



Wertpapierprospekt

für ein öffentliches Angebot sowie für die Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der
Börse München im Handelssegment m:access

von

22.000.000

auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit voller
Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2018

ISIN: DE000A2LQ850

WKN: A2LQ85

der

PREOS Real Estate AG

Leipzig

Die Emittentin erfüllt die Voraussetzungen eines kleinen und mittleren Unternehmens (KMU).
Der Umfang der im Prospekt veröffentlichten Angaben entspricht den Anforderungen an ein
KMU (Art. 26b der Verordnung (EG) Nr. 809/2004).

13. Dezember 2018

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	5
A Einleitung und Warnhinweise	5
B Emittent	5
C Wertpapiere	11
D Risiken	12
E Angebot	18
II. RISIKOFAKTOREN	20
Risiken in Bezug auf die Emittentin und die Branche	20
Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot und der Aufnahme des Handels der Aktien	47
III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	51
Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	51
Gegenstand des Prospekts	51
Zukunftsgerichtete Aussagen	51
Informationen zu Branchen-, Markt- und Kundendaten und Informationen von Seiten Dritter	52
Links	52
Rundungen	52
Marktwertgutachten	53
Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots	53
Einsehbare Dokumente	54
IV. DAS ANGEBOT	55
1. Gegenstand des Angebots und Angebotsbedingungen	55
2. Voraussichtlicher Zeitplan	55
3. Angaben über die anzubietenden bzw. zum Handel zuzulassenden Wertpapiere	55
4. Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung der Aktien	56
5. Angebotspreis und Zuteilung	56
6. Einbeziehung zum Handel	56
7. Stabilisierungsmaßnahmen, Marktschutzvereinbarungen, Veräußerungsbeschränkungen, Lock Up, Übertragbarkeit	57
8. Abgebende Aktionäre, Lieferung und Abrechnung	57
9. Kosten des Angebots	57
10. Verwässerung	57
11. Zahlstelle	57
12. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen	57
V. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN	58
1. Ausgewählte Finanzinformationen	58
2. Abschlussprüfer	59
VI. DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE	60
1. Geschäftsmodell und Überblick	60
2. Darstellung der wesentlichen Bilanzierungsmethoden	61
3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	63
a. Ergebnisbeeinflussende Faktoren (ungeprüft)	63
b. Umsatzerlöse (geprüft)	68
c. Sonstige betriebliche Erträge (geprüft)	68
d. Aufwendungen für Roh, Hilfs und Betriebsstoffe und für bezogene Waren (geprüft)	68
e. Aufwendungen für bezogene Leistungen (geprüft)	69
f. Sonstige betriebliche Aufwendungen (geprüft)	69
g. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (geprüft)	69
h. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (geprüft)	69
i. Steuern vom Einkommen und Ertrag (geprüft)	69
j. Sonstige Steuern (geprüft)	69
k. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (geprüft)	69

