüne (2012 bis 2013).

Die Bautätigkeiten in der Saison 2008/2009 sind zudem durch eine Besonderheit gekennzeichnet: Die Fans des Vereins haben ihr Stadion selbst gebaut. Mehr als 2.300 freiwillige Helfer leisteten 140.000 Arbeitsstunden und haben so ihrem Verein einige Millionen Euro eingespart. Diese Dimension des Engagements ist in dieser Form wohl weltweit ohne Beispiel und wird es auf absehbare Zeit sehr wahrscheinlich auch bleiben.

Das Stadion „An der Alten Försterei“ bleibt auch nach zukünftigen Umbauten ein reines Fußballstadion mit einem überwiegenden Anteil an Stehplätzen.

#### 4.2.5 REGELUNGSUMFELD

Die Emittentin unterliegt bei der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und regulatorischen Vorschriften, darunter Baurechtliche-, Arbeitssicherheits-, Gesundheits- und Umweltschutzvorschriften. Insbesondere ist die Emittentin davon abhängig, dass ihr Stadion für den Spielbetrieb des 1. FC Union Berlin e. V. aktuell lizenziert ist. Dies ist zurzeit nicht der Fall, bislang werden hier Ausnahmegenehmigungen erteilt. Die Emittentin ist mittelbar auch von der Ligazugehörigkeit und somit auch vom Lizenzierungsumfeld des 1. FC Union Berlin e. V. abhängig.

Die Emittentin untersteht keiner Aufsichtsbehörde.

#### 4.2.6 WICHTIGSTE MÄRKTE

Der Sport ist ein anerkannter und wesentlicher Bestandteil im gesellschaftlichen Leben der Bundesrepublik Deutschland. Während der Breitensport durch öffentliche Mittel weitestgehend finanziert wird, ist der Spitzen- und Leistungssport durch private und unternehmerische Finanzierung angewiesen, die zu einer stetig ansteigenden Kommerzialisierung des Profisports führt. Fußball ist mit Abstand die Sportart Nummer Eins in Deutschland und in der Welt. Dieses zeigt sich unter anderem auch daran, dass in vielen Städten hochmoderne Stadien gebaut wurden, die von Proficlubs in Liga 1 bis 4 genutzt werden. Daraus resultiert ein hochinteressanter Wettbewerb um die 36 Plätze im Lizenzfußball (Bundesliga, 2. Bundesliga), in dem die höchste Stufe der Kommerzialisierung erreicht wird. Durch diese Entwicklung der voranschreitenden Kommerzialisierung der Profi-Fußballbranche wird der Fußball ein immer bedeutenderer Wirtschaftsfaktor, der einen stetig steigenden Anteil am Bruttosozialprodukt der Bundesrepublik erwirtschaftet. Der Profifußball kann weiterhin auf eine hohe gesellschaftliche Akzeptanz vertrauen, auf deren Basis gute Rahmenbedingungen für den Verein bestehen und somit auch die Gesellschaft nach wie vor von positiven Perspektiven ausgehen kann. Die Gesellschaft ist ausschließlich in Deutschland tätig, im Wesentlichen am Sitz der Gesellschaft in Berlin, da die meisten Aktivitäten an den Standort des Stadions „An der Alten Försterei“ gebunden sind.

Die Gesellschaft ist ausschließlich in Deutschland tätig, im Wesentlichen am Sitz der Gesellschaft in Berlin, da die meisten Aktivitäten an den Standort des Stadions „An der Alten Försterei“ gebunden sind.

#### 4.2.7 WETTBEWERB

Der Unternehmenszweck der Gesellschaft orientiert sich stark an den Bedürfnissen des 1. FC Union Berlin e.V., für den die Gesellschaft im Wesentlichen tätig ist. Wettbewerber im engeren Sinne hat die Gesellschaft keine, da sie in Bezug auf das Stadion als dessen Betreiberin und Besitz- und Verwaltungsgesellschaft konkurrenzlos tätig ist solange sie in festen Vertragsbeziehungen zu dem 1. FC Union Berlin e.V. steht. Auch im Rahmen ihrer Dienstleistungstätigkeit wird ihr Angebot stetig an den Erfordernissen des Hauptabnehmers, des 1. FC Union Berlin e.V. orientiert. Auch insoweit steht die Emittentin in keinem Wettbewerb in Bezug auf ihren Hauptabnehmer. Zudem ist auch das Dienstleistungsangebot regelmäßig mit dem Standort des Stadions verknüpft, so dass hier ebenfalls Wettbewerbspositionen kaum denkbar sind. Darin sieht die Emittentin auch ihre Wettbewerbsposition begründet.

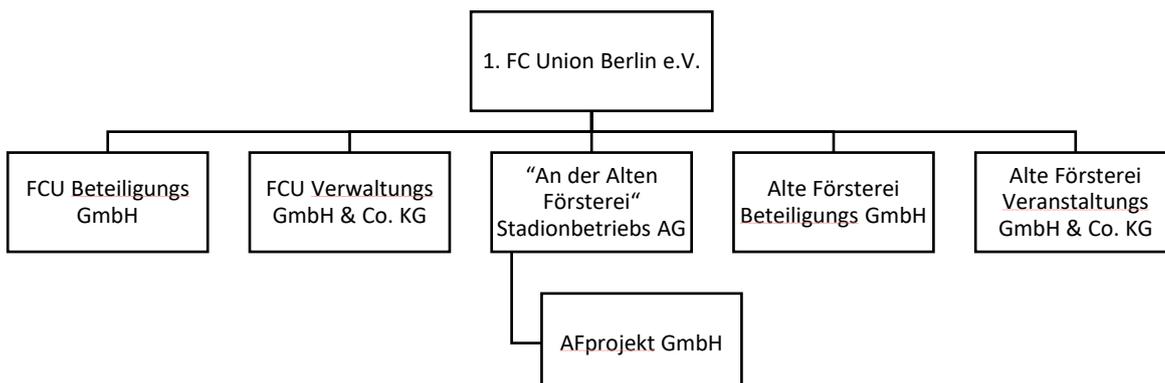
Im Hinblick auf Drittveranstaltungen steht sie mit dem Standort des Stadions mit den Anbietern anderer, besonderer Lokalitäten in Wettbewerb. Sofern es jedoch speziell darum geht, ein Stadion als Veranstaltungsort in Berlin anzubieten, ist die Wettbewerbssituation wiederum sehr überschaubar, da das Stadion „An der Alten Försterei“ ein voll überdachtes, reines Fußballstadion ist. Ein reines Fußballstadion hat den Vorteil, dass die Zuschauer näher am Geschehen sind, da zum Beispiel die Laufbahnen für andere Sportarten entfallen.

Die bisherigen Gesamtumsätze der Gesellschaft in den Geschäftsjahren 2021/2022 bis 2023/2024, die im Wesentlichen am Sitz der Gesellschaft in Berlin erwirtschaftet wurden, lassen sich wie folgt aufschlüsseln. Hierbei handelt es sich um ungeprüfte Kennzahlen, wie sie sich aus der Buchführung der Emittentin ergeben. Die Angaben beziehen sich auf die letzten drei Jahre, da die zwei Jahre zuvor durch die Einnahmeausfälle aufgrund von COVID besonders stark geprägt sind:

Angaben in TEUR (ungeprüft)	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	3.188	3.058	3.052
Erlöse aus Betriebskosten & Weiterberechnungen	1.781	2.798	3.758
Erlöse aus Dienstleistungen	493	901	542
Sonstige	50	55	64
Gesamt	5.512	6.810	7.416

#### 4.3. Organisationsstruktur

Die Muttergesellschaft der Emittentin, ist der 1. FC Union Berlin e.V. Die weiteren Tochterunternehmen des Vereins sind die FCU Beteiligungs GmbH, die FCU Verwaltung GmbH & Co. KG, die Alte Försterei Beteiligung GmbH und die Alte Försterei Veranstaltung GmbH & Co. KG. Die Beteiligungsverhältnisse sind in dem nachfolgenden Organigramm jeweils 100 %, bis auf das Beteiligungsverhältnis zu der Emittentin, hier hält der 1. FC Union Berlin e.V. aktuell 55 %, die sich aber voraussichtlich aufgrund der Ausübung von Bezugsrechten erhöhen werden.



Zwischen den Gesellschaften, der FCU Beteiligungs GmbH und der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG, existieren keine gegenseitigen Beteiligungen bzw. wechselseitigen Beziehungen.

Die FCU Beteiligungs GmbH ist die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der FCU Verwaltungs GmbH & Co. KG. Die FCU Verwaltungs GmbH & Co. KG hat keine gegenseitigen Beteiligungen bzw. wechselseitigen Beziehungen zu weiteren Unternehmen. Die Alte Försterei Beteiligungs GmbH ist die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Alte Försterei Veranstaltungs GmbH & Co. KG.

Die Alte Försterei Veranstaltungs GmbH & Co. KG hat ebenfalls keine gegenseitigen Beteiligungen bzw. wechselseitigen Beziehungen zu weiteren Unternehmen.

#### **„An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG**

Der Gesellschaftszweck der AG ist der Betrieb und die infrastrukturelle Entwicklung eines Fußballstadions auf dem Areal des Geländes „An der Alten Försterei“ in Berlin sowie weiterer für die Entwicklung des 1. FC Union Berlin benötigter Immobilien.

Die AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 137077, hat ein Grundkapital per 30.06.2023 in Höhe von TEUR 6.223.

#### **FCU Verwaltungs GmbH & Co. KG**

Der Gesellschaftszweck der GmbH & Co. KG ist die Erbringung von Dienst- und Verwaltungsleistungen in den Bereichen des Finanz- und Rechnungswesens, des Personalwesens, der Informationstechnologie sowie sonstige Dienstleistungen aller Art für Unternehmen der 1. FC Union Berlin-Gruppe (in dem Zusammenhang ist der 1. FC Union Berlin e.V. mit allen Tochtergesellschaften und Enkelgesellschaften gemeint) und für Dritte.

Der 1. FC Union Berlin e.V. ist alleiniger Kommanditist der GmbH & Co. KG, die am 03.09.2015 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 51321 B eingetragen wurde. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die FCU Beteiligungs GmbH.

#### **FCU Beteiligungs GmbH**

Der Gesellschaftszweck der GmbH ist die Beteiligung an anderen Unternehmen, insbesondere an solchen Unternehmen die erlaubnisfreie Dienst- und Verwaltungsleistungen in den Bereichen der Verwaltung, der Bewirtschaftung, der Beratung der Schulung, des Rechnungswesens, des Personalwesens und der Informationstechnologie für Unternehmen den 1. FC Union Berlin oder mit ihm verbundene Unternehmen und für Dritte erbringen.

Die GmbH, die am 24.08.2015 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 169781 B eingetragen wurde, hat ein Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00. Der 1. FC Union Berlin e.V. ist alleiniger Gesellschafter der GmbH.

#### **Alte Försterei Veranstaltungs GmbH & Co. KG**

Der Gesellschaftszweck der GmbH & Co. KG ist der Betrieb des Stadions „An der Alten Försterei“, die Durchführung von Veranstaltungen des 1. FC Union Berlin sowie Dritter und alle damit im Zusammenhang vorzunehmenden Dienstleistungen sowie die Vermietung und Verpachtung des Stadions.

Der 1. FC Union Berlin e.V. ist alleiniger Kommanditist der GmbH & Co. KG, die am 23.06.2016 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 52396 B eingetragen wurde. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Alte Försterei Beteiligungs GmbH.

#### **Alte Försterei Beteiligungs GmbH**

Der Gesellschaftszweck der GmbH ist die Beteiligung an anderen Unternehmen, insbesondere an solchen Unternehmen deren Gesellschaftszweck der Betrieb und die Vermietung bzw. Verpachtung des Stadions An der Alten Försterei ist.

Die GmbH, die am 22.06.2016 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 177768 B eingetragen wurde, hat ein Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00. Der 1. FC Union Berlin e.V. ist alleiniger Gesellschafter der GmbH.

### **Tochtergesellschaften der Emittentin**

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG hat mit Kaufvertrag vom 20.12.2024, Urkundenverzeichnis für 2023 Nr. 1633, mit Wirkung zum 01.01.2024 100 Prozent der Geschäftsanteile der AFprojekt GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 107276 B, erworben. Die Gesellschaft übernimmt damit als konzerneigenes Architekten- und Bauplanungsbüro die weitere Entwicklung des Stadions und der Grundstücke. Seit dem 01.01.2024 ist die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG damit 100%-ige Muttergesellschaft der AFprojekt GmbH.

### **Abhängigkeit**

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ist seit dem 06. Oktober 2011 ein abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Absatz 1 AktG, da sie im Mehrheitsbesitz des 1. FC Union Berlin e. V. steht.

## **4.4 Investitionen**

### **4.4.1 DIE WESENTLICHEN INVESTITIONEN DER VERGANGENHEIT**

Wesentliches Sachanlagevermögen ist das aufstehende Stadion „An der Alten Försterei“ mit Nebenanlagen. Die Gesellschaft war bis 2023 Erbbauberechtigte des Geländes „An der Alten Försterei“ in Berlin-Köpenick. Der Erbbaurechtsvertrag des Geländes „An der Alten Försterei“ in Berlin-Köpenick beinhaltet ein Vorkaufsrecht für die Gesellschaft, das Stadion aus dem Erbbaurechtsvertrag heraus als Eigentum zu erwerben. Von diesem Recht hat die Gesellschaft im Kalenderjahr 2023 Gebrauch gemacht und das Stadiongelände für einen Betrag in Höhe von EUR 2.760.000,00 erworben. Dies ist in dem Zeitraum die einzige wesentliche Investition.

### **4.4.2 DIE WESENTLICHEN LAUFENDEN INVESTITIONEN**

Die bereits laufenden oder bereits fest beschlossenen Investitionen im Übrigen betreffen lediglich den Bereich der Instandhaltung und den Ausbau entsprechend den Erfordernissen, wie in den Vorjahren.

Eine neue Videowand für den PK (Pressekonferenz)-Raum und Firewall TEUR 377.

LED-Rasenlampen zur besseren Pflege des Stadionrasen TEUR 200.

Die Investitionen erfolgen in Form des Mietkaufes, sind also fremdfinanziert.

### **4.4.3 DIE WESENTLICHEN ZUKÜNFTIGEN INVESTITIONEN**

Maschinen und Transportfahrzeuge, insbesondere für Greenkeeping TEUR 300. Die Investitionen erfolgen in Form des Mietkaufes, sind also fremdfinanziert.

In Bezug auf den Stadionumbau liegen noch keine bereits fest beschlossenen Investitionen der Emittentin vor. Die bereits laufenden oder bereits fest beschlossenen Investitionen im Übrigen betreffen lediglich dem Bereich der Instandhaltung und auf den Ausbau entsprechend den Erfordernissen, wie in den Vorjahren.

### **4.4.4 INVESTITIONEN AUSWEISLICH DER BILANZ**

Die Angaben zu den „Technischen Anlagen und Maschinen“ und „Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ und „Anzahlungen und Anlagen im Bau“ zeigen trotz Abschreibungen jeweils ansteigende Bilanzwerte. Dies beruht im Regelfall auf Investitionen in den Bereich der Sachanlagen, um das Stadion und auch die sonstigen für den Betrieb erforderlichen Betriebsmittel auf den erforderlichen Stand zu bringen. Die Angaben beziehen sich auf die letzten drei Jahre, da diese nicht mehr, wie die zwei Jahre zuvor durch die Einnahmeausfälle aufgrund von COVID geprägt sind.

Angaben in TEUR	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Grundstücke und Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	19.151	21.290	20.749
Technische Anlagen und Maschinen	977	1.112	1.345
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	288	400	808
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.146	3.068	3.498

## 4.5 Trendinformationen

Es gibt keine bekannten Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten des Emittenten nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen werden.

## 4.6 Gewinnprognosen oder Schätzungen

### 4.6.1 GEWINNPROGNOSE DER EMITTENTIN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024/2025

Die folgende Gewinnprognose bezieht sich auf den Jahresüberschuss der Emittentin für das **Geschäftsjahr 2024/2025** ("Gewinnprognose 2024/2025"). Sie stellt keine Beschreibung von Tatsachen dar und sollte von potenziellen Anlegern nicht als solche verstanden werden. Vielmehr handelt es sich um eine Aussage über die Erwartungen des Managements der Gesellschaft für den Jahresüberschuss der Emittentin für das **Geschäftsjahr 2024/2025**. Potenzielle Anleger sollten sich bei ihrer Investitionsentscheidung nicht in unangemessenem Umfang von der Gewinnprognose leiten lassen. Der prognostizierte Gewinn würde angesichts des Bilanzverlustes der Gesellschaft über sehr lange Zeiträume keinerlei Gewinnausschüttungen ermöglichen und ist somit aus Renditegesichtspunkten für einen Anleger ohne Bedeutung. Der prognostizierte Jahresüberschuss ist im Vergleich zu dem Gesamtumsatz der Gesellschaft geringfügig und somit würden kleinere prozentuale Änderungen im Einnahmen- und Ausgabenbereich mit einem erheblichen Hebeleffekt auf diesen prognostizierten Jahresüberschuss auswirken.

Die Gewinnprognose basiert auf den in den Erläuterungen zur Aufstellung der Gewinnprognose aufgeführten Annahmen des Managements der Gesellschaft. Diese Annahmen beziehen sich auf Faktoren, die von der Gesellschaft beeinflusst (wenn auch unter Umständen nur in geringem Maße) oder aber nicht beeinflusst werden können. Auch wenn die Gesellschaft der Auffassung ist, dass diese Annahmen von ihrem Management zum Zeitpunkt der Gewinnprognose nach bestem Wissen angenommen wurden, könnten sie sich als fehlerhaft oder unbegründet erweisen. Sollte sich herausstellen, dass eine oder mehrere der Annahmen fehlerhaft oder unbegründet waren, so können die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von der Gewinnprognose abweichen.

Für das Geschäftsjahr 2024/2025 erwartet die Gesellschaft wie im Lagebericht des Jahresabschlusses 2023/2024 unter Ziffer 8 „Prognosebericht“ wiedergegeben ein positives Jahresergebnis von rund TEUR 55 (Seite 30 des PDF):

„Die Gesellschaft plant für 2024/2025 bei Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 7.650.000,00 (Ist 2023/2024: EUR 7.357.463,91 €) einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 55.000,00 (Jahresüberschuss 2023/2024 EUR 78.527,06). Auch für das nachfolgende Geschäftsjahr 2025/2026 plant die Gesellschaft ein kontinuierliches Umsatzwachstum, die sie auf Basis der modernen Infrastruktur, des vereinbarten langfristigen Mietvertrages, ihres erfahrenen und stark erweiterten Personalbestandes und des positiven Geschäftsumfeldes erwirtschaften wird.“

Berlin, den 11. September 2024“

#### 4.6.2 AUSGANGSSITUATION, VERGANGENHEITSDATEN

Für das Verständnis der Ertragslage ist die unten aufgeführte Tabelle heranzuziehen. Die Emittentin vermietet seit ihrer Gründung das Stadion an den Verein. Ein Vermietungsgeschäft mit einem feststehenden Mieter ist dann, wenn nicht größere Renovierungen oder Sanierungen anstehen, vergleichsweise planbar, sodass zur Betrachtung einer Gewinnprognose auch ein Rückblick auf historische Finanzzahlen sinnvoll ist. Da aktuell die Saison läuft, sind im Übrigen auch größere Investitionen im Bereich des Stadions sinnvollerweise ausgeschlossen, da größere Bauarbeiten mit dem Spielbetrieb kollidieren und derartige Bauarbeiten auch nur bei Notwendigkeit sinnvoll wären, wenn ohnehin ein größerer Stadionumbau in der Zukunft – wie hier – ansteht

Wegen der Einschränkungen der Nutzung des Stadions aufgrund der COVID Pandemie waren die Umsatzerlöse 2019/20 und 2020/21 erheblich zurückgegangen mit der Folge von erheblichen Fehlbeträgen. Die Differenzen in den Umsatzerlösen der folgenden Jahre basieren im Wesentlichen darauf, ob der 1. FC Union Berlin e.V. mit mehr Spielen an verschiedenen weiteren sportlichen Wettbewerben teilgenommen hatte. Die Emittentin hat ihre Leistungen gegenüber dem Verein über die Jahre auch beständig etwas ausgeweitet, was sich auch in den Personalkosten widerspiegelt. Der geringfügige Jahresüberschuss über den Zeitraum der letzten drei Geschäftsjahre ist nicht in der Lage, die während COVID aufgelaufenen Verluste zeitnah auszugleichen. Die Ertragslage ist auch wesentlich davon abhängig, dass der Emittentin zu sehr günstigen Konditionen von dem Verein erhebliche Darlehensmittel zur Verfügung gestellt werden. Wenn dies nicht der Fall wäre, also deutlich höhere Zinsbelastungen vorliegen würden, würden jährlich erhebliche Fehlbeträge entstehen.