4.	Vermögenslage und Kapitalstruktur	69
	a. Anlagevermögen	69
	b. Umlaufvermögen.....	69
	c. Eigenkapital	70
	d. Rückstellungen (geprüft).....	77
	e. Verbindlichkeiten (geprüft)	77
5.	Kapitalfluss-Entwicklung	77
6.	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition.....	78
VII.	KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG	81
1.	Kapitalisierung und Verschuldung	81
2.	Erklärung zum Geschäftskapital.....	82
VIII.	PRO FORMA ANGABEN	84
1.	Geprüfte Pro-Forma-Finanzinformationen	84
	a. Einleitung.....	84
	b. Historische Finanzinformationen	85
	c. Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen der Emittentin	86
	d. Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen der Objekta Füttingsweg GmbH	87
	e. Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen der LVG Nieder-Olm GmbH..	87
	f. Grundsätze der Erstellung	88
	g. Grundlagen der Erstellung	88
	h. Geprüfte Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 und geprüfte Pro-Forma-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017	89
IX.	ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN	95
1.	Allgemeine Informationen über die PREOS Real Estate AG	95
	a. Firma, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin	95
	b. Unternehmensgegenstand	95
	c. Geschäftsjahr	96
	d. Gründung	96
	e. Historie und Entwicklung der Emittentin	96
	f. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur	97
2.	Angaben zum Aktienkapital	99
	a. Grundkapital und Aktien.....	99
	b. Entwicklung des Grundkapitals seit der Gründung.....	99
	c. Genehmigtes Kapital	99
	d. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und zum Ausschluss des Bezugsrechts sowie bedingtes Kapital.....	101
	e. Eigene Aktien	105
	f. Mitteilungspflichten.....	105
	g. Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Emittentin	106
	h. Allgemeine Bestimmungen zu einer Veränderung des Grundkapitals	106
	i. Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten	107
	j. Ausschluss von Minderheitsaktionären.....	107
3.	Überblick über die Geschäftstätigkeit	108
	a. Überblick	108
	b. Geschäftstätigkeit und Geschäftsbereiche.....	109
	c. Marktumfeld	111
	d. Wettbewerbssituation	112
	e. Unternehmensstrategie	113
	f. Investitionen	114
	g. Regulatorisches Umfeld.....	116
	h. Tochtergesellschaften und wesentliche Beteiligungen.....	117
4.	Derzeitiges und künftiges Immobilienportfolio.....	124
5.	Betroffene Immobilienobjekte	126
6.	Zukünftige Immobilienobjekte.....	139

7.	Forschung und Entwicklung, Patente und Lizenzen, Verträge oder Herstellungsverfahren	140
8.	Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane.....	140
	a. Vorstand	140
	b. Aufsichtsrat	147
	c. Oberes Management	151
	d. Potenzielle Interessenkonflikte	151
	e. Bezüge und Vergünstigungen, Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen	152
	f. Aktienbesitz und Aktienoptionen	153
	g. Weitere Informationen zu Vorstand, Aufsichtsrat und oberem Management	153
	h. Corporate Governance und Risikomanagement	154
9.	Hauptversammlung.....	154
10.	Hauptaktionär/Mehrheitsaktionär	156
	a. Aktionärsstruktur	156
	b. Stimmrechte.....	156
	c. Beherrschungsverhältnisse	157
11.	Geschäfte mit verbundenen Parteien.....	157
	a. Immobilien-Asset-Management-Vertrag mit der <i>publity AG</i>	157
	b. Mietvertrag mit der <i>publity AG</i>	157
	c. Freistellungsvereinbarung mit der <i>Olek Holding GmbH</i>	157
	d. Gewinnabführungsverträge	158
	e. Cash-Pool-Verträge	158
	f. Gesellschafterdarlehen	158
12.	Wesentliche Verträge	160
	a. Immobilien-Asset-Management-Vertrag mit der <i>publity AG</i>	160
	b. Mietvertrag über Geschäftsräume mit der <i>publity AG</i>	161
	c. Schuldübernahme- und Forderungsabtretungsverträge betreffend das Altgeschäft	161
	d. Finanzierungsvertrag zwischen der <i>PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH</i> und <i>Emerald Fund</i>	162
	e. Finanzierungsvertrag zwischen der <i>PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH</i> und <i>Emerald Fund</i>	163
	f. Darlehensvertrag mit der <i>Münchener Hypothekenbank eG</i>	164
	g. Darlehen mit der <i>Sparkasse Duisburg</i>	166
	h. Darlehen mit der <i>Mainzer Volksbank eG</i>	167
	i. Gesellschafterdarlehen	167
	j. Weitere Finanzierungsverträge	167
13.	Dividendenrechte und Dividendenpolitik	167
14.	Mitarbeiter	169
15.	Rechtsstreitigkeiten.....	169
16.	Versicherungen	170
17.	Jüngste Entwicklung und Trends.....	170
X.	BESTEUERUNG	173
	1. Besteuerung der Emittentin	173
	2. Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären.....	176
	3. Besteuerung von im Ausland ansässigen Aktionären.....	181
	4. Erbschaft- und Schenkungsteuer	183
	5. Andere Steuern.....	184
XI.	GLOSSAR	185
XII.	FINANZINFORMATIONEN	F 1
XIII.	BEWERTUNGSGUTACHTEN	M 1