Beträge in TEUR	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Umsatzerlöse	3.920	2.817	5.461	6.755	7.357
Personalaufwand	-846	-889	-1.067	-1.538	-1.830
Abschreibungen	-1.471	-1.382	-1.347	-1.302	-1.363
Betriebsergebnis	-161	-1.078	555	384	408
Finanzergebnis	-440	-456	-383	-325	-329
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-605	-1.535	171	58	79

Die Umsatzerlöse von EUR 7.357.463,91 (Vorjahr: EUR 6.755.318,18) enthalten Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (EUR 3.051.908,82), Erlöse aus Betriebskosten (EUR 2.243.588,08), Erlöse aus Weiterberechnungen (EUR 1.519.029,51), Erträge für Pflege und Betreuung von externen Fußballplätzen des 1. FC Union Berlin e.V. (EUR 420.000,00) sowie sonstige Dienstleistungen (EUR 122.937,50).

Ohne die Einflüsse von COVID ist die Gesellschaft im Vergleich zur Kapitalisierung geringfügig profitabel, die Gewinnprognose mit rund TEUR 55 liegt unter den Werten der Jahre 2021/22-2023/2024

#### 4.6.3 FAKTOREN UND ANNAHMEN

##### **Faktoren, die von der Emittentin beeinflusst werden können.**

##### **Umsatzerlöse (Mieten, Betriebskostenweiterberechnungen und Dienstleistungen):**

Die Einnahmenseite ist über die langfristigen Mietverträge und die Dienstleistungsverträge über die Saison und damit das Geschäftsjahr gesichert.

##### **Abschreibungen:**

Die Abschreibungen ergeben sich aus den Investitionen im Wesentlichen der Vergangenheit und sind auch in der Planung sicher.

##### **Personalaufwand:**

Der Personalaufwand wird wie in den letzten Jahren voraussichtlich geringfügig steigen, abhängig auch davon, inwieweit weitere Dienstleistungen erbracht werden.

##### **Kostenpositionen, insbesondere Betriebskosten:**

Die meisten Kostenpositionen sind auch über die Saison vertraglich gesichert. Unproblematisch sind Erhöhungen bei den Betriebskosten soweit diese als Betriebskosten den Mieter weiter belastet werden können.

#### **Faktoren, die von der Emittentin nicht beeinflusst werden können**

Das sind zum einen Faktoren, wie etwa eine weitere Pandemie im Umfang der COVID Pandemie, die die Nutzung des Stadions extrem einschränkte, und die sich auf die Einnahmenseite erheblich auswirken würde. Wenn das Stadion aufgrund von Beschränkungen für das Zusammenkommen von Menschen bei sportlichen Großereignissen nicht mehr im vollen Umfang genutzt werden kann, sichern auch in den vorab geschlossenen Verträgen nicht mehr die Einnahmenseite.

Rahmenbedingungen, die sich negativ auf die Kaufkraft auswirken, können die Prognose nur begrenzt negativ beeinflussen, da die Einnahmenseite durch feste Verträge gesichert ist.

Ungünstige wirtschaftliche Bedingungen und insbesondere künftige politische und wirtschaftliche Faktoren, die eine Verlangsamung des Wirtschaftswachstums und der Kaufkraft zur Folge haben und die Kaufkraft beeinträchtigen, könnten sich negativ auf das Geschäft der Emittentin auswirken.

Für die Zwecke der Gewinnprognose geht der Emittentin von ähnlichen wirtschaftlichen und politischen Bedingungen wie bislang im Geschäftsjahr 2024/2025 aus. Ebenso wird angenommen, dass es keine wesentlichen Änderungen der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen geben wird, in denen der Emittentin tätig ist.

Ungünstige unvorhergesehene Ereignisse wie höhere Gewalt (z. B. Feuer, Überschwemmungen, Erdbeben oder andere Naturkatastrophen), Cyber-Attacken oder Terroranschläge, Kriege oder außergewöhnliche makroökonomische Ereignisse können sich negativ auf das Geschäft der Emittentin auswirken. Für die Zwecke dieser Gewinnprognose geht die Emittentin davon aus, dass keine wesentlichen unvorhergesehenen Ereignisse eintreten, die zu wesentlichen oder dauerhaften Einschränkungen der laufenden Geschäftstätigkeit führen könnten.

#### **4.6.4 SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN UND ERKLÄRUNGEN**

Da sich die Gewinnprognose auf einen noch nicht abgeschlossenen Zeitraum bezieht und auf mehreren Annahmen über ungewisse zukünftige Ereignisse und Handlungen beruht, ist sie naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet.

Die Gewinnprognose erfüllt folgende zwei Kriterien:

- a) Vergleichbarkeit mit dem Jahresabschluss;
- b) Konsistenz mit den Rechnungslegungsmethoden der Emittentin.

Die Gewinnprognose wurde am 11. September 2024 erstellt und ist zum Datum dieses Prospekts noch gültig.

#### **4.7 Erklärung zum Geschäftskapital**

Nach Auffassung der Gesellschaft verfügt die Gesellschaft über ausreichend Geschäftskapital, um die derzeitigen Anforderungen, insbesondere die fälligen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum von zwölf Monaten ab dem Prospektdatum zu decken.

## 5. Risikofaktoren

### 5.1 Einleitung Risiken

Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Namensaktien emittentenbezogenen sowie wertpapierbezogenen Risiken ausgesetzt. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Namensaktien der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG (die „**Emittentin**“) die nachfolgenden wesentlichen Risikofaktoren und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und berücksichtigen.

Die im Folgenden aufgeführten Risikofaktoren sind für die Emittentin (5.2.1 bis 5.2.5) bzw. die Wertpapiere (5.3.1 bis 5.3.2) spezifisch und wesentlich, wobei die Wesentlichkeit der Risikofaktoren auf der Grundlage der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens und des zu erwartenden Umfangs ihrer negativen Auswirkungen beurteilt wird. In jeder der sieben Kategorien (5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5, 5.3.1, 5.3.2) 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. Für die weiteren Risiken bedeutet die gewählte Reihenfolge weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken

Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Diese Auswirkungen können auch die Wertentwicklung der vinkulierten Namensaktien und die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung von Dividenden in erheblichem Maße nachteilig beeinflussen.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken können sich zudem rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Darüber hinaus können weitere Risiken, Unsicherheiten und Aspekte von Bedeutung sein, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind oder von ihr als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann einzeln oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG wesentlich beeinträchtigen und erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Der erzielbare Erlös aus einer Veräußerung der vinkulierten Stammaktien der Emittentin könnte aufgrund des Eintritts jedes dieser Risiken fallen und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

### 5.2. Emittentenbezogene Risiken

#### 5.2.1 UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

##### **5.2.1.1 Aufgrund des erheblichen durch COVID bedingten Bilanzverlustes der Emittentin und der Dividendenpolitik ist es nicht möglich und ist auch nicht geplant, Dividenden auszuschütten. Die Aktien sind auch deswegen für eine renditeorientierte Vermögensanlage ungeeignet.**

Aufgrund der Dividendenpolitik ist nicht geplant, Dividenden auszuschütten. Ausschüttungen wären auch in nächster Zeit ohnehin nicht möglich, da diesen zum Stand 30.06.2024 ein in den Zeiten von COVID entstandener Bilanzverlust von TEUR 2.743 bei einem statuarischen Eigenkapital von TEUR 6.223 gegenübersteht. Es ist nicht möglich, das Eigenkapital an Aktionäre auszuschütten. Deutliche Erhöhungen der Gewinne sind in dem Umfeld nicht geplant und auch nicht möglich, da die Geschäftsbeziehung ausschließlich mit dem Verein besteht, dies also zulasten des 1. FC Union Berlin e.V. gehen würden, was von den bisherigen Aktionären, die dem Verein nahestehen, auch nicht gewünscht würde. Da es im Regelfall Sinn von Aktien ist, auch Dividenden anzustreben, ist der Umstand, dass auf unabsehbare Zeit mit keinen Dividendenausschüttungen zu rechnen ist, ein wirtschaftliches Risiko, welches dem Anleger bewusst sein sollte.

### **5.2.1.2 Abhängigkeit von dem Bestand der Rahmenbedingungen für die Gesellschaft, insbesondere Nutzbarkeit des Stadions für den Spielbetrieb, der Ligazugehörigkeit und der wirtschaftlichen Situation des 1. FC Union Berlin e.V.**

Der Gesellschaftszweck der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG besteht darin, dem 1. FC Union Berlin e.V., Berlin, ein für Großveranstaltungen, vornehmlich Fußballspiele, geeignetes Stadion zur Verfügung zu stellen. Wenn durch behördliche Anordnungen die Durchführung von Großveranstaltungen nicht möglich ist, kann der Verein keine Einnahmen generieren und ist nicht in der Lage vollständige Mietzahlungen zu leisten. Auch eine Beendigung der Vertragsverhältnisse mit dem 1. FC Union Berlin e.V. wäre ein Risiko für die AG, da es derzeit keinen anderen adäquaten Mieter gäbe. Große Teile der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit den Planungen, Bedürfnissen und Tätigkeiten des 1. FC Union Berlin e.V. und dessen Sport- und Wettkampfleistungen, insbesondere der Leistungen der Profifußballmannschaft. Das gilt gleichermaßen auch für die zukünftige sportliche Entwicklung des 1. FC Union Berlin e.V. im Stadion „An der Alten Försterei“ und den sich daraus für die Zukunft ergebenden infrastrukturellen Anforderungen an die Gesellschaft. Der 1. FC Union Berlin e.V. betreibt leistungsorientierten Profifußball und nimmt am Spielbetrieb der höchsten deutschen Fußballliga teil.

Das Stadion ist für den Spielbetrieb der 1. Bundesliga seit dem 01.07.2017 nicht mehr zugelassen. Auf Grund der Planungen für den Ausbau des Stadions „An der Alten Försterei“ und die quartalsweise Berichterstattung über den Planungsfortschritt durch die Gesellschaft an die DFL-Deutsche Fußball-Liga e.V., erteilt diese derzeit regelmäßig für die zu lizenzierende Periode befristete Ausnahmegenehmigungen zur Teilnahme am Spielbetrieb der Bundesliga. Sollte es der Gesellschaft dauerhaft nicht gelingen, das Stadion für den Spielbetrieb der Bundesliga herzurichten, könnten sich daraus Probleme für den Mieter ergeben, die zu ausfallenden Mieten für den Vermieter führen würden. Da bei fehlender Zulassung für den Spielbetrieb in der ersten Bundesliga bei einer Zugehörigkeit zur ersten Bundesliga dann die Spiele nicht in dem Stadion stattfinden könnten, wären die Mietausfälle erheblich, da die Gesellschaft im wesentlichen nur Mieteinnahmen aus der Vermietung für den Spielbetrieb bezieht. Die Mietausfälle wären existenzbedrohend.

### **5.2.1.3 Risiken im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Stadionumbaus**

Bei der Planung und der Durchführung des Stadionumbaus können Planungs-, Überwachungs-, Ausfall- oder sonstige Fehler sowohl bei den planenden Architekten, den ausführenden Firmen als auch bei der Gesellschaft selbst entstehen. Es können sich Verzögerungen aus den baurechtlichen oder emissionsschutzrechtlichen sowie sonstigen Genehmigungsverfahren ergeben. Bau oder sonstige Leistungen können mangelhaft sein, sich verzögern oder sogar gar nicht erbracht werden, so dass es zu unerwartetem Mehraufwand kommen kann und die Plandaten sich wesentlich verschlechtern. Jedes der genannten Risiken kann für sich den Bau erheblich verteuern und im schlimmsten Fall endgültig verhindern. Dies wiederum kann zu Folgeschäden und Folgeaufwendungen bei der Gesellschaft führen, insbesondere, falls sie Fehler oder Mängel selbst zu vertreten hat. Wegen des Umfangs des Bauvorhabens mit einem Betrag von ungefähr EUR 130 Millionen stehen hier Schäden in Raum, die die finanzielle Situation der Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss unter EUR 100.000 erheblich berühren würden. Das Risiko ist auch sehr spezifisch, da die unproblematische Abwicklung eines Projektes entsprechend den ursprünglichen Planungen in der Realität eher die Seltenheit ist. Weitere Risiken könnten sich ergeben, wenn die erworbenen Grundstücke, welche der Verein für seine Entwicklung nicht mehr benötigt, nicht wirtschaftlich zu nutzen bzw. zu verwerten wären, was im Wesentlichen mit öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Erteilung von Baugenehmigungen zu tun hätte. Die im Raum stehenden Verluste wären hier auch angesichts der finanziellen Aufstellung der Emittentin durchgehend in einem erheblichen Bereich. Bei der geplanten Kapazitätserweiterung des Stadions sind steigende Baupreise nicht auszuschließen. Die bisher geplante Finanzierung wäre in diesem Fall zu erneuern und im Umfang zu erweitern. Risiken für die Gesellschaft können bei den Baumaßnahmen darin bestehen, dass im Gewährleistungsfall vorliegende Bürgschaften möglicherweise nicht in Anspruch genommen werden können (z.B. Insolvenz Baufirmen). Die finanziellen Belastungen sind schon aufgrund ihrer zu erwartenden Größenordnung jeweils erheblich und würden als laufender Aufwand vornehmlich die Ertragslage und die Liquiditätslage erheblich berühren.

### **5.2.1.4 Risiken aus einer unter der Erwartung liegenden Wirtschaftlichkeit bei Nutzung des durch den Stadionumbaus erweiterten Stadions**

Nach der Planung des Vorstandes soll mit Fertigstellung und Betrieb des Stadionumbaus mit Kapazitätserweiterung die Ertragskraft der Gesellschaft signifikant gesteigert werden. Unter der Voraussetzung des Verbleibes des 1. FC Union

Berlin e.V. in der 1. Bundesliga und der Sicherstellung des Kapitaldienstes, der für den Umbau mit Kapazitätserweiterung aufgenommenen Fremdmittel durch die Gesellschaft, soll sich nach der Planung des Vorstandes unter Berücksichtigung von Abschreibung und Zinszahlungen allein aufgrund des Stadionumbaus der Jahresüberschuss der Gesellschaft von ca. EUR 60.000 auf ca. EUR 120.000 erhöhen.

Sofern sich die Prämissen der Planungsrechnung des Vorstandes der Gesellschaft als Erwartung für die Wirtschaftlichkeit nicht realisieren oder erheblich verändern sollten, kann sich die Wirtschaftlichkeitsberechnung deutlich ins Negative mit erheblichen Verlusten verändern. Da die Gesellschaft einen sehr begrenzten Cashflow und eine sehr begrenzte freie Liquidität im Allgemeinen hat und die Jahresüberschüsse in der Vergangenheit unter TEUR 100 lagen, wären solche Änderungen bei der Wirtschaftlichkeit im Regelfall sehr erheblich. Änderungen in der Wirtschaftlichkeit knüpfen entweder an die zu bezahlenden Kosten, den Mieteinnahmen oder – deutlich wahrscheinlicher – einer Kombination von beiden an, in allen drei Konstellation hätte dies massive negative Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft, die sich bei fortlaufender Entwicklung dann auch auf die Vermögenslage der Gesellschaft auswirken könnten.

#### **5.2.1.5 Abhängigkeit von Vorstandsmitgliedern und Führungskräften, sowie der Gewinnung weiteren qualifizierten Personals**

Der zukünftige Erfolg der Gesellschaft hängt zudem in erheblichem Maße von der weiteren Mitwirkung ihrer jetzigen Führungskräfte und ihres sonstigen qualifizierten Personals ab. Die Gesellschaft kann nicht gewährleisten, dass sie zukünftig immer in der Lage sein wird, diese Führungskräfte und sonstigen qualifizierten Mitarbeiter zu halten. Ebenso kann sie nicht gewährleisten, dass sie zukünftig in der Lage sein wird, in dem jeweils von ihr gewünschten und für die Realisierung des angestrebten Wachstums der Gesellschaft erforderlichen Umfang geeignete Führungskräfte und qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Wegen der starken Abhängigkeit von dem Verein gilt dies auch, wenn es dem 1. FC Union Berlin e.V. als Nutzer des Stadions und Nachfrager der Leistungen der Gesellschaft nicht gelingen sollte, qualifizierte Führungskräfte im Präsidium, als Trainer oder als Spieler in der Profimannschaft zu halten und zu gewinnen, sodass mit einem Klassenverlust in den Ligen des DFB und der DFL und damit einem Rückgang der Besucher der Wettkämpfe im Stadion oder der Mitglieder im Verein sowie möglicherweise einer Beeinträchtigung des Rufes des Sportvereins gerechnet werden muss und den wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Entwicklungen im Verein durch die Gesellschaft Rechnung getragen werden muss. Gerade im Fußballbereich ist auch zu berücksichtigen, dass einige Vereine zum Teil in sehr langen Zeitphasen aufgrund von Fehlstrukturen und Fehlbesetzungen jenseits der Trainer und Spieler bei den entscheidenden Positionen weit hinter ihren sportlichen oder wirtschaftlichen Möglichkeiten zurückblieben. Dies unterstreicht die Bedeutung der Schlüsselpersonen.

#### **5.2.1.6 Risiken in Bezug auf die Durchführung von Großereignissen**

Ein Stadionbetreiber ist davon abhängig, dass Großereignisse wie geplant stattfinden können. Dass dies aus völlig unvorhergesehenen Gründen abrupt nicht mehr möglich sein kann, war im Rahmen der COVID Pandemie zu beobachten. Die Gesellschaft unterliegt somit dem Risiko in dem Bereich der sportlichen Veranstaltungen, die beim Stadion nur durch Präsenz von großen Menschenmengen möglich sind. Sollten Großveranstaltungen, die die Präsenz von zahlreichen Menschen auf einem begrenzten Raum erfordern, nicht oder nur sehr begrenzt (Abstand) möglich sein, hängt es von der Dauer der zeitlichen Beschränkungen und den Umfang der Beschränkungen der Nutzbarkeit ab, wie stark sich dies über reduzierte oder gänzlich ausbleibende Mieteinnahmen auf die Ertragssituation der Gesellschaft der Emittentin auswirken wird. Umfangreiche Beschränkungen der Nutzbarkeit über lange Zeiträume während der COVID Pandemie haben beispielsweise einen Verlust von rund EUR 2,7 Millionen bedingt. Soweit es nicht nur um kurzfristige Beschränkungen oder begrenzte Auflagen ginge, wären die Auswirkungen auf die Mieteinnahmen erheblich, was sich umgehend erheblich negativ auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft auswirken würde und sich bei fortlaufender Entwicklung dann auch auf die Vermögenslage der Gesellschaft auswirken könnten.

## 5.2.2 MARKT- UND REGULATIONSBEZOGENE RISIKEN

### 5.2.2.1 Änderung der Genehmigungsvoraussetzungen für den Betrieb des Fußballstadions

Sowohl bei der Errichtung als auch bei dem Betrieb des Fußballstadions sind umfangreiche baurechtliche, emissionsschutzrechtliche und sonstige ordnungsrechtliche Vorschriften zu beachten. Sollten sich die rechtlichen Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb eines Fußballstadions zukünftig verschärfen, so könnte dies die Errichtung solcher neuen Anlagen wie der neuen Haupttribüne erschweren, verzögern und verteuern, sowie die Wirtschaftlichkeit des Betriebs verschlechtern, sofern es nicht gelingt, wirtschaftlichen Folgen der angesprochenen Vorschriften an den Mieter und Hauptnutzer des Stadions, den Verein, weiterzugeben. Ein erhebliches Risiko für die Gesellschaft wäre, wenn das Stadion für Veranstaltungen durch Behörden gesperrt werden würde und die Gesellschaft auf Grund der daraus resultierenden Ertragsverluste wegen dann im Wesentlichen vollständig ausbleibender Mieten ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen könnte.

### 5.2.2.2 Risiko aus der Änderung von Gesetzen, Verordnungen und Erlassen oder sonstigen Regularien, insbesondere zu dem Bereich des professionellen Fußballs

Durch die Änderung von Gesetzen, Verordnungen und Erlassen oder auch der Rechtsprechung und der Verwaltungspraxis sowie der Richtlinien und Auflagen des deutschen Fußballbundes (DFB) und der Deutschen Fußball Liga (DFL) können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Ziele des 1. FC Union Berlin e.V. wesentlich beeinflusst werden. Beispielsweise ist das Stadion aktuell nicht für den Ligabetrieb in der ersten Bundesliga zu gelassen, sodass der Betrieb auf ausnehmend Ausnahmegenehmigungen beruht. Falls sich die Regularien in Bezug auf die Ausnahme Regelungen ändern sollten, bestünde das Risiko, dass das Stadion für den Spielbetrieb nicht mehr genutzt werden könnte, sodass die Mieteinnahmen nahezu vollständig ausfallen würden. Die Gesellschaft könnte aufgrund der daraus resultierenden Ertragsverluste wegen der dann für längere Zeiträume im Wesentlichen vollständig ausbleibender Mieten ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen.

## 5.2.3 RECHTLICHE RISIKEN

### 5.2.3.1 Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft insbesondere in Bezug auf den geplanten Stadionumbau in größere Rechtsstreitigkeiten verwickelt und zur Zahlung von Geldsummen, Erbringung von Dienst- oder Sachleistungen und zur Erbringung sonstiger Leistungen verurteilt wird. Aufgrund der erheblichen Bausumme sind hier leicht Streitsummen denkbar, die die zu erwartenden Jahresüberschüsse der Gesellschaft und deren freie Liquidität für Jahre überschreiten könnten.

### 5.2.3.2 Umfang des Versicherungsschutzes

Die Gesellschaft kann nicht gewährleisten, dass keine Schäden entstehen oder dass keine Ansprüche gegen sie erhoben werden, die über die Art oder den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Dies ist unter anderem dadurch bedingt, dass sich in einem Stadion sehr große Mengen von Menschen aufhalten können, also möglicherweise auch ein ganz erhebliches Schädigungspotenzial vorhanden ist, was weit über die Sachanlagen hinausgeht. Beispiele für erhebliche Schäden bei Großveranstaltungen in Stadien oder auch außerhalb von Stadien (Love Parade) sind international bekannt. Sobald beispielsweise Panik dazu führt, dass Menschen zu schnell in die vorgesehenen Fluchtwege strömen, sind erhebliche Personenschäden nicht auszuschließen, für die dann ein Stadionbetreiber auch verantwortlich sein kann, etwa wenn fehlerhafte Anordnungen von Ordnern hierfür mitverantwortlich waren. Auch bei Personenschäden ist es deshalb denkbar, dass nicht gedeckte Schadenssumme in einem Umfang auftauchen, die angesichts der Liquidität und Ertragslage der Gesellschaft deren Möglichkeiten weit übersteigen können.

## 5.2.4 FINANZIERUNGSRISIKEN

### 5.2.4.1 Verfügbarkeit von Fremdkapital

Nach der Finanzplanung des Vorstandes ist die Realisierung von weiteren Infrastrukturmaßnahmen davon abhängig, dass Fremdmittel in einer Höhe von mindestens EUR 120.000.000,00 bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 130.000.000,00 erlangt werden können.

Da die Realisierung von Infrastrukturmaßnahmen oder eine mögliche Ausweitung der Dienstleistungen der Gesellschaft auch von der Erhöhung des Eigenkapitals und von der Bereitschaft der Banken oder anderen Fremdkapitalgebern wie z. B. wirtschaftlichen Partnern (unter anderem Sponsoren, Businesskunden, Medienpartner) zur Gewährung von Fremdmitteln abhängt, würde sich insbesondere der Ausfall der Verfügbarkeit von Fremdmitteln für die Finanzierung der Gesellschaft erheblich nachteilig auf das weitere Wachstum auswirken und dieses beeinträchtigen, da solange der Verein in der ersten Bundesliga spielt die weitere Erzielung von Mieteinnahmen davon abhängt, dass zeitnah der Stadionumbau umgesetzt werden kann. Bei einem Scheitern der Umbaupläne wären die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung bei der Lizenzierung voraussichtlich nicht mehr erfüllt, sodass das Stadion nicht mehr für den Spielbetrieb genutzt werden könnte, womit die Mieteinnahmen nahezu komplett ausfallen würden.

### 5.2.4.3 Risiken aus steigenden Zinsen

Das derzeitige Zinsniveau ist im Vergleich zu der langjährigen Niedrigzinsphase deutlich erhöht, trotz aktueller Stabilisierung des Zinsniveaus mit aktuell sogar einer leichten Absenkung des Zinsniveaus ist es nicht ausgeschlossen, dass Zinsen wieder steigen. Im Vergleich niedrigere Zinsen begünstigen die Bedingungen, zu denen Fremdmittel aufgenommen werden können. Ebenso führt ein vergleichsweise niedriges Zinsniveau zu akzeptablen Kosten für die Realisierung von Investitionen im Rahmen des Geschäftszweckes, was wiederum die mit der Realisierung der geplanten Infrastrukturmaßnahme erzielbare Rendite günstig beeinflusst. Umgekehrt würden höhere Fremdfinanzierungskosten die geplante Fremdfinanzierung für den Stadionumbau deutlich verteuern und damit möglicherweise die Realisierung des Stadionumbaus erschweren oder sogar unmöglich machen. Bei einem Scheitern der Umbaupläne wären die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung bei der Lizenzierung voraussichtlich nicht mehr erfüllt, sodass das Stadion nicht mehr für den Spielbetrieb genutzt werden könnte, womit die Mieteinnahmen nahezu komplett ausfallen würden.

## 5.2.5 RISIKEN DER INTERNEN ÜBERWACHUNG

**Die Einrichtungen zur Compliance-Überwachung der Emittentin sind möglicherweise nicht ausreichend, um etwaige Verstöße bei der Emittentin zu verhindern oder aufzudecken. Risikomanagement- und Kontrollsysteme sind möglicherweise nicht ausreichend oder werden möglicherweise nicht befolgt.**

Die Emittentin verfügt über Einrichtungen zur Sicherstellung der Einhaltung nationaler und internationaler Gesetze und Richtlinien. Diese Systeme könnten nicht ausreichend sein, um Gesetzesverstöße und kriminelle Handlungen von Mitarbeitern zu unterbinden oder zu entdecken. Wenn Mitarbeiter unlautere Vorteile im Zusammenhang mit der Geschäftsanbahnung entgegennehmen oder gewähren oder sonstige korrupte Geschäftspraktiken anwenden, könnte dies zu rechtlichen Sanktionen, wie etwa Geldbußen, dem Ausschluss von Ausschreibungen und Verlust von Aufträgen, und einer erheblichen Schädigung der Reputation der Emittentin führen. Es kann nicht garantiert werden, dass die bestehenden und zukünftigen Risikomanagement- und Kontrollverfahren der Emittentin angemessen sind und von allen Mitarbeitern vollständig befolgt werden. Wesentliche Risiken für die Emittentin könnten daher nicht rechtzeitig erkannt und die erforderlichen Maßnahmen nicht rechtzeitig ergriffen werden. Im Rahmen des Stadionumbaus ist ein umfangreiches Bauvorhaben betroffen, bei dem erfahrungsgemäß Verstöße nicht ausgeschlossen werden können, etwa bei der Einschaltung von Subunternehmern. Ebenso könnte sich in dem Bereich auch mögliche Compliance Verstöße bei dem Verein mittelbar wirtschaftlich auswirken, da hier etwa im Bereich der Transferzahlungen solche Verstöße auch möglich sind (Manchester City, PSG), die über Sanktionen erhebliche finanzielle Nachteile nach sich ziehen können.

## 5.3 Risiken der Wertpapiere

### 5.3.1 RISIKEN IN BEZUG AUF DIE BESCHAFFENHEIT DER WERTPAPIERE

**5.3.1.1 Im Insolvenzfall werden die Aktionäre erst bei Vorrang der Kosten des Verfahrens nach vollständiger Befriedigung der Gläubiger am Insolvenzvermögen beteiligt, so dass im Insolvenzfall praktisch von einem Totalausfall für die Aktionäre auszugehen ist.**

Im Insolvenzfall wird das Vermögen der Emittentin verwertet und bei Vorrang der Kosten des Verfahrens zur Befriedigung der Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderungen zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an die Gläubiger ausgekehrt. In den meisten Fällen reicht das Vermögen nur zur vollständigen oder teilweisen Deckung der Verfahrenskosten oder der Forderungen von bevorrechtigten Gläubigern. In den übrig bleibenden Fällen erhalten die Insolvenzgläubiger im Durchschnitt eine geringfügige Quote auf ihre Forderungen, sodass eine vollständige Befriedigung der Gläubiger im Insolvenzverfahren praktisch ausgeschlossen ist.

Im Insolvenzfall werden die Aktionäre aber erst nach vollständiger Befriedigung der Gläubiger am Insolvenzvermögen beteiligt, so dass im Insolvenzfall praktisch von einem Totalausfall für die Aktionäre auszugehen ist.

#### 5.3.1.2 Erwerb der Aktien mittels Fremdfinanzierung

Anleger sollten beachten, dass, wenn sie den Erwerb der vinkulierten Namensaktien mit Kredit finanzieren, beim Nichteintritt ihrer Erwartungen sie nicht nur den danach eingetretenen Verlust hinnehmen, sondern auch den Kredit verzinsen und zurückzahlen müssen. Dadurch erhöht sich das Verlustrisiko ggf. erheblich. Potenzielle Anleger sollen nicht davon ausgehen, den Kredit aus etwaigen Dividendenzahlungen auf die Aktie verzinsen und zurückzahlen zu können. Vielmehr sollten potenzielle Anleger in vinkulierten Namensaktien vor einem kreditfinanzierten Erwerb ihrer Aktien ihre wirtschaftlichen Verhältnisse daraufhin überprüfen, ob sie zur Zinszahlung und ggf. zur kurzfristigen Tilgung des aufgenommenen Kredites auch dann in der Lage sind, wenn statt der von ihnen möglicherweise erwarteten Erträge aus der Aktienbeteiligung Gewinne nicht oder nicht in der erwarteten Höhe eintreten.

#### 5.3.1.3 Risiken aus weiteren Kapitalerhöhungen und/oder künftiger Kapitalbedarf und Verwässerung

Die Gesellschaft behält sich vor, im Rahmen der gesetzlichen und satzungsmäßigen Möglichkeiten weitere Kapitalerhöhungen zu beschließen und Aktien auszugeben. Dies könnte zu einer Wertverschlechterung der bestehenden als auch der durch diesen Prospekt angebotenen vinkulierten Namensaktien führen. Das könnte sich darin zeigen, dass bei späteren Kapitalerhöhungen das Bezugsrecht der zu dieser Zeit vorhandenen Aktionäre ausgeschlossen wird oder aber, dass bezugsberechtigte Aktionäre von ihrem Bezugsrecht keinen Gebrauch machen und somit der relative Anteil am Grundkapital mit entsprechenden Auswirkungen auf Gewinnverteilung und Anspruch auf den Liquidationserlös (Verwässerung) sinkt. Eine Verwässerung der Beteiligung eines Aktionärs führt auch zu einer entsprechenden relativen Abnahme seines Stimmrechtanteils.

### 5.3.2 RISIKEN IN BEZUG AUF DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT DER WERTPAPIERE UND DIE HANDELBARKEIT AN EINEM MARKT

**5.3.2.1 Risiko bei beabsichtigtem Verkauf einen Käufer zu finden, da die Aktien nicht als Wertanlage oder Renditeobjekt geeignet sind und kein Handel an einem Markt existiert.**

Die Handelbarkeit an einem Markt ist nicht beabsichtigt und hat sich auch in der Vergangenheit nicht eingestellt. Die Anzahl potenzieller Käufer ist begrenzt, da die Aktien keine Dividenden bzw. wesentliche Wertsteigerungen erwarten lassen. Außerdem wird vermutlich nur Käuferinteresse von Personen bestehen, die sich dem 1. FC Union Berlin e.V. verbunden fühlen. In der Vergangenheit kam es im Durchschnitt monatlich gerade einmal zu zwei Übertragungsvorgängen.

Daraus ergibt sich das Risiko, die Wertpapiere trotz des Wunsches, die Aktien zu veräußern, diese auch für einen längeren Zeitraum noch behalten zu müssen und damit wirtschaftliche Verluste in Kauf zu nehmen, da ein Veräußerungspreis nicht zeitnah realisiert werden kann

## 6 Modalitäten und Bedingungen der Aktien

### 6.1 Angaben zu den Bezugs- und Angebotsaktien

Gegenstand des Prospekts ist das öffentliche Angebot in der Bundesrepublik Deutschland an die im Kapitalerhöhungsbeschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 13. November 2024 zur Zeichnung gegen Bareinlage der 120.000 neu zu schaffenden vinkulierten Namensaktien zugelassenen Personen unter Wahrung des gesetzlichen Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre

Die vinkulierten Stammaktien unterliegen deutschem Recht. Die vinkulierten Stammaktien sind nicht frei übertragbar. Die Aktien haben ein volles Gewinnbezugsrecht ab dem 1. Juli 2024 für das Geschäftsjahr 2024/2025. Die angebotenen vinkulierten Stammaktien werden zum Nennbetrag von EUR 500 je Aktie angeboten. Alle Aktien gewähren dasselbe Stimmrecht.

Den Aktionären wird das gesetzliche Bezugsrecht gewährt. Innerhalb der Bezugsfrist (voraussichtlich vom 26. November 2024 bis 9. Dezember 2024) können die Aktionäre die Neuen Aktien im Verhältnis 1:9,6 (eine einzelne bestehende Aktie berechtigt zum Bezug von 9 Neuen Aktien) zu einem Bezugspreis in Höhe des Nennbetrages von EUR 500,00 beziehen. Aktionäre können nur eine Aktie oder ein Vielfaches davon beziehen. Die Mitteilung über die Ausübung der Bezugsrechte ist mit ihrem Zugang verbindlich. Etwaige Spitzenbeträge sind vom Bezugsrecht ausgeschlossen.

Neue Aktien, die im Rahmen der Bezugsrechtskapitalerhöhung innerhalb der Bezugsfrist bis zum 9. Dezember 2024 nicht bezogen werden, werden im Rahmen eines öffentlichen Angebots zur Zeichnung vom 10. Dezember 2024 bis zum 10. Januar 2025 zugelassen. Und zwar ausschließlich - bis zu maximal zehn Aktien zum Nennbetrag von insgesamt EUR 5.000,00 - an Vereinsmitglieder des 1. FC Union e.V. oder an wirtschaftliche Partner (hierzu im Einzelnen Abschnitt 6.3 zeichnungsberechtigte Personen unter b)) der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG oder des 1. FC Union Berlin e.V.. Die Zeichnungsfrist für das öffentliche Angebot beginnt am 10. Dezember 2024. Sie endet mit der vollständigen Zeichnung des Kapitalerhöhungsbetrages oder voraussichtlich am 10. Januar 2025. Die Zeichnungsberechtigung als Mitglied wird zum 30. November 2024 festgestellt. Die Zeichnungsberechtigung als wirtschaftlicher Partner wurde zum 13. November 2024 (Kapitalerhöhungsbeschluss) festgestellt.

Die International Security Identification Number (**ISIN**) lautet: **DE000A1MBJZ7**

Die Wertpapierkennnummer (**WKN**) lautet: **A1MBJZ**

Der Financial Instrument Short Name (**FISN**): **ALTEN FÖRSTEREI/AKT O.N.**

Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen. Jede Aktie gewährt die gleichen Dividendenrechte. Es gibt weder Dividendenbeschränkungen noch ein besonderes Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber. Nach den Regelungen des Aktienrechts bestimmt sich der Anteil eines Aktionärs an einer Dividendenausschüttung nach seinem Anteil am Grundkapital. Werden Einlagen erst im Laufe eines Geschäftsjahres geleistet, werden sie grundsätzlich nach dem Verhältnis der Zeit berücksichtigt, die seit der Leistung verstrichen ist (§ 60 Abs. 2 Satz 3 AktG). In einem Kapitalerhöhungsbeschluss kann die Gewinnberechtigung abweichend von § 60 Abs. 2 Satz 3 AktG festgesetzt werden. Über die Gewinnverwendung beschließt die Hauptversammlung. Vor dem Beschluss der Hauptversammlung besteht ein Anspruch gegen die Gesellschaft auf Herbeiführung des Gewinnverwendungsbeschlusses. Nach Ablauf eines Geschäftsjahres kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats im Rahmen des § 59 AktG eine Abschlagsdividende an die Aktionäre ausschütten.

Zur Dividendenzahlung und Gewinnverteilung siehe Abschnitt 9.4 „Allgemeine Bestimmungen zu Gewinnverteilung und Dividendenzahlung und Dividendenpolitik.“

Jede Aktie der Gesellschaft gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte für bestimmte Aktionäre der Gesellschaft. Das Stimmrecht entsteht erst mit der vollständigen Leistung der gesetzlichen Mindesteinlage. Das Stimmrecht kann auch durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Für die Vollmacht ist die schriftliche Form erforderlich. Ferner kann der Vorstand Vorkehrungen treffen, die Teilnahme und Rechtsausübung des Stimmrechtes auch im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben können. Der Vorstand ist ermächtigt Bestimmungen zum Verfahren zu treffen. Diese werden mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt gemacht.

An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

## **6.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die neuen vinkulierten Stammaktien geschaffen wurden**

Die 120.000 angebotenen neuen Aktien stammen aus einer von der Hauptversammlung am 13. November 2024 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen. Die neuen Aktien sind vinkulierte Namensaktien mit einem Nennbetrag von EUR 500,00 je Aktie und gewinnberechtigt ab 01. Juli 2024.

Rechtliche Grundlage für die Kapitalerhöhung ist § 182 Abs. 1 Aktiengesetz. Die Satzung enthält zu Kapitalerhöhungen abgesehen von § 5 Abs. 7,

„Bei einer Kapitalerhöhung kann die Gewinnberechtigung der neuen Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG geregelt werden, wie überhaupt bei einer Kapitalerhöhung die Ausgabe von Aktien einer anderen Art als Namensaktien beschlossen werden kann.“

der im vorliegenden Fall nicht einschlägig ist, keine Sonderbestimmungen.

## **6.3 Zeichnungsberechtigte Personen und Unternehmen**

Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde nicht ausgeschlossen.

Neue Aktien, die im Rahmen der Bezugsrechtskapitalerhöhung innerhalb der Bezugsfrist bis zum 9. Dezember 2024 nicht bezogen werden, werden im Rahmen eines öffentlichen Angebots zur Zeichnung vom 10. Dezember 2024 bis zum 10. Januar 2025 zugelassen. Und zwar ausschließlich - bis zu maximal zehn Aktien zum Nennbetrag von insgesamt EUR 5.000,00 - an Vereinsmitglieder des 1. FC Union e.V. oder an wirtschaftliche Partner (s.u. unter b)) der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG oder des 1. FC Union Berlin e.V..

Entsprechend dem Beschluss vom 13. November 2024 und der Konkretisierung durch Vorstand und Aufsichtsrat der Emittentin sind zur Zeichnung der 120.000 neuen Aktien die nachfolgend im Beschluss genannten Personen zugelassen:

a.) Die Mitglieder des Vereins 1. Fußballclub Union Berlin e.V., Berlin, eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter VR 10579 B. Zeichnungsberechtigt ist nur, wer am 30. November 2024 Mitglied des Vereins ist.

b.) Die per 13. November 2024 (Kapitalerhöhungsbeschluss) mit dem Verein 1. Fußballclub Union Berlin e.V., Berlin, eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter VR 10579 B vertraglich verbundenen Sponsoren folgender Kategorien:

- Hauptsponsor
- Topsponsor
- Premiumsponsor
- Eiserner Sponsor
- Union Club
- Businesskunde – VIP
- Businesskunde – EL (Eisern-Lounge)
- Medienpartner
- Exklusiver Gesundheitspartner
- Ausbildungspartner
- Jugendpartner
- Jugendförderer
- sonstiger Werbepartner

## 6.4 Form und Verbriefung der Bezugs- und Angebotsaktien

Die vinkulierten Stammaktien einschließlich der Dividendenansprüche werden nicht in einer Globalurkunde als Rahmenurkunde verbrieft. Die vinkulierten Stammaktien werden einzeln verbrieft, wobei Form und Inhalt der Aktienurkunden durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bestimmt werden. Die Aktien sind Namensaktien.

## 6.5 Währung der Wertpapieremission

Die Währung der Emission ist der Euro

## 6.6 Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte

### a) Dividendenrechte:

#### i) feste(r) Termin(e), zu dem/denen der Anspruch entsteht;

Sollte es entgegen den Planungen und der Handhabung in der Vergangenheit zu einem Gewinnausschüttungsbeschluss kommen, werden die Dividenden spätestens drei Wochen nach dem Gewinnausschüttungsbeschluss ausgezahlt.

#### ii) Verjährungsfrist für den Verfall der Dividendenberechtigung und Angabe des entsprechenden Begünstigten;

Dividendenansprüche unterliegen der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren. Im Fall der Verjährung der Dividendenberechtigung ist die Gesellschaft die Begünstigte.

#### iii) Dividendenbeschränkungen und Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber;

Es gibt keine Dividendenbeschränkungen und gesonderte Verfahren für gebietsfremde Aktionäre.

#### iv) Dividendensatz bzw. Methode zu dessen Berechnung, Häufigkeit und Art der Zahlungen (kumulativ oder nicht kumulativ);

Da die Emittentin bisher keine Dividenden ausgeschüttet hat, gibt es keine sinnvollen Angaben zu einen Dividendensatz oder einer Methode zu dessen Berechnung. Die Ausschüttung von Dividenden ist selbst bei Vorliegen von ausschüttungsfähigen Gewinnen nicht Ziel der Emittentin.