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A – E (A.1 – E.7) mit Zahlen gekennzeichnet. Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten aufgenommen werden müssen. Da einige Angaben nicht angeführt werden müssen, können Lücken in der Zahlenfolge der Angaben bestehen. Auch wenn eine Angabe aufgrund der Art von Wertpapieren und der Emittentin in der Zusammenfassung enthalten sein muss, ist es möglich, dass Informationen bezüglich der Angaben nicht angegeben werden können. In diesem Fall wird in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der Angabe gegeben und der Hinweis „entfällt“ vermerkt.

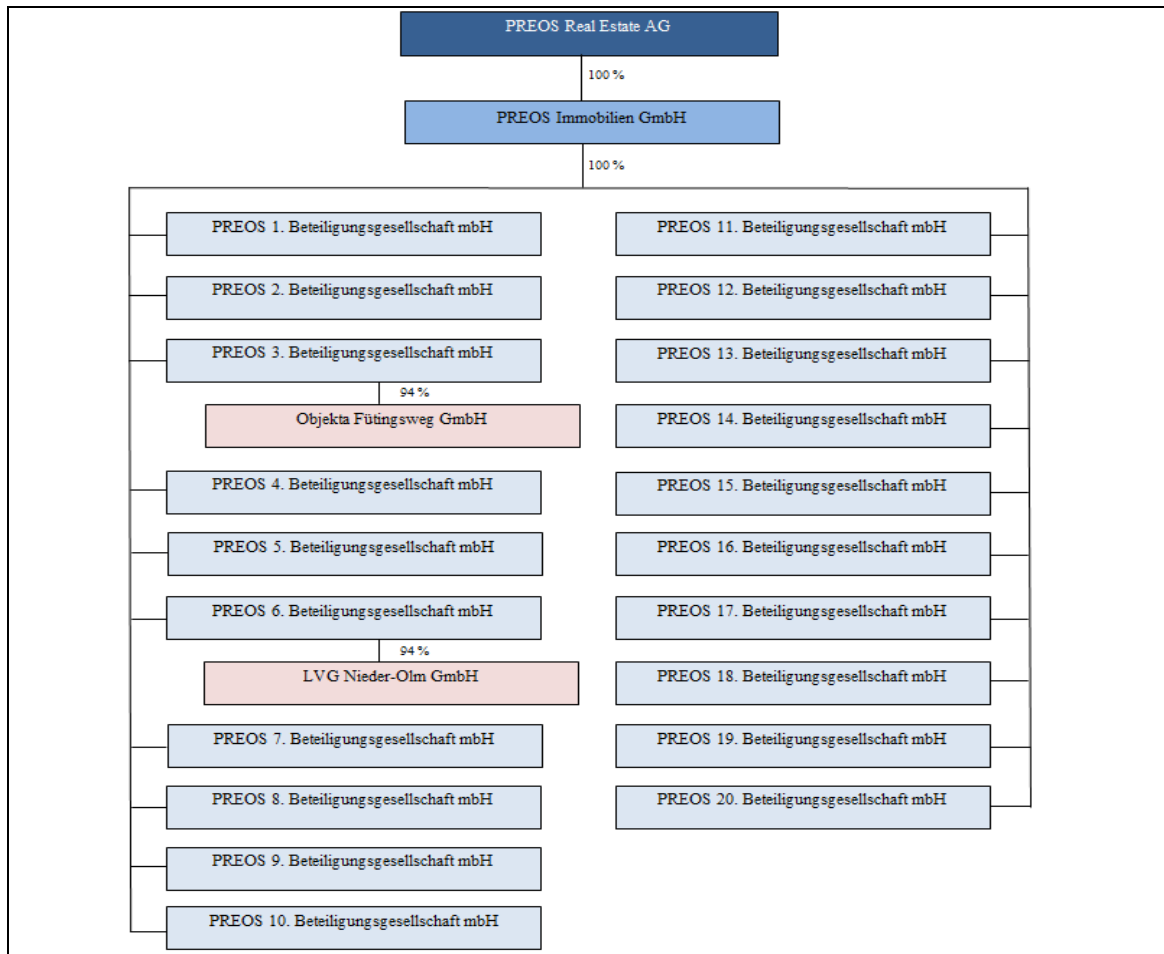
A Einleitung und Warnhinweise

A.1	Warnhinweise	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzem stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Heimatstaats möglicherweise für die etwaige Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>Die Emittentin übernimmt für den Inhalt dieser Zusammenfassung einschließlich einer eventuellen Übersetzung hiervon die Verantwortung.</p> <p>Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Prospekt ausgeht, können dafür haftbar gemacht werden. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder inkohärent ist, wenn sie zusammen mit anderen Teilen des Prospekts gelesen wird oder sie, zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.</p>
A.2	Zusätzliche Informationen in Bezug auf Finanzintermediäre	Entfällt, da keine Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Aktien durch Finanzintermediäre erteilt wurde.

B Emittent

B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	PREOS Real Estate AG
B.2	Sitz, Rechtsform, geltendes Recht, Land der Gründung	Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Leipzig (Geschäftsadresse: Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig, Telefon: 0341 261787-0) und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34786 eingetragen. Die Emittentin wurde in Deutschland errichtet und auf sie ist deutsches Recht anwendbar.
B.3	Art der derzeitigen Geschäftstätigkeit und Haupttätigkeiten der Emittentin	Die PREOS Real Estate AG ist auf den Erwerb, die Errichtung, die Vermittlung, die Betreuung, die Bewirtschaftung, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung, insbesondere durch Veräußerung, Vermietung (Leasing) oder Verpachtung, von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Erbbaurechten und grundstücks-