### b) Stimmrechte;

Jede Aktie der Gesellschaft gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte für bestimmte Aktionäre der Gesellschaft. Das Stimmrecht entsteht erst mit der vollständigen Leistung der gesetzlichen Mindesteinlage. Das Stimmrecht kann auch durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Für die Vollmacht ist die schriftliche Form erforderlich. Ferner kann der Vorstand Vorkehrungen treffen, die Teilnahme und Rechtsausübung des Stimmrechtes auch im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben können. Der Vorstand ist ermächtigt Bestimmungen zum Verfahren zu treffen. Diese werden mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt gemacht.

### c) Bezugsrechte bei Angeboten zur Zeichnung von Wertpapieren derselben Gattung;

Die Aktien gewähren das Recht, an Kapitalerhöhungen und vergleichbaren Maßnahmen in einem der bisherigen Beteiligungsquote entsprechenden Umfang teilzunehmen (Bezugsrecht). Unter bestimmten Voraussetzungen kann das Bezugsrecht ausgeschlossen werden.

### d) Recht auf Beteiligung am Gewinn des Emittenten;

Die prospektgegenständlichen Aktien vermitteln im Wesentlichen das Recht auf Gewinnbeteiligung, soweit die Hauptversammlung eine Ausschüttung in Form von Dividenden beschließt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiegattungen. Jede Aktie gewährt die gleichen Dividendenrechte. Es gibt weder Dividendenbeschränkungen noch ein besonderes Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber. Nach den Regelungen des Aktienrechts bestimmt sich der Anteil eines Aktionärs an einer Dividendenausschüttung nach seinem Anteil am Grundkapital. Werden Einlagen erst im Laufe eines Geschäftsjahres geleistet, werden sie grundsätzlich nach dem Verhältnis der Zeit berücksichtigt, die seit der Leistung verstrichen ist (§ 60 Abs. 2 Satz 3 AktG). In einem Kapitalerhöhungsbeschluss kann

die Gewinnberechtigung abweichend von § 60 Abs. 2 Satz 3 AktG festgesetzt werden. Über die Gewinnverwendung beschließt die Hauptversammlung. Vor dem Beschluss der Hauptversammlung besteht ein Anspruch gegen die Gesellschaft auf Herbeiführung des Gewinnverwendungsbeschlusses. Nach Ablauf eines Geschäftsjahres kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats im Rahmen des § 59 AktG eine Abschlagsdividende an die Aktionäre ausschütten.

Auch mittelfristig sind keine Dividendenausschüttungen geplant, diesen würde auch aktuell der erhebliche Bilanzverlust entgegenstehen. Sollte es zu einem Gewinnausschüttungsbeschluss kommen, werden die Dividenden spätestens drei Wochen nach dem Gewinnausschüttungsbeschluss ausgezahlt.

#### **e) Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös;**

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

#### **f) Sonstige Rechte**

Sonstige wesentliche Rechte der Aktionäre bestehen nicht. Insbesondere gibt es keinen festen Anspruch auf Tilgungsleistungen oder Rechte zur Wandlung in andere Wertpapiere.

### **6.7 Beschlüsse, aufgrund deren die neuen Aktien geschaffen werden**

Die 120.000 angebotenen neuen Aktien stammen aus einer von der Hauptversammlung am 13. November 2024 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen. Die neuen Aktien sind vinkulierte Namensaktien mit einem Nennbetrag von EUR 500,00 je Aktie und gewinnberechtigt ab 01. Juli 2024.

Die Hauptversammlung der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG (die „Gesellschaft“) hat am 13. November 2024 beschlossen (wobei der unter Ziffer 2. und 3. genannte Zeitplan inzwischen angepasst wurde):

„1. Das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 6.223.000,00 wird um bis zu EUR 60.000.000,00 auf bis zu EUR 66.223.000,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von bis zu 120.000 neuen vinkulierten Namensaktien im Nennbetrag von EUR 500,00 je Aktie (die „Neuen Aktien“) erhöht (die „Kapitalerhöhung“). Die Ausgabe der Neuen Aktien erfolgt zum Nennbetrag von EUR 500,00 je Aktie und mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Juli 2024 für das Geschäftsjahr 2024/2025.

2. Den Aktionären wird das gesetzliche Bezugsrecht gewährt. Innerhalb der Bezugsfrist (voraussichtlich vom 25. November 2024 bis voraussichtlich 08. Dezember 2024) können die Aktionäre die Neuen Aktien im Verhältnis 1:9,6 (eine einzelne bestehende Aktie berechtigt zum Bezug von 9 Neuen Aktien) zu einem Bezugspreis in Höhe des Nennbetrages von EUR 500,00 beziehen. Etwaige Spitzenbeträge sind vom Bezugsrecht ausgeschlossen

3. Der Vorstand wird ermächtigt, die aufgrund des Bezugsangebots nicht bezogenen Neuen Aktien durch ein öffentliches Angebot zum Ausgabepreis unmittelbar ausschließlich - bis zu maximal zehn Aktien zum Nennbetrag von insgesamt EUR 5.000,00 - an Vereinsmitglieder des 1. FC Union e.V. oder an wirtschaftliche Partner der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG oder des 1. FC Union Berlin e.V. zu verwerfen. Die Zeichnungsfrist für das öffentliche Angebot beginnt voraussichtlich am 09. Dezember 2024. Sie endet mit der vollständigen Zeichnung des Kapitalerhöhungsbetrages oder voraussichtlich am 31. Dezember 2024.

4. Die Neuen Aktien entstehen mit der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister. Die Zeichnung wird unverbindlich, wenn die Durchführung der Kapitalerhöhung nicht bis zum 30. April 2025 in das Handelsregister eingetragen ist.

5. Die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, insbesondere, die abschließende Anzahl der Neuen Aktien sowie die weiteren Bedingungen der Ausgabe der Neuen Aktien, etwa die Definition des wirtschaftlichen Partners, die Bezugsfrist, die Angebotsfrist, Zahlungsmodalitäten oder etwaige Zuteilungskriterien, werden durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgesetzt oder konkretisiert.“

## **6.8 Emissionstermin für die neuen Aktien**

Nach Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister, die voraussichtlich ab dem 1. März 2025 erfolgen soll, werden die Aktien in Einzelurkunden an die Zeichner ab dem 15. März 2025 ausgeliefert.

## **6.9 Beschränkungen der Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Die Aktien sind vinkuliert und können somit nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragen werden. Unterhalb der Zustimmungserfordernisse der Hauptversammlung, der Erwerber darf eine Grenze von 10 Aktien nicht überschreiten, werden die Zustimmungen durch den Vorstand unproblematisch erteilt, in der Vergangenheit wurden diese nie verweigert. Die Vinkulierung dient aus diesem Grunde im Wesentlichen der korrekten Erfassung der Aktionäre im Aktionärsbuch, da Aktien nicht ohne Kenntnis der Emittentin übertragen werden können

## **6.10 Warnhinweis zur Steuergesetzgebung**

**Warnhinweis, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats des Emittenten auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken könnten.**

## **6.11 Anbieter, Zulassung zum Handel beantragende Person**

Anbieter der Bezugs- und Angebotsaktien ist die Gesellschaft. Es wird keine Zulassung zum Handel beantragt.

## **6.12 Übernahmeangebote und Vorschriften zum Ausschluss von Minderheitsaktionären (Squeeze-out)**

### **6.12.1 ÜBERNAHMEANGEBOTE, RECHTLICHE REGELUNGEN HIERZU**

Es bestehen derzeit keine Übernahmeangebote bezüglich der Aktien. Auch bestehen keine Ausschluss- und Andienungsregeln. Öffentliche Übernahmeangebote bezüglich der Gesellschaft sind bisher nicht erfolgt.

Es gibt keine auf den Emittenten anzuwendenden nationalen Rechtsvorschriften oder Regelungen zu Übernahmen und zur Möglichkeit etwaiger hemmender Maßnahmen

### **6.12.2 AUSSCHLUSS VON MINDERHEITSAKTIONÄREN (SQUEEZE-OUT)**

Nach den Vorschriften der §§ 327a ff. AktG zum sog. "aktienrechtlichen Squeeze-Out" kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem mindestens 95 % des Grundkapitals ("Hauptaktionär") gehören, die Übertragung der Aktien der übrigen Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Der Hauptaktionär ist von der Beschlussfassung nicht ausgeschlossen. 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 festgestellt wird. Außerdem darf die Abfindung grundsätzlich nicht unter dem durchschnittlichen Börsenpreis der Aktien während der letzten drei

Monate vor Bekanntmachung des geplanten Squeeze-Out liegen. Die Minderheitsaktionäre sind berechtigt ein Spruchverfahren einzuleiten, sofern die Angemessenheit der Barabfindung streitig ist. Zudem kann nach § 62 Abs. 5 des Umwandlungsgesetzes die Hauptversammlung einer übertragenden Aktiengesellschaft innerhalb von drei Monaten nach Abschluss eines Verschmelzungsvertrages einen Beschluss nach § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG, d.h. einen Beschluss zur Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf die übernehmende Gesellschaft (Hauptaktionär) gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung fassen, wenn dem Hauptaktionär Aktien in Höhe von 90 % des Grundkapitals gehören. In der Folge dieses sog. "umwandlungsrechtlichen Squeeze-Out" scheiden die Minderheitsaktionäre aus der übertragenden Gesellschaft aus. Der Abfindungsanspruch der Minderheitsaktionäre richtet sich nach den in den §§ 327a ff. AktG enthaltenen Bestimmungen.

Die Bestimmungen zum sog. "übernahmerechtlichen Squeeze-Out" gemäß §§ 39a und 39b WpÜG finden auf die Gesellschaft keine Anwendung.

Nach den Vorschriften der §§ 319 ff. AktG über die sog. Eingliederung kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung in eine andere Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland beschließen, wenn die künftige Hauptgesellschaft 95 % der Aktien der einzugliedernden Gesellschaft hält. Mit Eintragung der 88 Eingliederung in das Handelsregister gehen alle Aktien, die sich nicht in der Hand der Hauptgesellschaft befinden, auf diese über. 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, wobei Spitzenbeträge durch Barbeträge ausgeglichen werden können.

## 7 Angebot, Zeichnung und Verkauf der vinkulierten Stammaktien

### 7.1 Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet 120.000 vinkulierte auf den Namen lautende Stammaktien mit einem Nennwert von jeweils EUR 500 (der „Nennwert“) zum Erwerb an (das „Angebot“).

Das Angebot setzt sich zusammen aus:

- einem öffentlichen Bezugsangebot durch die Emittentin an die Altaktionäre
- einem öffentlichen Zeichnungsangebot in der Bundesrepublik Deutschland durch die Emittentin (das **“Angebot“**) für die nicht im Rahmen des Bezugsangebotes bis zum 1. Dezember 2024 erworbenen Aktien durch eine Zeichnung der Aktien mittels Zeichnungsschein oder eine digitale Zeichnungsstrecke jeweils über die Website der Emittentin (<https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/>).

Es gibt keine vorab festgelegten Tranchen der vinkulierten Stammaktien für das öffentliche Angebot. Die Mindestsumme für Zeichnungsangebote im Rahmen des öffentlichen Angebots beträgt EUR 500 (entsprechend dem Nennbetrag einer Stammaktie). Unterhalb der Zustimmungserfordernisse der Hauptversammlung, der Erwerber darf eine Grenze von 10 Aktien nicht überschreiten, werden die Zustimmungen durch den Vorstand unproblematisch erteilt, in der Vergangenheit wurden diese nie verweigert. Die Vinkulierung dient aus diesem Grunde im Wesentlichen der korrekten Erfassung der Aktionäre im Aktionärsbuch, da Aktien nicht ohne Kenntnis der Emittentin übertragen werden können.

Zeichnungsberechtigt sind ausschließlich Vereinsmitglieder und wirtschaftliche Partner (hierzu im einzelnen Abschnitt 6.3 Zeichnungsberechtigte Personen unter b)). Vereinsmitglieder können bis zu zehn Aktien über EUR 500 zeichnen. Die Zeichnungsberechtigung als Mitglied wird zum 30. November 2024 festgestellt.

Wirtschaftliche Partner der Emittentin, die zum Zeitpunkt des Kapitalerhöhungsbeschlusses noch in vertraglichen Beziehungen zu der Emittentin stehen, können bis zu zehn Aktien über EUR 500 zeichnen.

Es gibt keine Vorzeichnungsrechte.

Den Aktionären wird das gesetzliche Bezugsrecht gewährt. Innerhalb der Bezugsfrist (voraussichtlich vom 26. November 2024 bis 19. Dezember 2024) können die Aktionäre die Neuen Aktien im Verhältnis 1:9,6 (eine einzelne bestehende Aktie berechtigt zum Bezug von 9 Neuen Aktien) zu einem Bezugspreis in Höhe des Nennbetrages von EUR 500,00 beziehen. Etwaige Spitzenbeträge sind vom Bezugsrecht ausgeschlossen. Aktionäre können nur eine Aktie oder ein Vielfaches davon beziehen. Die Mitteilung über die Ausübung der Bezugsrechte ist mit ihrem Zugang verbindlich.

Neue Aktien, die im Rahmen der Bezugsrechtskapitalerhöhung innerhalb der Bezugsfrist bis zum 9. Dezember 2024 nicht bezogen werden, werden im Rahmen eines öffentlichen Angebots zur Zeichnung vom 10. Dezember 2024 bis zum 10. Januar 2025 zugelassen. Und zwar ausschließlich - bis zu maximal zehn Aktien zum Nennbetrag von insgesamt EUR 5.000,00 - an Vereinsmitglieder des 1. FC Union e.V. oder an wirtschaftliche Partner der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG oder des 1. FC Union Berlin e.V.. Die Zeichnungsfrist für das öffentliche Angebot beginnt am 10. Dezember 2024. Sie endet mit der vollständigen Zeichnung des Kapitalerhöhungsbetrages oder voraussichtlich am 10. Januar 2025.

Anleger, die im Rahmen des öffentlichen Angebots Stammaktien über das Bezugsrecht oder über eine Zeichnung erwerben möchten, erwerben die vinkulierten Stammaktien direkt von der Emittentin. Hierzu müssen die alten Aktionäre ihr Bezugsrecht innerhalb der Bezugsfrist bis zum 8. Dezember 2024 ausüben.

Für die Zeichnung müssen Anleger ihre Kaufanträge unter Verwendung des auf der Website der Emittentin <https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/> verfügbaren Zeichnungsscheins während des oben definierten Angebotszeitraums der Emittentin mittels Brief („An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG, An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin), Fax (0049-30-656641) oder E-Mail (proAF@adaf-sbg.de) zusenden, den

Zeichnungsschein direkt am Sitz der Gesellschaft bzw. in den Zeughäusern des 1. FC Union Berlin ausfüllen und abgeben.

Auf der Website der Emittentin <https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/> wird darüber hinaus die Zeichnung über eine digitale Zeichnungsstrecke möglich sein.

Für alle über das Internet abgewickelte Zeichnungsanträge gibt es ein gesetzliches Widerrufsrecht von zwei Wochen. Der Kaufpreis für die vinkulierten Stammaktien, die sie erwerben möchten, ist unmittelbar mit der Zeichnung auf das Verrechnungskonto der Emittentin bei der Commerzbank einzuzahlen, soweit es der gewählte Zeichnungsweg ermöglicht. In jedem Fall ist der Betrag unverzüglich auf das Verrechnungskonto der Emittentin bei der Commerzbank einzuzahlen. Mit der Zusendung des Kaufantrags verzichten die Anleger gemäß § 151 Absatz 1 BGB auf einen Zugang der Annahmeerklärung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Zahl der letztendlich bei Anlegern platzierten Angebotsaktien deutlich unterhalb der vorgenannten Anzahl der Angebotsaktien liegen kann. Die Zuteilung einer geringeren Zahl an Aktien an die Anleger als die gesamte Zahl der angebotenen Aktien bedeutet keine Veränderung der Bedingungen des Angebots und löst damit keine Verpflichtung zur Veröffentlichung eines Nachtrags nach dem Wertpapierprospektgesetz („WpPG“) aus.

Der auf die Angebotsaktien entfallende anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft beträgt je nach Umfang der Durchführung des Angebots bis zu EUR 60.000.000,00. Der endgültige Umfang der Kapitalerhöhung wird durch Beschluss des Vorstands spätestens am 25. Januar 2025 unter der Internetadresse der Gesellschaft (<https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/>) veröffentlicht werden.

## 7.2 Angebotskonditionen

### 7.2.1. PREISSPANNE, AUSGABE ZUM NENNBETRAG

Der Platzierungspreis je angebotener Aktie ist von der Gesellschaft entsprechend dem Nennbetrag der jeweiligen vinkulierten Namensaktie in Höhe von EUR 500,00 festgelegt worden (Ausgabebezug zu pari). Dies gilt sowohl im Bezugsrechtsangebot als auch im Zeichnungsangebot.

### 7.2.2 ANGEBOTSFRIST

Die vinkulierten Stammaktien werden während des folgenden Angebotszeitraums wie folgt angeboten:

Das Bezugsangebot an die Altaktionäre über die Emittentin wird am 26. November 2024 beginnen und am 9. Dezember 2024 enden.

Das Zeichnungsangebot über die Emittentin für die nicht im Rahmen des Bezugsangebotes bis zum 9. Dezember 2024 erworbenen Aktien wird am 10. Dezember 2024 beginnen und am 10. Januar 2025 enden.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verkürzen.

Das öffentliche Angebot setzt die Billigung des Prospekts durch die BaFin voraus. Jede Verlängerung des Angebotszeitraums, soweit rechtlich überhaupt möglich, setzt einen durch die BaFin gebilligten Nachtrag voraus und wird auf der Website der Emittentin unter <https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/> veröffentlicht und der BaFin mitgeteilt. Zudem wird die Emittentin, soweit erforderlich, die Zustimmung der BaFin zu Nachträgen dieses Prospekts einholen und diese in derselben Weise wie diesen Prospekt veröffentlichen. Sofern von der Möglichkeit, die Angebotsbedingungen zu ändern, Gebrauch gemacht wird, wird die Änderung als Pressemitteilung und als Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht werden. Eine individuelle Unterrichtung der Anleger, die bereits Zeichnungen abgegeben haben, erfolgt nicht.

Die Emittentin wird das Ergebnis des Angebots spätestens am 25. Januar 2025 auf der Website unter (<https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/>) veröffentlichen und der BaFin mitteilen.

### **7.2.3 ÄNDERUNGEN DER ANGEBOTSBEDINGUNGEN**

Die Emittentin behält sich lediglich Änderungen in Bezug auf die Angebotsfristen offen, wobei Verkürzungen vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen werden können, während Verlängerungen der Angebotsfristen einem Prospektnachtrags erfordern würde.

### **7.2.4 BESTIMMUNG DES ANGEBOTSPREISES UND DER ENDGÜLTIGEN ANZAHL PLATZIERTE ANGEBOTSAKTIE**

Der Angebotspreis für das Öffentliche Angebot ist durchgehend der Nennbetrag der Aktien von EUR 500,00.

### **7.2.5 ZUTEILUNGSKRITERIEN, ZEICHNUNGSZUSAGEN VON HAUPTAKTIONÄREN, METHODE ZUR REDUZIERUNG DER ZEICHNUNGEN, ERSTATTUNGSVERFAHREN, WIDERRUF**

Die keinem Ermessen unterliegende Zuteilung der im Rahmen des Bezugsrechtsangebotes fristgerecht eingegangenen Ausübungen des Bezugsrechtes erfolgen im unmittelbaren Anschluss an das Ende der Bezugsfrist zum 9. Dezember 2024 im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen des § 186 Aktiengesetz. Der Bezug setzt auch hier voraus, dass der Betrag gezahlt wird.

Der Verein wird das Bezugsrecht voraussichtlich vollumfänglich ausüben und damit weiterhin Mehrheitsaktionär sein.

Das Zeichnungsangebot bezieht sich nur auf die nicht im Rahmen des Bezugsangebotes zugeteilten neuen Aktien. Die Zuteilung der im Rahmen des Zeichnungsangebotes angebotenen Aktien erfolgt nach Ablauf der voraussichtlichen Angebotsfrist am 10. Januar 2025 bis zum 25. Januar 2025 durch die Gesellschaft. Die Zeichner erhalten eine schriftliche Mitteilung über die erfolgte Zuteilung. Für die Zuteilung bestehen keine vertraglich vereinbarten Unter- oder Obergrenzen für die Anzahl der Aktien, die bestimmten Anlegern zugeteilt werden. Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 13. November 2024 dürfen einem zeichnungsberechtigten Vereinsmitglied jedoch nur maximal zehn der angebotenen Aktien bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 5.000,00 zugeteilt werden. Die Zuteilung setzt die vollständige Zahlung des Betrages voraus. Mehrfachzeichnungen von Aktien sind nicht zulässig. Sobald eine Überzeichnung oder Mehrfachzeichnung vorliegt, ist die Emittentin berechtigt, Zeichnungsaufträge im Rahmen des öffentlichen Angebots nach der jeweiligen Priorität und falls sich diese nicht feststellen lässt, nach ihrem freien Ermessen zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen.

Aufgrund der Zuteilung nach Priorität und der mengenmäßigen Begrenzung der Aktien je Zeichner ist es rein praktisch ausgeschlossen, dass es dazu kommt, dass bezahlte Aktien nicht zugeteilt werden können. Sollte dieser Fall wider Erwarten eintreten, wird der Zeichner umgehend benachrichtigt und der Betrag auf sein Konto erstattet.

Die Emittentin kann ohne die Angabe von Gründen nach ihrem alleinigen Ermessen den Angebotszeitraum verkürzen oder das öffentliche Zeichnungsangebot zurücknehmen.

Die Zeichnungen sind insgesamt auf die 120.000 neuen Aktien beschränkt.

Zeichnungsangebote über die Onlinezeichnungsstrecke der Website oder über die Website mit einem Zeichnungsschein können gesetzlich binnen zwei Wochen, maßgeblich ist die Versendung des Widerrufs, widerrufen werden.

Die Anzahl der zu emittierenden vinkulierten Stammaktien wird nach dem Ende des Angebotszeitraums gemäß den erhaltenen Zeichnungsangeboten bestimmt und wird zusammen mit dem Ergebnis des Angebots (Nettoemissionserlös) spätestens am 25. Januar 2025 auf der Website unter [www.stadion-an-der-altenfoersterei.de/aktienemission](http://www.stadion-an-der-altenfoersterei.de/aktienemission) veröffentlicht und der BaFin mitgeteilt.

### 7.2.6 ZAHLUNG UND LIEFERUNG DER AKTIEN, VERSANDKOSTEN DER URKUNDE

Bei der Zeichnung über die Onlinezeichnungsstrecke auf der Website der Emittentin ist die Zahlung bei Zeichnung zu leisten, bei Zeichnung über einen Zeichnungsschein ist die Zahlung unverzüglich zu leisten.

Für Aktien, die im Rahmen des zeitlich vorgelagerten Bezugsangebotes erworben werden, ist eine Zahlung bis zum 11. Dezember 2024 vorgesehen.

Für die Zeichnung müssen Anleger ihre Kaufanträge unter Verwendung des auf der Website der Emittentin <https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/> verfügbaren Zeichnungsscheins während des oben definierten Angebotszeitraums der Emittentin mittels Brief („An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG, An der Wuhlheide 263, 12555 Berlin), Fax (0049-30-656641) oder E-Mail (proAF@adaf-sbg.de) zusenden, den Zeichnungsschein direkt am Sitz der Gesellschaft bzw. in den Zeughäusern des 1. FC Union Berlin ausfüllen und abgeben.

Auf der Website der Emittentin <https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/> wird darüber hinaus die Zeichnung über eine digitale Zeichnungsstrecke möglich sein.

Für alle über das Internet abgewickelte Zeichnungsanträge gibt es ein gesetzliches Widerrufsrecht von zwei Wochen. Der Kaufpreis für die vinkulierten Stammaktien, die sie erwerben möchten, ist unmittelbar mit der Zeichnung auf das Verrechnungskonto der Emittentin bei der Commerzbank einzuzahlen, soweit es der gewählte Zeichnungsweg ermöglicht. In jedem Fall ist der Betrag unverzüglich auf das Verrechnungskonto der Emittentin bei der Commerzbank einzuzahlen. Mit der Zusendung des Kaufantrags verzichten die Anleger gemäß § 151 Absatz 1 BGB auf einen Zugang der Annahmeerklärung.

Die vinkulierten Stammaktien einschließlich der Dividendenansprüche werden in keiner Globalurkunde hinterlegt und werden einzeln verbrieft. Einzelheiten hierzu wird der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates bestimmen. Die Verbriefung erfolgt unmittelbar nach Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister. Der einzelne Aktienurkunden ausgestellt werden, wird dies voraussichtlich mehrere Wochen in Anspruch nehmen.

Die Lieferung der angebotenen Aktien gegen vollständige Zahlung des Emissionspreises - Provisionen fallen nicht an - erfolgt voraussichtlich zwischen 15. März 2025 und dem 30. Juni 2025 an jeden Aktionär persönlich bzw. die Aktienurkunden können persönlich am Sitz der Gesellschaft abgeholt werden. Für den Fall, dass die Urkunde durch den Anleger nicht vor Ort abgeholt wird, fallen Versandkosten von EUR 10,00 im Inland und EUR 30,00 im Ausland an. Die Emittentin wird den Anlegern keine sonstigen Kosten in Rechnung stellen.

Besondere Steuern für den Zeichner fallen in Deutschland im Zusammenhang mit dem Erwerb der angebotenen Aktien nicht an. Bei dieser Emission sind keine Stabilisierungsmaßnahmen, Mehrzuteilungen und auch keine Greenshoe Option vorgesehen

### 7.3 Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten

Für die Aktien wie wird wie schon in der Vergangenheit keine Zulassung zum Handel, dies betrifft sowohl den geregelten Handel sowie den Freiverkehr, erfolgen.

### 7.4 Stabilisierung, Mehrzuteilung, Verkaufsoptionen und Greenshoe Option

Bei dieser Emission sind keine Stabilisierungsmaßnahmen, Verkaufsoptionen, Mehrzuteilungen und auch keine Greenshoe Option vorgesehen

## 7.5 Erwarteter Zeitplan für das Angebot

Das Angebot, für das vorbehaltlich einer Verlängerung, die eines Prospektnachtrags bedarf, oder Verkürzung, eine Dauer von 21 Arbeitstagen (10. Dezember 2024 bis 10. Januar 2025, ohne Bezugsrecht) geplant ist, unterliegt folgendem Zeitplan:

03.10.2024	Information der bereits Bezugsberechtigten auf der Mitgliederversammlung des 1. FC Union Berlin e.V. über die geplante Aktienemission
13.11.2024	Hauptversammlung mit Kapitalerhöhungsbeschluss
25.11.2024	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“); Veröffentlichung des von der BaFin gebilligten Prospektes auf der Internetseite der Gesellschaft unter <a href="https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/">https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/</a> , unverzüglich nach dessen Billigung
26.11.2024	Beginn des Angebotszeitraums für die bezugsberechtigten Altaktionäre
09.12.2024	Ende des Angebotszeitraums für die bezugsberechtigten Altaktionäre
10.12.2024	Beginn des Angebotszeitraums für die Vereinsmitglieder und wirtschaftliche Partner (neue Zeichnungsberechtigte)
10.01.2025	Ende des Angebotszeitraums für die Zeichnungsberechtigten
25.01.2025	Veröffentlichung des Emissionsvolumens voraussichtlich als Presse-Mitteilung und auf der Internetseite der Gesellschaft unter <a href="https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/">https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/</a>
31.01.2025	Zuteilung der Aktien und schriftliche Mitteilung der jeweiligen Zuteilung an die Zeichner
ab 01.03.2025	voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister
ab 15.03.2025	voraussichtliche Lieferung der Aktien

## 7.6 Zahlstelle und Anbieter

Die Emittentin ist selbst Anbieter und Zahlstelle bei dieser Emission.

## 7.7 Lock-up Vereinbarungen

In Bezug auf die bestehenden Aktien und auch die neuen Aktien, die Gegenstand des öffentlichen Angebots sind, bestehen keine Lock-up Vereinbarungen.

## 7.8 Platzierung und Übernahme

Die Aktien werden bei Ausübung des Bezugsrechtes direkt und unmittelbar zugeteilt und ebenso werden die neuen Aktien im Rahmen des Zeichnungsangebotes direkt und unmittelbar von den Zeichnern erworben. Eine Übernahme findet nicht statt.

## 7.9 Verwässerung

### Verwässerung in Bezug auf Stimmrechte und Anteil am statuarischen Stammkapital

Der prozentuale Anteil der Aktionäre am Grundkapital und den Stimmrechten der Gesellschaft (ohne eigene Aktien) wird um 90,60 % (ungeprüft) verwässert, wenn alle Neuen Aktien platziert werden.

Alle bisherigen Aktionäre sind gleichermaßen bezugsberechtigt. Soweit Aktionäre von ihrem Bezugsrecht keinen Gebrauch machen und keine Angebotsaktien zeichnen, wird deren prozentualer Anteil am stimmberechtigten Kapital der Emittentin bei vollständiger Platzierung sämtlicher Angebotsaktien aus der von der Hauptversammlung am 13. November 2024 beschlossenen Kapitalerhöhung um 90,60 % verwässert, d.h. die Angebotsaktien würden bei vollständiger Platzierung 90,60 % des erhöhten Grundkapitals umfassen (Aktienanzahl bei Vollplatzierung 132.446, hiervon 120.000 Neuaktien, dies sind 90,60 %), der Anteil der Altaktien würde sich von 100 % am Stammkapital auf 9,40 % am Stammkapital reduzieren.

### Verwässerung in Bezug auf die Nettobuchwerte pro Aktie

Vor Durchführung der Kapitalerhöhung zur Schaffung der neuen Aktien beträgt der Nettobuchwert der Gesellschaft (berechnet als Summe der Aktiva, abzüglich Rückstellungen und Verbindlichkeiten, dies entspricht Eigenkapital, abzüglich Immaterielle Vermögensgegenstände) in der Bilanz zum 30. Juni 2024 EUR 3.612.972,82 (ungeprüft)(Eigenkapital EUR 3.616.461,82 abzüglich Immaterielle Wirtschaftsgüter EUR 3.489). Dies entspricht bei 12.446 Aktien einem Wert von EUR 290,29 pro Aktie.

Alle Zahlen und Prozentangaben in Bezug auf diesen Abschnitt sind bis auf das Eigenkapital ungeprüft.

Nach Durchführung der Kapitalerhöhung unter der Annahme einer Vollplatzierung erhöht sich der Nettobuchwert von vorher EUR 3.612.972,82 um den Emissionserlös von EUR 60.000.000,00 abzüglich Emissionskosten von EUR 150.000,00 auf EUR 63.462.972,82. Die Anzahl der Aktien erhöht sich von 12.446 um 120.000 auf 132.446 Aktien. Pro Aktie ergibt sich ein Wert von EUR 479,16.

Die Kapitalerhöhung zur Schaffung der bis zu 120.000 neuen Aktien im Nennbetrag von je EUR 500,00 erfolgt gegen Bareinlagen zum Nennbetrag von EUR 500,00 je Aktie.

Für die bestehenden Aktionäre würde sich auf dieser Grundlage eine Wertsteigerung von EUR 188,87 (ungeprüft) je Aktie (EUR 479,16 minus EUR 290,29), das entspricht 65,06 % (ungeprüft) je Aktie, ergeben.

Für die Neuaktionäre würde sich auf dieser Grundlage ein Wertverlust von EUR 20,84 (ungeprüft) je Aktie ergeben (EUR 479,16 minus EUR 500,00 als Nennbetrag der Zeichnung), dies sind 4,17 % der Zeichnungssumme.

Die Prozentangaben sind jeweils auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Der Verwässerungseffekt des Angebots ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt, die unter anderem den Betrag aufzeigt, um den der Angebotspreis den Nettobuchwert je Aktie nach Abschluss des Angebots übersteigt unter der Annahme, dass das Angebot am 30. Juni 2024 abgeschlossen wäre. Dabei wird der Nettobuchwert zum 30. Juni 2024 um die Auswirkungen des Vollzugs des Angebots bereinigt unter der Annahme einer vollständigen Durchführung der Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 120.000 neuen Aktien gegen Bareinlagen. Angesetzt wird hierbei der Nettoemissionserlös der Emission, also die Emissionssumme abzüglich der Emissionskosten. Der bereinigte Nettobuchwert wird in EUR pro Aktie ausgedrückt.

Die Berechnung bezieht sich auf den Fall der Vollplatzierung, wenn nicht voll platziert wird verringert sich die Wertsteigerung der Altaktien und es erhöht sich der Wertverlust der neuen Aktien. Der Wertverlust der neuen Aktien beträgt den aufgelaufenen Bilanzverlust als Aufzehrung des statuarischen Stammkapitals und der Rücklagen auf das

aktuelle Eigenkapital ergänzt um den Abzug der immateriellen Wirtschaftsgüter vom Eigenkapital und um den Abzug der Emissionskosten von der Emissionssumme in der Umlegung auf die Anzahl der neuen Aktien. Je weniger neue Aktien, desto höher der Anteil an diesen geringfügig angepassten Bilanzverlust.

		Ungeprüft
Nettobuchwert der Gesellschaft vor Emission zum 30.06.2024	EUR	3.612.972,82
Anzahl der Aktien vor Emission	Anzahl	12.446
Nettobuchwert je Aktie zum 30. Juni 2024	EUR	290,29
Bruttoemissionserlös aus dem Verkauf der neuen Aktien	EUR	60.000.000
Emissionskosten der Gesellschaft	EUR	150.000
Nettoemissionserlös aus dem Verkauf der neuen Aktien	EUR	59.850.000
Nettobuchwert der Gesellschaft nach Emission fiktiv zum 30.06.2024 bei Vollplatzierung	EUR	63.462.972,82
Anzahl der Aktien nach Emission bei Vollplatzierung	Anzahl	132.446
Nettobuchwert jeder Aktie nach Emission	EUR	479,16
Betrag, um den das Eigenkapital nach Emission je Aktie den Angebotspreis unterschreitet/unmittelbare Verwässerung der neuen Aktionäre der Gesellschaft	EUR	20,84
Prozentsatz um den das Eigenkapital nach Emission je Aktie den Angebotspreis unterschreitet (in Prozent)	Prozent	4,17 %
Betrag um den das Eigenkapital nach Emission je Aktie den Nettobuchwert je Aktie unmittelbar vor dem Angebot übersteigt (Wertzuwachs für die Altaktionäre)	EUR	188,87
Prozentsatz, um den das Eigenkapital nach Emission je Aktie den Nettobuchwert je Aktie unmittelbar vor dem Angebot übersteigt (in Prozent).	Prozent	65,06 %

## 8 Unternehmensführung, Organe der Emittentin

### 8.1 Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ist eine Aktiengesellschaft des deutschen Rechts, entstanden im Jahr 2011 durch formwechselnde Umwandlung der „An der Alten Försterei“ Stadion Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG. Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Organe sind voneinander unabhängig. Die Kompetenzen dieser Organe sind in der Satzung der Gesellschaft, im Aktiengesetz und in den Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrates geregelt.

### 8.2 Vorstand

#### 8.2.1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM VORSTAND

Gemäß § 6 der Satzung der Emittentin hat die Emittentin mindestens zwei Vorstände. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder und etwaiger stellvertretender Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstandes und auch mehrere Vorstandsmitglieder zu stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstandes ernennen. Die Mitglieder des Vorstandes werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitgliedes vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht. Ist nur ein Vorstand bestellt, vertritt er die Emittentin allein. Zurzeit besteht der Vorstand aus zwei Personen. Sind mehrere Vorstände bestellt, so wird die Emittentin durch zwei Vorstände gemeinsam oder durch einen Vorstand in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann jedoch einzelnen oder allen Vorständen Einzelvertretungsbefugnis und/oder Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilen.

Der Aufsichtsrat ist berechtigt, eine Geschäftsordnung für den Vorstand zu erlassen, in der unter anderem die Geschäftsverteilung und zustimmungsbedürftige Maßnahmen geregelt werden können.

Nach § 11 Abs. 2 der Satzung bedarf der Vorstand der Zustimmung des Aufsichtsrates für

- a) Veräußerung des Unternehmens im Ganzen oder in Teilen
- b) Erwerb, Änderung und/oder Aufgabe von Beteiligungen an anderen Unternehmen
- c) Das jährliche Budget, bestehend aus Erfolgs- und Finanzplan sowie Personal- und Investitionsplan
- d) Abschluss, Änderung und/oder Beendigung von Verträgen mit Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrates oder deren Angehörigen oder Unternehmen, an denen eine der genannten Person unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist
- e) Die Veräußerung und den Erwerb von Grundstück mit einem Kaufpreis über EUR 50.000 sowie deren Belastung
- f) Die Aufnahme von Darlehen über mehr als EUR 100.000
- g) Kreditgewährung an Personen, die für die Gesellschaft oder eine Gesellschaft tätig sind, an der die Gesellschaft beteiligt ist oder deren Geschäfte sie führt
- h) Die Veräußerung, Beleihung oder Änderung von wesentlichen Rechten der Gesellschaft, insbesondere Cateringsrechten, Ticketingsrechten und Namensrechten
- i) Abschluss, Änderung und/oder Beendigung von wesentlichen Verträgen, insbesondere langfristigen Mietverträgen Lieferverträgen und Mietverträgen
- j) Sämtliche Rechtsgeschäfte, die Namensrechte der „Alten Försterei“ betreffen.

Der Aufsichtsrat kann nach § 11 Abs. 3 der Satzung andere Maßnahmen von seiner Zustimmung abhängig machen.

Der Vorstand der Emittentin obliegt in erster Linie die Wahrnehmung der laufenden Geschäfte, die in Einklang mit geltendem Recht und dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin zu führen sind. Der Vorstand vertritt die Emittentin nach außen gegenüber Dritten gerichtlich und außergerichtlich und hat grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht. Der Vorstand der Emittentin hat bei der Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmannes einzuhalten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen verpflichten die

Vorstände, ihre unternehmerischen Entscheidungen auf angemessener Tatsachenbasis ohne Beeinflussung durch sachfremde Einflüsse und unter Abwägung aller maßgeblichen Umstände zum Wohle der Emittentin zu treffen, wobei auch die Interessen der Gesellschafter und Mitarbeiter zu berücksichtigen sind.

Der Vorstand der Emittentin führt als Leitungsorgan die Geschäfte, entwickelt die strategische Ausrichtung und setzt diese um. Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

### 8.2.2 DERZEITIGE MITGLIEDER DES VORSTANDS

Die gegenwärtigen Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, die sämtlich über den Sitz der Gesellschaft An der Wuhlheide 263 in 12555 Berlin zu erreichen sind, sind in der folgenden Übersicht aufgeführt:

Name	Geburtsjahr	Zuständigkeiten	Mitglied seit	Bestellt bis
Dirk Thieme	1962	Technik, Bau, Infrastruktur	2011	2027
Oskar Kosche	1967	Verwaltung, Finanzen, Personal	2011	2027

#### Dirk Thieme

Herr Dirk Thieme, geboren am 27. Juni 1962, absolvierte eine Ausbildung zum Diplom-Ingenieur für Bauwesen. Seit 1988 war er als Angestellter zuerst in einem größeren Baubetrieb und danach in einer kleineren IT-Firma tätig. Im Jahre 1994 gründete er mit einem Geschäftspartner sein eigenes Büro für Architektur- und Planungsleistungen sowie für die Erbringung von EDV-Dienstleistungen. Herr Thieme ist außerdem ab dem 1. Januar 2024 Geschäftsführer der Tochtergesellschaft AFprojekt GmbH.

Herr Thieme ist neben seiner Tätigkeit als Vorstand der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG Präsidiumsmitglied des 1. FC Union Berlin e.V., dem Hauptaktionär der Gesellschaft. Zudem ist er, wie vorstehend ausgeführt, selbständig in GbR mit einem Geschäftspartner tätig. Hiervon abgesehen war Dirk Thieme innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner eines anderen Unternehmens oder einer anderen Gesellschaft außerhalb der Emittentin.

#### Oskar Kosche

Herr Oskar Kosche, geboren am 18. August 1967, ist Diplom-Kaufmann. Von 1974 bis 1984 spielte er im Nachwuchs des 1. FC Union Berlin e.V. Fußball und war von 1993 bis 1999 Vertragsspieler dieses Vereins. Während seiner Zeit als Spieler hat er im Jahr 1998 im Marketing des Vereins mitgewirkt. Nach seiner aktiven Karriere war er in der Saison 2000/2001 als Sportdirektor des Vereins tätig. In den Jahren 2001 bis 2003 war er als Geschäftsführer des SV Babelsberg 03 e.V. tätig, bevor er im Februar 2004 zum 1. FC Union Berlin e.V. zurückkehrte. In der Zeit von 2004 bis 2009 war er Mitglied des Präsidiums des Vereins und zugleich von 2004 bis 2006 als Nachwuchsleiter tätig. Seit 2006 ist er als Geschäftsführer des Vereins tätig, seit 2017 wieder Mitglied des Präsidiums. Herr Kosche ist außerdem ab dem 1. Januar 2024 auch Geschäftsführer der Tochtergesellschaft AFprojekt GmbH.

Neben seiner Tätigkeit als Vorstand der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG war Herr Kosche von 2011 bis 2022 im Aufsichtsrat der Kühne Pool & Wellness AG, Schöneiche bei Berlin. Darüber hinaus war er, wie vorstehend schon ausgeführt, Geschäftsführer des 1. FC Union Berlin e.V., dem Hauptaktionär der Gesellschaft.

Hiervon abgesehen war Oskar Kosche innerhalb der letzten fünf Jahre kein Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner eines anderen Unternehmens oder einer anderen Gesellschaft außerhalb der Emittentin.

#### Sämtliche Vorstandsmitglieder

Gegen die Mitglieder des Vorstands wurden in den letzten 5 Jahren keinerlei Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten verhängt.

Kein Mitglied des Vorstands war in den letzten fünf Jahren in der Funktion als Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan oder Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, Insolvenzverwaltung oder Liquidation beteiligt.

Gegen kein Mitglied des Vorstands wurden öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände) erhoben. Kein Mitglied des Vorstands wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten 5 Jahre als untauglich angesehen.

Die Mitglieder des Vorstands stehen in keiner verwandtschaftlichen Beziehung zueinander oder zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats.

### **8.2.3 VERGÜTUNGEN DER MITGLIEDER DES VORSTANDS**

Bis zu dem Datum des Prospektes haben beide Vorstandsmitglieder eine Gesamtvergütung für ihre Tätigkeit als Vorstandsmitglied der Gesellschaft in Höhe von insgesamt EUR 174.000,00 (Geschäftsjahr 2023/2024) erhalten.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist in voller Höhe von der Gesellschaft getragen worden.

Pensions- und sonstige Alterssicherungszusagen oder andere Vergünstigungen bestehen nicht und sind auch nicht beabsichtigt. Die Geschäftsführungstätigkeit für die AFprojekt GmbH wird nicht gesondert vergütet

### **8.2.4 AKTIENBESITZ DER MITGLIEDER DES VORSTANDS**

Herr Dirk Thieme hält 2 Aktien an der Emittentin, Herr Oskar Kosche hält 4 Aktien an der Emittentin.

### **8.2.5 ERREICHBARKEIT DER MITGLIEDER DES VORSTANDS**

Die gegenwärtigen Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sind sämtlich über den Sitz der Gesellschaft An der Wuhlheide 263 in 12555 Berlin zu erreichen.

## **8.3 Aufsichtsrat**

### **8.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM AUFSICHTSRAT**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß § 8 der Satzung aus 6 Mitgliedern. Die Aufsichtsratsmitglieder werden nach den Bestimmungen der Satzung und den Vorschriften des Aktiengesetzes sämtlich als Vertreter der Anteilseigner von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich nicht dem Corporate Governance Kodex entsprechend § 161 AktG unterworfen, da dies mangels Börsennotierung der Gesellschaft rechtlich nicht erforderlich ist. Aus diesem Grunde existiert auch kein Audit Ausschuss der Emittentin.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder endet gemäß § 8 Abs. 2 der Satzung, soweit die Hauptversammlung nicht eine kürzere Amtszeit beschließt, mit der Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Wahl erfolgt, wird nicht mitgerechnet. Für die aktuellen Aufsichtsräte endet die Amtszeit mit Ablauf der Hauptversammlung 2027.

Scheidet ein Aufsichtsratsmitglied während seiner Amtszeit aus, wird gemäß § 8 Abs. 4 der Satzung ein Nachfolger nur für die restliche Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds gewählt. Gemäß § 8 Abs. 3 der Satzung kann die Hauptversammlung für jedes ordentliche Mitglied zugleich ein Ersatzmitglied wählen, welches Mitglied des Aufsichtsrates wird, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf seiner Amtslaufzeit ausscheidet. Das Amt des in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, wenn ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, spätestens jedoch mit Ablauf der Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt jederzeit ohne Angabe von Gründen durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorstand niederlegen, § 8 Abs. 5 der Satzung. Der Aufsichtsrat wählt in einer Sitzung, die im Anschluss an die Hauptversammlung stattfindet, auf der die Aufsichtsratsmitglieder neu gewählt worden sind, aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter des Vorsitzenden, § 8 Abs. 6 der Satzung. Gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung gibt sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung im Dezember 2011 eine Geschäftsordnung erlassen.

Sitzungen des Aufsichtsrates haben zweimal pro Kalenderhalbjahr stattzufinden. Der Aufsichtsrat kann beschließen, dass eine Sitzung im Kalenderhalbjahr abzuhalten ist. Darüber hinaus haben Sitzungen immer dann stattzufinden, wenn es das Wohl der Gesellschaft erfordert. Die Einladung zur Aufsichtsratssitzung soll unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen erfolgen; sie muss die einzelnen Punkte der Tagesordnung angeben. Über nicht angekündigte Punkte der Tagesordnung kann nur beschlossen werden, wenn kein Mitglied des Aufsichtsrates widerspricht. In dringenden Fällen kann die Einberufungsfrist abgekürzt werden und mündlich, fernmündlich oder per Telefax oder per E-Mail einberufen werden. Die Beschlussfassung des Aufsichtsrates erfolgt grundsätzlich in Präsenzsitzungen, der Vorsitzende des Aufsichtsrates kann jedoch einen Beschluss auch durch Einholung schriftlicher Erklärungen, auch per E-Mail, herbeiführen, wenn nicht mindestens ein Drittel der Mitglieder diesem Verfahren innerhalb einer vom Vorsitzenden bestimmten angemessenen Frist von längstens einer Woche widerspricht.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens drei seiner Mitglieder anwesend sind oder an der Beschlussfassung durch schriftliche Stimmabgabe mitwirken. Er beschließt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern das Gesetz keine andere Mehrheit vorsieht. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden den Ausschlag. Außerhalb von Sitzungen sind Beschlussfassungen zulässig, wenn sämtliche Mitglieder dem Beschlussvorschlag zustimmen. Die Beschlüsse und der wesentliche Inhalt der Verhandlungen sind in eine Niederschrift aufzunehmen, die vom Sitzungsleiter zu unterzeichnen ist.

Aufsichtsratsmitglied kann gemäß § 100 AktG nicht sein, wer

- (i) bereits in zehn Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben, Aufsichtsratsmitglied ist,
- (ii) gesetzlicher Vertreter eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens ist,
- (iii) gesetzlicher Vertreter einer anderen Kapitalgesellschaft ist, deren Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft angehört oder
- (iv) in den letzten zwei Jahren Vorstandsmitglied derselben börsennotierten Gesellschaft war, es sei denn, seine Wahl erfolgt auf Vorschlag von Aktionären, die mehr als 25 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten.

### **8.3.2 DERZEITIGE MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS**

Als Aufsichtsratsmitglieder wurden zuletzt auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Dezember 2022 gewählt:

- Herr Dirk Zingler (Aufsichtsratsvorsitzender), Berlin,
- Herr Holger Keye, (stellvertretender Vorsitzender), Berlin
- Frau Katja Jösting, Berlin,
- Herr Prof. Dr. Michael Kölmel, Feldafing,
- Herr Thomas Koch, Berlin und
- Herr Dirk Gräning, Berlin.

#### **Dirk Zingler**

Herr Dirk Zingler, geboren am 23. August 1964, ist geschäftsführender Gesellschafter der RÖFA – DIE LOGISTIKER Verwaltung GmbH. Er ist Mitgesellschafter der HINZE STAHL & SERVICE GmbH und geschäftsführender Gesellschafter der Hinze Stahl GmbH & Co. Grundstücks- & Verwaltungsgesellschaft KG. Zudem ist er seit 2004 Präsident des 1. FC Union Berlin e.V.

Neben seiner Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG nimmt Herr Zingler folgende Mandate wahr:

1. Geschäftsführer der RÖFA – DIE LOGISTIKER Verwaltung GmbH
2. Geschäftsführer der RÖFA – DIE LOGISTIKER Service GmbH
3. Geschäftsführer der RÖFA – DIE LOGISTIKER GmbH
4. Geschäftsführer der RÖFA – DIE LOGISTIKER Immobilien GmbH & Co. KG
5. Geschäftsführer der Hinze Stahl Verwaltungs GmbH
6. Präsident des 1. FC Union Berlin e.V.
7. Vorsitzender des Stiftungsrats der Stiftung des 1. FC Union Berlin „Union Vereint. Schulter an Schulter“

### **Holger Keye**

Herr Holger Keye, geboren am 13. Februar 1980, ist Fachangestellter für Bürokommunikation. Er machte zunächst seine Ausbildung beim Statistischen Bundesamt und ist seit 1999 beim Bundesministerium der Justiz in Berlin tätig.

### **Katja Jösting**

Frau Katja Jösting, geboren am 29. März 1980, ist Diplom-Ingenieurin für Stadt- und Regionalplanung. Seit 2007 ist sie Angestellte beim Land Berlin. Dort ist sie derzeit in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen tätig.

### **Prof. Dr. Michael Kölmel**

Herr Prof. Dr. Michael Kölmel, geboren am 31. Januar 1954, ist seit 1981 als Medienkaufmann tätig, zuletzt in Feldafing, Leipzig und Berlin. Herr Prof. Dr. Kölmel ist Geschäftsführer der MK Medien Beteiligungs GmbH sowie weiterer Firmen.

Neben seiner Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG nimmt Herr Dr. Kölmel folgende Mandate wahr:

1. Geschäftsführer in folgenden Gesellschaften:
  - EMKA Immobilienbeteiligungs GmbH
  - ZSL Betreibergesellschaft mbH
  - MKA Grundstücks GmbH
  - FC Sachsen Medien GmbH
  - EMKA Sportbeteiligungs GmbH
  - MK Medien Beteiligungs GmbH
  - MK Sportmedien GmbH
  - RWE Sportwerbe- und Service GmbH
  - MK Medien Eins GmbH
  - MK Medien Zwei GmbH
  - Filmaufbau Leipzig GmbH
  - MB Fußballbeteiligungs- und Vermarktungs GmbH
  - Eintracht Braunschweig Marketing GmbH
  - Fortuna Düsseldorf Sportwerbe GmbH
  - Kinowelt Sylt GmbH
  - New Art Concerts GmbH
  - Passage Kinos Betriebs GmbH
  - Sportwelt Beteiligungs GmbH
  - Weltkino Filmverleih GmbH
  - Zweitausendeins Versand Dienst GmbH
  - Publicontor Kommunikationsgesellschaft mbH
2. Prokurist
  - Zweitausendeins Holding GmbH
3. Vorstandsmitglied in der AG Verleih

Darüber hinaus war Prof. Dr. Kölmel bis zum 14. februar2022 Mitglied des Stiftungsrates der Medienstiftung der Sparkasse Leipzig.

### **Thomas Koch**

Herr Thomas Koch, geboren am 15. Juni 1962 ist gelernter Außenhandelskaufmann und Diplom-Kaufmann. Er ist seit 1989 selbständig als Vorstand der Koch Automobile AG, Berlin tätig.

Neben seiner Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG nimmt Herr Koch folgende Mandate war:

1. Vorstandsvorsitzender Koch Gruppe Automobile AG
2. Geschäftsführer in folgenden Gesellschaften:
  - Autohaus Koch GmbH
  - Autocash 24 GmbH
  - Autowelt Koch GmbH
  - Autohaus Koschnik GmbH
  - Gutachterbüro Berlin Brandenburg GmbH
  - Koch Grundstein GmbH
3. Vorsitzender des Aufsichtsrats des 1.FC Union Berlin e.V.

### **Dirk Gräning**

Herr Dirk Gräning, geboren am 17. November 1962, ist seit 1992 Rechtsanwalt. Er betreibt seit 1993 als Freiberufler sein Rechtsanwaltsbüro und ist Einzelinhaber der Kanzlei Rechtsanwälte Gräning & Kollegen.

### **Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder**

In den letzten 5 Jahren haben die Mitglieder des Aufsichtsrates mit Ausnahme der vorstehend angegebenen keine Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsratsmandate oder Partnerstellungen ausgeübt. Soweit kein Beendigungstermin angegeben ist, besteht die Mitgliedschaft fort.

Gegen die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden in den letzten 5 Jahren keinerlei Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten verhängt.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats war in den letzten fünf Jahren in der Funktion als Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan oder Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, Insolvenzverwaltung oder Liquidation beteiligt.

Gegen kein Mitglied des Aufsichtsrats wurden öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände) erhoben. Kein Mitglied des Vorstands wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten 5 Jahre als untauglich angesehen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats stehen in keiner verwandtschaftlichen Beziehung zueinander oder zu den Mitgliedern des Vorstands.

### **8.3.3 VERGÜTUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS**

Der Aufsichtsrat erhält keine Bezüge. Pensions- und sonstige Alterssicherungszusagen oder andere Vergünstigungen bestehen nicht und sind auch nicht beabsichtigt.

### **8.3.4 AKTIENBESITZ DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft halten folgende Aktien:

Dirk Zingler	10
Holger Keye	1
Katja Jösting	1
Michael Kölmel	0
Thomas Koch	12
Dirk Gräning	3

Herr Zingler ist beherrschender Gesellschafter der RÖFA – DIE LOGISTIKER Verwaltung GmbH. Diese beherrscht die RÖFA – DIE LOGISTIKER GmbH, die 78 Aktien an der Gesellschaft hält, und die RÖFA – DIE LOGISTIKER Service GmbH, die 10 Aktien an der Gesellschaft hält. Des Weiteren ist Herr Zingler Präsident des 1. FC Union Berlin e.V., der 55,01 % der Aktien an der Gesellschaft hält.

Hinsichtlich dieser erworbenen Wertpapiere der Gesellschaft besteht kein Unterschied zwischen dem öffentlichen Angebotskurs und den effektiven Barkosten der erworbenen Wertpapiere der Gesellschaft.

### **8.3.5 ERREICHBARKEIT DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS**

Die gegenwärtigen Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft sind sämtlich über den Sitz der Gesellschaft An der Wuhlheide 263 in 12555 Berlin zu erreichen.

## 9 Finanzangaben der Emittentin

### 9.1. Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen und APM

Die nachfolgenden Tabellen enthalten ausgewählte Finanzinformationen nach HGB für die zum 30. Juni 2023 und 30. Juni 2024 abgelaufenen Geschäftsjahre der Emittentin. Die nachfolgenden Finanzinformationen wurden den Jahresabschlüssen und den Kapitalflussrechnungen der Emittentin nach HGB für die zum 30. Juni 2023 und 30. Juni 2024 abgelaufenen Geschäftsjahre der Emittentin sowie dem Rechnungswesen der Emittentin entnommen bzw. hieraus abgeleitet. Die Finanzinformationen sind gemäß der internationalen Rechnungslegungsstandards, wie sie gemäß Verordnung (EG) nr. 1606/2002 in der Union anzuwenden sind, erstellt worden.

Die bdp Revision und Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Danziger Str. 64, D-10435 Berlin, Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Rauchstraße 16, 10787 Berlin) hat die nach HGB erstellten Jahresabschlüsse der Emittentin zum, 30. Juni 2023 und 30. Juni 2024 geprüft und mit den in diesem Prospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Die Prüfungen der Kapitalflussrechnungen der Emittentin zum 30. Juni 2023 und 30. Juni 2024 erfolgten gesondert und wurden ebenso mit den in diesem Prospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Die Prüfungen erfolgten in Übereinstimmung mit der Richtlinie 2014/56/EU und der Richtlinie (EU) 537/14.

Der Prospekt enthält die alternativen Leistungskennzahlen („**APM**“), EBIT, EBT und EAT, die nicht im Handelsgesetzbuch („**HGB**“) definiert sind, jedoch von der Geschäftsführung der Emittentin genutzt werden, um die Leistung der Emittentin zu messen.

Die Emittentin betrachtet die Alternativen Leistungskennzahlen als eine wichtige Grundlage für Anleger zur Beurteilung ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit. Die Alternativen Leistungskennzahlen sind keine nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen oder nach anderen Rechnungslegungsgrundsätzen anerkannte Kennzahlen und sollten nicht als Ersatz für Kennzahlen angesehen werden, die in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen ermittelt wurden.

Die Alternativen Leistungskennzahlen geben nicht zwingend an, ob in Zukunft ausreichend liquide Mittel für die Schuldentilgung zur Verfügung stehen noch sind sie zwingend indikativ für die zukünftige Ertragskraft des Emittenten. Da nicht alle Unternehmen diese Kennzahlen in der gleichen Weise ermitteln, sind die Alternativen Leistungskennzahlen nicht notwendigerweise vergleichbar mit ähnlich bezeichneten Leistungskennzahlen anderer Unternehmen. Im Folgenden finden sich Überleitungen von den nach handelsrechtlichen Grundsätzen ermittelten Finanzinformation auf die alternativen Leistungskennzahlen:

Die APM: EBIT, EAT und EBT geben einen Überblick über die Ertrags- und Finanzkraft und werden mit einer Überleitungsrechnung erläutert. Die alternativen Leistungskennzahlen lassen sich aus den Konzernabschlüssen der Emittentin ableiten, sind aber damit ungeprüft.

EBIT ist definiert als das „Jahresergebnis“ einschließlich des neutralen Ergebnisses zuzüglich „sonstigen Steuern“, „Ertragsteuern“, „Beteiligungsergebnis“ sowie „Finanzaufwand“. Die Emittentin benutzt die Alternative Leistungskennzahl EBIT, um eine Vergleichbarkeit der Ertragsseite insbesondere vor den Finanzaufwendungen zu ermöglichen, was insbesondere für Anleihegläubiger eine hilfreiche Orientierung sein kann.

EAT ist definiert als der Gewinn nach Steuern (Ertrag nach Steuern, Nachsteuergewinn, Jahresüberschuss). Die Emittentin verwendet die Alternative Leistungskennzahl EAT, um eine auch internationale Vergleichbarkeit zu ermöglichen, wenn der Anleger mit dem handelsrechtlichen Begriff Jahresüberschuss nicht unmittelbar vertraut ist.

EBT ist definiert als Ergebnis vor Steuern bzw. EAT zuzüglich sonstiger Steuern sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Die Emittentin verwendet die Alternativen Leistungskennzahl EBT um auch eine internationale Vergleichbarkeit des Ergebnisses ohne Berücksichtigung der Steuersätze zu ermöglichen.

Wir bestätigen, dass diese Angaben den Erfordernissen der ESMA -Guidelines on Alternative Performance Measures entsprechen.

Die folgenden Zahlenangaben wurden kaufmännisch gerundet. Aus diesem Grund ist es möglich, dass die Summe der in einer Tabelle genannten Zahlen nicht exakt die ggf. ebenfalls in der Tabelle genannten Summen ergeben.

### Ausgewählte Bilanzdaten zum 30. Juni

<b>Geschäftsjahr zum 30. Juni in TEUR (geprüft nach HGB)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2023/2024</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	21.290	20.749
Technische Anlagen und Maschinen	1.112	1.345
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	400	808
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.068	3.498
Beteiligungen Anteile an verbundenen Unternehmen	0	46
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>25.875</b>	<b>26.450</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	841	54
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	37	126
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>878</b>	<b>179</b>
<b>Vermögenswerte insgesamt</b>	<b>26.776</b>	<b>26.655</b>
Gezeichnetes Kapital	6.223	6.223
Kapitalrücklage	136	136
Bilanzverlust	-2.822	-2.743
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.538</b>	<b>3.616</b>
Sonstige Rückstellungen	88	56
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.775	2.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	745	187
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.309	19.371
Sonstige Verbindlichkeiten	2.321	1.276
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>23.150</b>	<b>22.983</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>26.776</b>	<b>26.655</b>

<b>Geschäftsjahr zum 30. Juni in TEUR (ungeprüft)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2023/2024</b>
Langfristige Vermögenswerte gesamt <sup>1</sup>	25.875	26.450
Kurzfristige Vermögenswerte gesamt <sup>2</sup>	900	205
Vermögenswerte insgesamt	26.775	26.655
Netto-Finanzverbindlichkeiten <sup>3</sup>	<b>23.201</b>	<b>22.914</b>

<sup>1</sup> Langfristige Vermögenswerte definiert als Summe aus „Immaterielle Vermögensgegenstände“, „Sachanlagen“ und „Finanzanlagen“.

<sup>2</sup> Kurzfristige Vermögenswerte definiert als Summe aus „Vorräte“, „Forderungen sonstige Vermögensgegenstände“, „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks“, „Rechnungsabgrenzungsposten“ und „Aktive latente Steuern“.

<sup>3</sup> Netto-Finanzverbindlichkeiten definiert als Differenz aus langfristigen Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden plus Rückstellungen abzüglich des Kassenbestandes und Bankguthaben

**Netto-Finanzverbindlichkeiten<sup>1</sup> (ungeprüft)**

<b>Geschäftsjahr zum 30. Juni in TEUR (geprüft nach HGB)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2023/2024</b>
langfristigen Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden (Verbindlichkeiten insgesamt)	23.150	22.983
+ Rückstellungen	88	56
- Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Bankguthaben, Schecks	-37	-126
<b>Netto-Finanzverbindlichkeiten<sup>1</sup></b>	<b>23.201</b>	<b>22.914</b>

<sup>1</sup> Netto-Finanzverbindlichkeiten (auch Nettofinanzierungsschulden) (ungeprüft) definiert als Differenz aus langfristigen Verbindlichkeiten plus kurzfristige Schulden plus Rückstellungen abzüglich des Kassenbestandes und Bankguthaben

**Überleitung zu ausgewählten Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung**

<b>Geschäftsjahr 1. Juli bis 30. Juni in TEUR (geprüft)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2023/2024</b>
Umsatzerlöse	6.755	7.357
Sonstige betriebliche Erträge	55	63
Materialaufwand	-870	-958
Personalaufwand	-1.538	-1.830
Abschreibungen	-1.302	-1.363
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.668	-2.814
Operatives Ergebnis	432	455
<b>EBIT (Periodenergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>	<b>432</b>	<b>455</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-325	-329
davon an verbundene Unternehmen	-148	-178
<b>EBT (Periodenergebnis vor Steuern)</b>	<b>106</b>	<b>126</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-48	-48
Ergebnis nach Steuern		
Jahresüberschuss	58	78
<b>EAT (Periodenergebnis)</b>	<b>58</b>	<b>78</b>

**EBIT (Operatives Ergebnis), EBT sind abgeleitet und damit nicht geprüft.**

## **Ausgewählte Angaben zur Kapitalflussrechnung**

<b>Geschäftsjahr 1. Juli bis 30. Juni in TEUR (geprüft nach HGB)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2023/24</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-181	2.752
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.610	-1.946
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.751	-717
<b>Zahlungsmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-863</b>	<b>-774</b>

Seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Jahresabschlusses zum 30. Juni 2024 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert. Seit dem Ende des von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraums zum 30. Juni 2024 sind überdies keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage oder der Handelspositionen der Emittentin eingetreten.

## **9.2 Erläuterungen zu wesentlichen Leistungsindikatoren (KPIs)**

Der wesentliche Leistungsindikator für die Emittentin sind die Umsatzerlöse, die sich wie folgt beispielhaft aufteilen:

Die Umsatzerlöse von EUR 7.357.463,91 (Vorjahr: EUR 6.755.318,18) enthalten Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (EUR 3.051.908,82), Erlöse aus Betriebskosten (EUR 2.243.588,08), Erlöse aus Weiterberechnungen (EUR 1.519.029,51), Erträge für Pflege und Betreuung von externen Fußballplätzen des 1. FC Union Berlin e.V. (EUR 420.000,00) sowie sonstige Dienstleistungen (EUR 122.937,50). Diese Beträge stammen aus der Buchhaltung und sind bis auf die Umsatzerlöse ungeprüft. Soweit Kosten nur weiter berechnet werden können, sind diese für die Ertrag indifferent.

Die Umsatzerlöse sind den geprüften Jahresabschlüssen entnommen, der Jahresüberschuss ist ebenso den geprüften Jahresabschlüssen entnommen, EAT ist lediglich die international gebräuchliche Bezeichnung hierfür. EBIT und EBT sind aus den geprüften Jahresabschlüssen lediglich abgeleitet und damit nicht geprüft, die Überleitungsrechnung findet sich in der Tabelle mit den ausgewählten Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung.

Die APM: EBIT, EAT und EBT geben einen Überblick über die Ertrags- und Finanzkraft und werden mit einer Überleitungsrechnung erläutert. Die alternativen Leistungskennzahlen lassen sich aus den Konzernabschlüssen der Emittentin ableiten

EBIT ist definiert als das „Jahresergebnis“ einschließlich des neutralen Ergebnisses zuzüglich „sonstigen Steuern“, „Ertragsteuern“, „Beteiligungsergebnis“ sowie „Finanzaufwand“. Die Emittentin benutzt die Alternative Leistungskennzahl EBIT, um eine Vergleichbarkeit der Ertragsseite insbesondere vor den Finanzaufwendungen zu ermöglichen.

EAT ist definiert als der Gewinn nach Steuern (Ertrag nach Steuern, Nachsteuergewinn, Jahresüberschuss). Die Emittentin verwendet die Alternative Leistungskennzahl EAT, um eine auch internationale Vergleichbarkeit zu ermöglichen, wenn der Anleger mit dem handelsrechtlichen Begriff Jahresüberschuss nicht unmittelbar vertraut ist.

EBT ist definiert als Ergebnis vor Steuern bzw. EAT zuzüglich sonstiger Steuern sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Die Emittentin verwendet die Alternativen Leistungskennzahl EBT um auch eine internationale Vergleichbarkeit des Ergebnisses ohne Berücksichtigung der Steuersätze zu ermöglichen.

## Überleitung zu ausgewählten Daten zur Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Geschäftsjahr 1. Juli bis 30. Juni in TEUR (geprüft)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2023/2024</b>
		<b>4</b>
Umsatzerlöse	6.755	7.356
Sonstige betriebliche Erträge	55	64
Materialaufwand	-870	-958
Personalaufwand	-1.538	-1.830
Abschreibungen	-1.302	-1.363
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.668	-2.813
<b>EBIT (Periodenergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>	<b>432</b>	<b>455</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-325	-329
<b>EBT (Periodenergebnis vor Steuern)</b>	<b>106</b>	<b>126</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	--48	-48
<b>EAT (Periodenergebnis)</b>	<b>58</b>	<b>78</b>

Die Umsatzerlöse sind von 2022/23 zu 2023/2024 deutlich gestiegen, weil neben gestiegenen und weitergeleiteten Betriebskosten auch das Dienstleistungsangebot ausgeweitet wurde, was sich wiederum erhöhten Personalaufwand zeigt. Im Vergleich zur Größenordnung der Umsatzerlöse sind EBIT, EBT und EAT stabil und weisen für 2023/2024 jeweils in absoluten Beträgen eine Verbesserung von rund TEUR 20 auf, was prozentual zum Umsatz eine minimale Größe darstellt.

### 9.3 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage

Seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Jahresabschlusses zum 30. Juni 2024 liegen keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage der Gruppe (Emittentin mit ihrer Tochtergesellschaft AFprojekt GmbH) vor.

### 9.4 Dividendenpolitik

#### 9.4.1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZU GEWINNVERTEILUNG UND DIVIDENDENZAHLUNG

Die Anteile der Aktionäre am Gewinn bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital der Gesellschaft. Bei Aktiengesellschaften obliegt die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr und ihre Höhe der ordentlichen Hauptversammlung des darauffolgenden Geschäftsjahrs, die über den gemeinsamen Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidet. Die Zahlung von Dividenden ist nur aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft zulässig. Der Bilanzgewinn ergibt sich aus dem nach den Rechnungslegungsregeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft. Bei der Ermittlung des für die Ausschüttung zur Verfügung stehenden Bilanzgewinns ist der Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag um Gewinn- bzw. Verlustvorträge aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr sowie um Entnahmen bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat nach § 170 AktG den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns vorzulegen. Der Aufsichtsrat ist gemäß § 171 AktG verpflichtet, den Jahresabschluss, ggf. den Lagebericht und den

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und über das Ergebnis der Prüfung schriftlich an die Hauptversammlung zu berichten. Der Aufsichtsrat hat seinen Bericht innerhalb eines Monats, nachdem ihm die Vorlagen zugegangen sind, dem Vorstand zuzuleiten. Billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, so ist dieser festgestellt, sofern nicht Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, die Feststellung des Jahresabschlusses der Hauptversammlung zu überlassen. Falls Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses überlassen oder der Aufsichtsrat den Jahresabschluss nicht billigt, hat der Vorstand die Hauptversammlung unverzüglich einzuberufen. Die Hauptversammlung trifft den Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns mit einfacher Stimmenmehrheit. Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, so können sie bis zur Hälfte des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einstellen. Dabei sind Beträge, die in die gesetzliche Rücklage einzustellen sind, und ein Verlustvortrag vorab vom Jahresüberschuss abzuziehen. Die von der Hauptversammlung beschlossenen Dividenden werden jährlich jeweils kurz nach der Hauptversammlung nach Maßgabe des Gewinnverwendungsbeschlusses ausgezahlt. Der an die Aktionäre auszuschüttende Anteil des Unternehmensertrags richtet sich, sofern die Hauptversammlung nichts Anderweitiges beschließt, nach dem Anteil an dem Grundkapital der Gesellschaft, den die von ihnen gehaltenen Aktien vertreten. Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn, wie er sich aus dem Jahresabschluss der Gesellschaft ergibt, gezahlt werden.

Dividendenansprüche unterliegen der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren. Im Fall der Verjährung der Dividendenberechtigung ist die Gesellschaft die Begünstigte.

Nach § 17 Abs. 5 der Satzung findet die Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate eines Geschäftsjahres statt. Nach § 18 Abs. 1 der Satzung hat der Vorstand hat innerhalb der ersten drei Monate des Geschäftsjahres den, um einen Anhang erweiterten Jahresabschluss und den Lagebericht für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und dem Aufsichtsrat vorzulegen, der sodann dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt. Zugleich mit dem Jahresabschluss hat der Vorstand den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns dem Aufsichtsrat vorzulegen.

Nach § 18 Abs. 2 der Satzung hat der Aufsichtsrat hat Jahresabschluss, Lagebericht und Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns unter Beteiligung des Abschlussprüfers zu prüfen und über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich der Hauptversammlung zu berichten. Der Bericht hat außerdem zum Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Stellung zu nehmen. Er ist dem Vorstand vorher innerhalb eines Monats nach Zugang der Unterlagen zuzuleiten. Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Bericht des Aufsichtsrates und der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns sind vom Tag der Einberufung der Hauptversammlung an in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre auszulegen (§ 18 Abs. 3 der Satzung).

Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, können Sie von dem Jahresüberschuss, der nach Abzug der in die gesetzlichen Rücklagen einzustellenden Beträge und eines etwaigen Verlustvortrags verbleibt, bis zu 50% in andere Gewinnrücklagen einstellen, sofern die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen oder nach Einstellung übersteigen würden. Der Bilanzgewinn wird auf die Aktionäre verteilt, soweit die Hauptversammlung nicht eine anderweitige Verwendung beschließt (§ 19 Abs. 1 und 2 der Satzung). Die Dividenden werden spätestens drei Wochen nach dem Gewinnausschüttungsbeschluss ausgezahlt.

#### **9.4.2 DIVIDENDENPOLITIK**

Die Emittentin beabsichtigt alle verfügbaren Mittel und alle zukünftigen Gewinne einzubehalten, um die Eigenkapitalsituation der Gesellschaft zu stärken und damit finanziell für die Zukunft gut aufgestellt zu sein. Die Emittentin beabsichtigt derzeit nicht, in absehbarer Zukunft Dividenden auszuschütten. Ausschüttungen wären auch in nächster Zeit ohnehin nicht möglich, da einer Gewinnausschüttung zum Stand 30.06.2024 ein Bilanzverlust von TEUR 2.743 bei einem statuarischen Eigenkapital von TEUR 6.223 gegenübersteht. Es ist nicht möglich, das Eigenkapital an Aktionäre auszuschütten.

Wie schon zuvor sind auch in den letzten beiden Geschäftsjahren keine Dividenden ausgezahlt worden. Auch auf längere Sicht sind keine Ausschüttungen geplant, selbst wenn diese – was wegen dem Bilanzverlust aktuell nicht der Fall ist – möglich sein sollten.

## 10 Angaben zu Anteilseignern und Wertpapierinhabern

### 10.1 Hauptaktionäre

#### 10.1.1 ÜBERSICHT ÜBER DIE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital beträgt zum 30. Juni 2024 EUR 6.223.000,00. Zum 30. Juni 2024 werden die Anteile gehalten von:

a)	1. FC Union Berlin e.V., Berlin	EUR 3.423.500,00	55,01 %
b)	übrige Aktionäre	EUR 2.799.500,00	44,99 %

Unter übrige Aktionäre werden Aktionäre mit einem Anteil am Grundkapital und den Stimmrechten der Gesellschaft von jeweils weniger als 5 % erfasst. Seit dem 30. Juni 2024 haben sich hierzu keine Änderungen ergeben.

Die durch Ausgabe vinkulierter Namensaktien erfolgte Kapitalerhöhung um EUR 2.723.000,00 auf EUR 6.223.000,00 wurde am 28. August 2012 in das Handelsregister eingetragen.

Der 1. FC Union Berlin e.V. wird voraussichtlich im größeren Umfang des Bezugsrechts ausüben, also auch nach der Kapitalerhöhung Mehrheitsgesellschafter sein. Ob weitere größere Aktionäre des Bezugsrechts ausüben werden, ist der Emittentin nicht bekannt. Eine Bezugsrechtsausübung durch Organe wäre wegen der im Raum stehenden Aktienmenge nicht von Relevanz, Entsprechendes gilt für die Zeichnungsberechtigung der Organe.

Es liegen keine Übernahmeangebote vor. Durch den Kreis der Zeichnungsberechtigten und das nicht renditeorientierte Geschäftsmodell der Emittentin ist aus Sicht der Emittentin diese hinreichend vor Übernahmen geschützt.

Es gab keine öffentlichen Übernahmeangebote in Bezug auf die Emittentin. Es gibt keinerlei Regelungen auf nationaler Ebene, eine etwaige Übernahme der Emittentin zu verhindern.

Es gibt keine Person, die nicht Mitglied des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans ist und die direkt oder indirekt eine Beteiligung am Eigenkapital des Emittenten oder den entsprechenden Stimmrechten hält, die nach nationalem Recht zu melden ist, einschließlich der Höhe der Beteiligung dieser Person zum Datum des Registrierungsformulars.

#### 10.1.2 STIMMRECHTE DER AKTIONÄRE

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht.

#### 10.1.3 BEHERRSCHUNGSVERHÄLTNISSE

Die "An der Alten Försterei" Stadionbetriebs AG ist seit dem 06. Oktober 2011 ein abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Absatz 1 AktG, da sie im Mehrheitsbesitz des 1. FC Union Berlin e. V. steht. Nachdem die am 17. Oktober 2011 beschlossene Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2011/2012 umgesetzt wurde, erfolgte am 28. August 2012 die entsprechende Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg. Durch die Kapitalerhöhung reduzierte sich der Anteil des 1. FC Union Berlin e.V. auf 32,2 Prozent. Mit Verträgen vom 01. November 2012 und mit Zustimmung der Hauptversammlung vom 11. Dezember 2012 erwarb der 1. FC Union Berlin e.V. von den Unternehmen RÖFA Mobilbeton GmbH 1.297 Aktien, von der Hinze Stahl GmbH 1.097 Aktien und von der vierC print + mediafabrik GmbH & Co. KG 444 Aktien. Im Ergebnis des Aktienankaufes stieg die Beteiligung des 1. FC Union Berlin e.V. auf 55,01 Prozent.

Aufgrund der Vereinsstruktur des Mehrheitsgesellschafters gibt es keine mittelbare Beherrschung.

Aufgrund der Vereinsstruktur des Mehrheitsgesellschafters ist es auch nicht möglich, eine mittelbare Beherrschung in Zukunft aufzubauen.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Regelungen des deutschen Gesellschaftsrechts, insbesondere des Aktienrechts sowie des Kapitalmarktrechts, ausreichen, um einen Missbrauch von Kontrolle zu verhindern. Besondere Maßnahmen im Hinblick auf die Gesellschaft wurden nicht getroffen.

#### **10.1.4 ZUKÜNFTIGE VERÄNDERUNG DER KONTROLLVERHÄLTNISSE**

Vereinbarungen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Gesellschaft führen können, sind der Gesellschaft nicht bekannt. Es gibt auch keinerlei Vereinbarung, die zu einer Änderung in den Beherrschungsverhältnissen der Emittentin führen könnten. Aufgrund der Vereinsstruktur des Mehrheitsgesellschafters ist es auch nicht möglich, eine mittelbare Beherrschung in Zukunft aufzubauen. Es liegen keine Übernahmeangebote vor. Durch den Kreis der Zeichnungsberechtigten und das nicht renditeorientierte Geschäftsmodell der Emittentin ist aus Sicht der Emittentin diese hinreichend vor Übernahmen geschützt.

Die Vinkulierung der Aktien erschwert eine Übernahme von Aktien ebenso die Beschränkungen, an wen Aktien zur Zeichnung ausgegeben werden. Die Satzung sieht Zustimmungserfordernisse vor, wenn bestimmte Größenordnungen bei der Übernahme von Aktien überschritten werden. Die einschlägige Satzungsbestimmung in § 5 Absatz 5 der Satzung lautet im Zusammenhang:

„Die Aktien lauten auf den Namen und sind nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbar. Die Zustimmung erteilt der Vorstand. Die Hauptversammlung entscheidet über die Erteilung der Zustimmung durch Beschluss, der einer Mehrheit von 75% des vertretenen Grundkapitals bedarf, wenn sich mit dem jeweiligen Übertragungsvorgang mehr als zehn Aktien der Gesellschaft unmittelbar in der Hand eines Aktionärs vereinigen oder ein Erwerber bereits vor dem jeweiligen Übertragungsvorgang mehr als zehn Aktien auf sich vereinigt hatte. Die Zustimmung der Gesellschaft darf verweigert werden, wenn sich mit dem jeweiligen Übertragungsvorgang mehr als zehn Aktien der Gesellschaft unmittelbar in der Hand eines Aktionärs vereinigen oder ein Erwerber bereits vor dem jeweiligen Übertragungsvorgang mehr als zehn Aktien auf sich vereinigt hatte.“

Unterhalb der Zustimmungserfordernisse der Hauptversammlung werden die Zustimmungen durch den Vorstand unproblematisch erteilt, in der Vergangenheit wurden diese nie verweigert. Die Vinkulierung dient aus diesem Grunde im Wesentlichen der korrekten Erfassung der Aktionäre im Aktionärsbuch, da Aktien nicht ohne Kenntnis der Emittentin übertragen werden können.

## **10.2 Gerichtsverfahren und staatliche Interventionen**

Die Emittentin ist derzeit nicht Gegenstand staatlicher Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis des Emittenten noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate stattfanden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität des Emittenten und/oder der Gruppe ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

## **10.3 Vorstand und Aufsichtsrat - potenzielle Interessenkonflikte**

Die Organe der Emittentin sind zum Teil auch in Organstellungen bei der Muttergesellschaft, dem 1. FC Union Berlin e.V.. Hierzu ist auf Abschnitt 8.3.2. zu verweisen.

Die Leistungsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem 1. FC Union Berlin e.V. benachteiligen die Emittentin nicht. Es wird hier zu einer Abhängigkeitsbericht jährlich erstellt und von den Wirtschaftsprüfern geprüft (siehe Abschnitt 3.3.2.).

Weiterhin sind die Aktionärsstellungen der Organe zu betrachten, wobei im höchsten Fall zehn Aktien durch ein Aufsichtsratsmitglied gehalten werden. Die jeweiligen Organmitglieder können mit Beteiligungen von ein bis zehn

Aktien keinerlei Einfluss auf die Emittentin ausüben, schon weil es einen beherrschenden Mehrheitsgesellschafter gibt. Da die Aktien auch nicht als Vermögensanlage oder zur Rendite gehalten werden, ist dem Aktienbestand durch die Organe in keinem Fall zu entnehmen, dass diese die Aktien als Vermögensanlage halten und als solche befürworten.

Hiervon zu trennen sind die unmittelbaren Vertragsbeziehungen der Organmitglieder. Die beiden Vorstandsmitglieder Herr Thieme und Herr Korte verfügen über entgeltliche Vorstandsverträge, üblichen Konditionen abgewickelt werden. Die Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder der Emittentin sind unentgeltlich, sodass hier ein wirtschaftlicher Interessenkonflikt nicht vorliegt.

## **Weitere Mandate der Organe**

### **Vorstand**

#### **Dirk Thieme**

Herr Thieme ist neben seiner Funktion als Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft auch Präsidiumsmitglied des 1. FC Union Berlin e.V., dem Hauptaktionär der Gesellschaft. Herr Thieme ist außerdem ab dem 1. Januar 2024 Geschäftsführer der Tochtergesellschaft AFprojekt GmbH.

#### **Oskar Kosche**

Herr Kosche ist neben seiner Funktion als Vorstandsmitglied der Gesellschaft ebenfalls Präsidiumsmitglied des 1. FC Union Berlin e.V.. Herr Kosche ist außerdem ab dem 1. Januar 2024 auch Geschäftsführer der Tochtergesellschaft AFprojekt GmbH.

Im Hinblick auf Geschäfte und Rechtsbeziehungen zwischen der Gesellschaft einerseits und dem Hauptaktionär andererseits kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass im Rahmen dieser Geschäfts- und Vertragsbeziehungen Interessenkonflikte von Herrn Thieme und Herrn Kosche auftreten, die zu geschäftlichen Entscheidungen führen könnten, welche nicht ausschließlich an den Interessen der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ausgerichtet sind. Da der Vorstand derzeit mit zwei Mitgliedern besetzt ist und beide Vorstandsmitglieder parallel zu ihrer Vorstandstätigkeit in der Gesellschaft Funktionen bei dem Hauptaktionär wahrnehmen, gibt es aktuell kein Mitglied des Vorstands, welches bei dem Auftreten potenzieller Interessenkonflikte neutral und nicht von vornherein mit einem potenziellen Interessenkonflikt belastet entscheiden kann.

### **Aufsichtsrat**

#### **Dirk Zingler**

Herr Zingler ist neben seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft auch Präsident des 1. FC Union Berlin e.V., dem Hauptaktionär der Gesellschaft.

#### **Thomas Koch**

Herr Koch ist neben seiner Funktion als Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft Vorsitzender des Aufsichtsrats des 1. FC Union Berlin e.V., dem Hauptaktionär der Gesellschaft.

#### **Dirk Zingler und/oder Thomas Koch**

Des Weiteren sponsern sowohl Herr Koch mit einzelnen Unternehmen seiner Unternehmensgruppe sowie auch Herr Zingler mit seinen Unternehmen den 1. FC Union Berlin e.V. Durch das Sponsoring des 1. FC Union Berlin e.V. kann es mittelbar zu Interessenkonflikten von Herrn Zingler und Herrn Koch kommen, sofern die

Emittentin und der Verein Rechtsbeziehungen eingehen, die den Bereich des Sponsorings des Vereins betreffen.

Im Hinblick auf Geschäfte und Rechtsbeziehungen zwischen der Gesellschaft einerseits und dem Hauptaktionär andererseits kann grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass im Rahmen dieser Geschäfts- und Vertragsbeziehungen Interessenkonflikte von Herrn Zingler und Herrn Koch aufgrund der Wahrnehmung ihrer jeweiligen Funktionen sowohl bei der Emittentin als auch bei deren Hauptaktionär auftreten, die zu Einschätzungen und Entscheidungen führen können, welche nicht ausschließlich an den Interessen der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ausgerichtet sind.

Dem Aufsichtsrat gehören jedoch noch vier weitere Mitglieder an, so dass bei einem Auftreten potenzieller Interessenkonflikte von Herrn Zingler und Herrn Koch nicht zwingend davon auszugehen ist, dass es zu einer mit einem Interessenkonflikt belasteten Entscheidung kommt.

#### **Prof. Dr. Michael Kölmel**

Herr Prof. Dr. Kölmel nimmt neben seiner Funktion als Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft die Organstellung in verschiedenen GmbH, welche unter Abschnitt 8.3.2 unter „Weitere Mandate“ aufgeführt sind, wahr. Diese Gesellschaften sind vorwiegend im Medienbereich tätig, haben aber ihrem Unternehmenszweck entsprechend regelmäßig Bezüge zum Profisport, insbesondere zum Fußball, bzw. professionellen Veranstaltungsstätten, so dass auch bei Herrn Prof. Dr. Kölmel nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass es aufgrund dieser Funktionswahrnehmung in den aufgeführten Gesellschaften bei Geschäfts- und Vertragsbeziehungen zwischen der Emittentin und den aufgeführten Gesellschaften oder bei einem möglichen konkurrierenden Auftreten der Emittentin und einer der aufgeführten Gesellschaften am Markt zu Interessenkonflikten kommen kann. Dies kann zu Entscheidungen von Herrn Prof. Dr. Kölmel führen, die nicht ausschließlich an den Interessen der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ausgerichtet sind.

Dem Aufsichtsrat gehören jedoch insgesamt sechs Mitglieder an, so dass bei einem Auftreten potenzieller Interessenkonflikte des Herrn Prof. Dr. Kölmel nicht zwingend davon auszugehen ist, dass es tatsächlich zu einer mit einem Interessenkonflikt belasteten Entscheidung kommt.

### **10.4 Geschäfte mit verbundenen Parteien**

Der Geschäftszweck der Emittentin ist es, dem 1. FC Union Berlin e.V. ein Fußballstadion nebst weiteren Dienstleistungen für den Spielbetrieb zur Verfügung zu stellen. Dies ist den bisherigen Aktionären auch bewusst, da diese als natürliche Personen Mitglieder des 1. FC Union Berlin e.V. sein mussten. Die Geschäfte mit verbundenen Personen sind somit nicht ein Sonderfall, der aus diesem Grunde einer genaueren Betrachtung bedarf, sondern von Anfang an angelegter Zweck der Gesellschaft. Formal liegt ein Abhängigkeitsverhältnis im Sinne des Aktiengesetzes vor, sodass ein Abhängigkeitsbericht zu fertigen ist, der wie mitgeteilt (siehe Abschnitt 3.3.2.) von Wirtschaftsprüfern geprüft wird.

Auf dieser Basis entfallen über 95 % der Umsätze auf die Geschäftsbeziehung mit dem 1. FC Union Berlin e.V.. Für die Umsätze sind der Stadionmietvertrag und weitere Mietverträge sowie Dienstleistungsverträge (etwa Rasenpflege) ursächlich.

#### **Stadion-Mietvertrag und weitere Mietverträge**

Am 30.06.2016 hat die Emittentin mit dem Verein einen Mietvertrag vereinbart. Dieser Vertrag sieht eine Laufzeit vom 01.07.2016 bis zum 30.06.2035 vor. Die jährliche Miete betrug unabhängig von der Ligazugehörigkeit des 1. FC Union Berlin e.V. EUR 2,75 Mio.. Sofern der Verein seine Heimspiele nicht mehr im Stadion An der Alten Försterei austrägt bzw. den Sitz des Vereins verlegt, hat die AG ein sofortiges Sonderkündigungsrecht. Durch die vereinbarte Mieteinnahme stehen der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG den rationalen Aufwendungen auch sichere rationaler Erträge entgegen, wodurch die Gesellschaft weitestgehend risikofreiere Gewinne erwirtschaften konnte.

Im Geschäftsjahr 2021/22 hat die Gesellschaft die im Mietvertrag vereinbarte Wertsicherungsklausel angewendet und die Miete für das Geschäftsjahr 2021/22 um 8,6% auf EUR 2,986 Mio. erhöht. Im Geschäftsjahr 2023/24 blieb die Miete unverändert.

Weiterhin hat die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG das Objekt Lindenstraße 18/19 an den 1. FC Union Berlin zu ortsüblichen Konditionen vermietet. Der Mietvertrag ist unbefristet geschlossen und kann von beiden Parteien innerhalb von vier Wochen gekündigt werden.

### **Dienstleistungsverträge**

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG und der 1. FC Union Berlin e.V. bzw. 100%ige Tochterunternehmen des 1. FC Union Berlin e.V. haben im Geschäftsjahr 2022/2023 verschiedene Dienstleistungsverträge für Facilitymanagement, Fuhrparkbetrieb und -Verwaltung, Greenkeeping und Objektschutz vereinbart, in denen die marktübliche Abrechnung für diese Dienstleistungen vereinbart wurde.

### **Darlehensverträge**

Zwischen der Emittentin und dem 1. FC Union Berlin e.V. bestand zum 01.07.2022 ein Darlehensvertrag vom 01.12.2021 in Höhe von TEUR 8.500. Das Darlehen hat eine Verzinsung von 1,0% p.a. und hat eine Laufzeit bis zum 01.07.2031. Der 1. FC Union Berlin e. V. hat am 12.12.2021 der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 1.500 gewährt. Das Darlehen wird bis zum 01.07.2025 mit 1% p.a. verzinst. Die Tilgung des Darlehens inklusive aller Zinsen durch die Gesellschaft erfolgt zum 01.07.2025.

Im Geschäftsjahr 2022/23 hat der Verein der AG vier weitere Darlehen gewährt. Die Darlehen dienen der Finanzierung des Ankaufs des Grundstücks „Stadion An der Alten Försterei“ (TEUR 3.000), der Tilgung von Darlehen gegenüber Dritten (TEUR 2.200), der Finanzierung von anfallenden Planungskosten für die Erteilung der Baugenehmigungen für den Erweiterungsbau des Stadions An der Alten Försterei, die Aufstockung der Haupttribüne, den Bau des Clubhauses und den Bau des Parkhauses (TEUR 1.700) sowie der Anschaffung und Finanzierung einer LED-Videowand (TEUR 157).

Die vier Darlehen in einer Gesamthöhe von TEUR 7.057 wurden alle mit einer Verzinsung von 1,0%, ohne Sicherheiten und endfällig zum 01.07.2030 gewährt.

Der 1. FC Union Berlin e. V. hat am 01.10.2023 der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 2.000, welches in 2 Raten in gleicher Höhe zum 01.10.2023 und 01.07.2024, gewährt. Das Darlehen wird bis zum 01.07.2030 mit 1% p.a. verzinst. Das Darlehen wurde ohne Sicherheiten und endfällig zum 01.07.2030 gewährt.

Zum 30. Juni 2024 valutieren die Darlehen inkl. aufgelaufener Zinsverpflichtungen mit dem 1. FC Union Berlin e.V. mit insgesamt EUR 18.469.614,41.

Neben den genannten Mietverträgen, Dienstleistungsverträgen und Darlehensverträgen gibt es keine Vertragsverhältnisse mit dem 1. FC Union Berlin e. V. oder dessen Tochtergesellschaften.

Aus den Rechtsgeschäften mit dem 1. FC Union Berlin e. V. sind der „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG keine finanziellen Nachteile erwachsen, was jährlich mit Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch den Wirtschaftsprüfer bestätigt wird (siehe Abschnitt 3.3.2.).

## **10.5 Aktienkapital**

### **10.5.1 GRUNDKAPITAL UND AKTIEN**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 6.223.000,00. Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 17. Oktober 2011 wurde das Grundkapital in Höhe von EUR 2.723.000,00 erhöht. Das Grundkapital beträgt danach EUR 6.223.000,00. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 28. August 2012. Das Grundkapital besteht aus 12.446 vinkulierten Namensaktien im Nennbetrag von EUR 500,00. Die Aktien sind seit 2012 sämtlich voll eingezahlt und in der Zwischenzeit hat sich hierzu keine Änderung ergeben.

Zum 30. Juni 2024 werden die Anteile gehalten von:

a) 1. FC Union Berlin e.V., Berlin	EUR 3.423.500,00	55,01 %
b) übrige Aktionäre	EUR 2.799.500,00	44,99 %

Unter „übrige Aktionäre“ werden Aktionäre mit einem Anteil am Grundkapital und den Stimmrechten der Gesellschaft von jeweils weniger als 5 % erfasst. Seit dem 30. Juni 2024 haben sich hierzu keine Änderungen ergeben.

Die durch Ausgabe vinkulierter Namensaktien erfolgte Kapitalerhöhung um EUR 2.723.000,00 auf EUR 6.223.000,00 wurde am 28. August 2012 in das Handelsregister eingetragen.

#### **10.5.2 AKTIEN, DIE NICHT BESTANDTEIL DES EIGENKAPITALS SIND**

Die Gesellschaft hat keine Anteile ausgegeben, die keinen Anteil am Kapital der Gesellschaft gewähren. Sämtliche bestehenden Aktien sind Bestandteil des Eigenkapitals der Gesellschaft.

#### **10.5.3 EIGENE AKTIEN**

Die Emittentin hält keine eigenen Aktien. Es besteht derzeit auch keine Ermächtigung durch die Hauptversammlung zum Erwerb eigener Aktien.

#### **10.5.4 GENEHMIGTES ODER BEDINGTES KAPITAL**

Derzeit besteht kein genehmigtes Kapital der Gesellschaft. Derzeit besteht kein bedingtes Kapital der Gesellschaft

#### **10.5.5 WANDELBARE WERTPAPIERE UND OPTIONEN AUF AKTIEN**

Wandelbare, umtauschbare oder mit Optionsscheinen ausgestattete Wertpapiere bestehen nicht. Auch besteht keine Ermächtigung zur Ausgabe solcher Wertpapiere. Es existieren keine Optionen auf Aktien, es sind auch keine Aktienoptionen geplant. Auch den Organmitgliedern der Emittentin wurden keine Optionsrechte eingeräumt. Es gibt keine Akquisitionsrechte in Bezug auf Aktien.

### **10.6 Satzung und Statuten der Gesellschaft hinsichtlich ihrer Beherrschung**

Die Vinkulierung der Aktien erschwert eine Übernahme von Aktien, ebenso die Beschränkungen, an wen Aktien ausgegeben werden und an wen Übertragungen möglich sind. Die Satzung sieht Zustimmungserfordernisse vor, wenn bestimmte Größenordnungen bei der Übernahme von Aktien überschritten werden. Die einschlägige Satzungsbestimmung in § 5 Absatz 5 der Satzung lautet im Zusammenhang:

„Die Aktien lauten auf den Namen und sind nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragbar. Die Zustimmung erteilt der Vorstand. Die Hauptversammlung entscheidet über die Erteilung der Zustimmung durch Beschluss, der einer Mehrheit von 75% des vertretenen Grundkapitals bedarf, wenn sich mit dem jeweiligen Übertragungsvorgang mehr als zehn Aktien der Gesellschaft unmittelbar in der Hand eines Aktionärs vereinigen oder ein Erwerber bereits vor dem jeweiligen Übertragungsvorgang mehr als zehn Aktien auf sich vereinigt hatte. Die Zustimmung der Gesellschaft darf verweigert werden, wenn sich mit dem jeweiligen Übertragungsvorgang mehr als zehn Aktien der Gesellschaft unmittelbar in der Hand eines Aktionärs vereinigen oder ein Erwerber bereits vor dem jeweiligen Übertragungsvorgang mehr als zehn Aktien auf sich vereinigt hatte.“

Unterhalb der Zustimmungserfordernisse der Hauptversammlung, der Erwerber darf eine Grenze von 10 Aktien nicht überschreiten, werden die Zustimmungen durch den Vorstand unproblematisch erteilt, in der Vergangenheit wurden diese nie verweigert. Die Vinkulierung dient aus diesem Grunde im Wesentlichen der korrekten Erfassung der Aktionäre im Aktionärsbuch, da Aktien nicht ohne Kenntnis der Emittentin übertragen werden können

## 10.7 Wesentliche Verträge

Nachfolgend werden wesentliche Verträge aufgeführt, die innerhalb des letzten Jahres vor der Veröffentlichung dieses Prospekts von der Gruppe abgeschlossen wurden und die außerhalb des normalen Geschäftsverlaufs der Gruppe liegen. Darüber hinaus bestehen zahlreiche Verträge der Emittentin mit dem 1. FC Union Berlin e. V.. Das sind Mietverträge, Darlehensverträge mit der Emittentin als Darlehensnehmerin und Dienstleistungsverträge, näheres hierzu unter Abschnitt 10.4.

### Unternehmenskaufverträge

Die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG hat mit Kaufvertrag vom 20.12.2023, Urkundenverzeichnis für 2023 Nr. 1633, mit Wirkung zum 01.01.2024 100 Prozent der Geschäftsanteile der AFprojekt GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 107276 B, erworben. Seit dem 01.01.2024 ist die „An der Alten Försterei“ Stadionbetriebs AG damit 100%-ige Muttergesellschaft der AFprojekt GmbH. Die Beteiligung ist mit TEUR 46 aktiviert. Die Gesellschaft übernimmt nun als konzerneigenes Architekten- und Bauplanungsbüro die weitere Entwicklung des Stadions und der Grundstücke. Geschäftsführer der Gesellschaft sind die Herren Thieme und Kosche. Der vorläufige Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2024 weist Umsatzerlöse von TEUR 390, eine Gesamtleistung von TEUR 251, einen Jahresfehlbetrag von TEUR 15 und ein Eigenkapital von TEUR 25 bei einer Bilanzsumme von TEUR 523 aus.

## 11 Verfügbarkeit von Dokumenten zur Einsichtnahme

Mindestens jedoch für die Dauer von zehn Jahren, können die nachfolgenden Dokumente während der üblichen Geschäftszeiten am Sitz der Emittentin eingesehen werden. Ebenso sind die nachstehend aufgeführten Dokumente auf der Internetseite der Emittentin unter <https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/> veröffentlicht:

- die Satzung der Emittentin;
- dieser Wertpapierprospekt einschließlich etwaiger Nachträge (soweit und solange gesetzlich erforderlich);
- die nach HGB erstellten und geprüften Jahresabschlüsse der Emittentin für das Geschäftsjahre zum 30. Juni 2023 und 2024;
- die geprüfte Kapitalflussrechnungen der Emittentin für die Geschäftsjahre zum 30. Juni 2023 und 2024.

Zukünftige Jahresabschlüsse oder Zwischenabschlüsse der Emittentin werden im Bundesanzeiger in den Geschäftsräumen und auf der Website der Emittentin unter <https://www.stadion-an-der-alten-foersterei.de/aktienemission/> zur Verfügung gestellt.

Die Emittentin stellt auf Verlangen jeder/m potenziellen Anleger/in eine Version des Prospekts auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung. Für den Fall, dass ein/e potenzielle/r Anleger/in ausdrücklich eine Papierkopie anfordert, stellt ihm die Emittentin eine gedruckte Fassung des Prospekts zur Verfügung.

## 12 Glossar

### **BaFin**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **Cashflow/Netto-Cashflow**

Allgemein wird der Cashflow als Messgröße, die den aus der Geschäftstätigkeit erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt, verstanden. Der Cashflow kann um die geplante Gewinnausschüttung bereinigt werden, woraus sich der Netto-Cashflow ergibt.

### **EAT**

EAT (Earnings After Taxes) ist definiert als der Gewinn nach Steuern (Ertrag nach Steuern, Nachsteuergewinn, Konzernjahresüberschuss). EAT ist eine Kennzahl aus der Betriebswirtschaft und ergibt sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens.

### **EBIT**

EBIT (Earnings Before Interest and Taxes) steht für das Unternehmensergebnis vor Zinsen und Steuern.

### **EBITDA**

EBITDA ist definiert als EBIT (Periodenergebnis vor Zinsen und Steuern) und Abschreibungen auf das materielle und immaterielle Anlagevermögen. Diese Kennzahl ist ungeprüft. EBITDA ist keine einheitlich angewandte oder standardisierte Kennzahl, sodass die Berechnung von Unternehmen zu Unternehmen wesentlich variieren kann und dass das EBITDA für sich allein genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellt.

### **EBT**

EBT ist definiert als Ergebnis vor Steuern (Earnings Before Taxes) bzw. EAT zuzüglich sonstiger Steuern sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

### **Emission**

Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Schuldverschreibungen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission ohne Zuhilfenahme eines Intermediärs durchgeführt werden. Die Emission von Wertpapieren dient zumeist der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.

### **Emittent**

Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet.

### **ESMA**

European Securities and Markets Authority

### **EU**

Europäische Union

### **EUR**

Euro

### **EWR**

Der Europäische Wirtschaftsraum umfasst alle Staaten der EU und -Island, Liechtenstein und Norwegen.

### **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis kann definiert werden als: Zinserträge, Zinsaufwendungen, Währungskursgewinne bzw. -verluste, Bewertungsunterschiede auf Derivate, Beteiligungserträge und Finanzanlagen.

### **Freiverkehr (Open Market)**

Handel in amtlich nicht notierten Werten. Dieser findet entweder im Börsensaal während der Börsenzeit oder im elektronischen Handelssystem statt. Handelsrichtlinien sollen einen ordnungsgemäßen Handel gewährleisten. Im Vergleich zum regulierten Markt sind die qualitativen Anforderungen an die Wertpapiere sowie die Publizitätsforderungen geringer.

### **Globalurkunde**

Globalurkunde oder auch Sammelurkunde ist im Bankwesen die Bezeichnung für ein Wertpapier, in welchem einheitlich die Rechte mehrerer Aktionäre einer Aktienemission oder mehrerer Gläubiger einer Anleihenemission verbrieft sind.

**GmbH**

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**HGB**

Handelsgesetzbuch; Handelsrecht ist das Sonderrecht des Kaufmanns. Die Vorschriften des Handelsrechts betreffen im Wesentlichen die Rechtsbeziehungen des Kaufmanns zu seinen Geschäftspartnern, die wettbewerbsrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Beziehungen zu anderen Unternehmern.

**HRA**

Handelsregister Teil A

**HRB**

Handelsregister Teil B

**ISIN**

International Securities Identification Number – die ISIN dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus einem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen alphanumerischen Kennung.

**Kapitalertragsteuer**

Die Kapitalertragsteuer ist eine Quellensteuer. Erträge aus z. B. Wertpapieren werden direkt bei dem emittierenden Unternehmen bzw. der Depotbank besteuert, um dem Fiskus einen schnellen und direkten Zugriff auf die Steuer zu ermöglichen. Die abgeführte Kapitalertragsteuer führt bei Anlegern zu einer Steuergutschrift, die im Rahmen der persönlichen Einkommensbesteuerung berücksichtigt wird.

**Liquidität**

Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmittel, die einem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen, sowie die Fähigkeit eines Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen.

**MEZ**

Mitteuropäische Zeit

**Mio.**

Millionen

**Nettoverschuldung**

Die Nettoverschuldung umfasst die langfristigen Verbindlichkeiten (mit Ausnahme der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten an Dritte und latente Steuerschulden) abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

**Quellensteuer**

Quellensteuer nennt man eine Steuer auf Einkünfte, die direkt an der Quelle abgezogen und an das zuständige Finanzamt abgeführt wird.

**Rating**

Ein Rating oder Kreditrating ist im Finanzwesen eine Einschätzung der Bonität eines Schuldners.

**TEUR**

1.000 EUR

**Wertpapierkennnummer (WKN)**

Die Wertpapierkennnummer (WKN) ist eine sechsstellige Ziffern- und Buchstabenkombination (National Securities Identifying Number) zur Identifizierung von Finanzinstrumenten.

**WpÜG**

Wertpapierübernahmegesetz