	<p>samt der hierfür wesentlichen Faktoren, wobei die Hauptprodukt- und/oder dienstleistungskategorien sowie die Hauptmärkte, auf denen die Emittentin vertreten ist, anzugeben sind.</p>	<p>gleichen Rechten sowie Projektentwicklungen als Bauherr oder Bau-träger in Deutschland sowie auf den Erwerb, den Besitz, den Betrieb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen aller Art, insbesondere die Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung und des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen und/oder der Projektentwicklung als Bauherr oder Bau-träger in Deutschland und/oder im Ausland betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds, spezialisiert.</p> <p>Die PREOS Real Estate AG fokussiert ihre Geschäftstätigkeit auf die Funktion eines Immobilienbestandshalters, in dessen Rahmen sie gemeinsam mit erfahrenen Partnern, insbesondere Unternehmen aus der pubilty Unternehmensgruppe, die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt. Grundlagen der Wertschöpfung sind nach Einschätzung der Emittentin die langjährige und fundierte Expertise der pubilty Unternehmensgruppe im Immobilienbereich, insbesondere des Immobilien-Asset-Managements, sowie das bestehende weitreichende Netzwerk in der Banken- und Immobilienbranche. Die von der pubilty Unternehmensgruppe abgedeckte Wertschöpfungskette umfasst (i) Dienstleistungen im Akquisitionsprozess, namentlich unter anderem das Ausschuchen, Identifizieren, Beobachten und Vorstellen potenzieller Akquisitionsgelegenheiten, das Entwerfen von Businessplänen sowie die Strukturierung, Überwachung und Steuerung von Due Diligence Prüfungen sowie Beschaffung von Fremdfinanzierungen für das potentielle Investment (ii) übliche und notwendige Portfolio- und Asset Management-, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing- und Konstruktions-Services nach der Objekt- oder Beteiligungsakquise sowie das Liquiditäts- und Risikomanagement und schließlich (iii) Begleitung des Verkaufsprozesses.</p>
B.4a	Trends	<p>Die PREOS Real Estate AG geht davon aus, dass sie von der weiterhin anhaltend positiven Stimmung am deutschen Markt für Büro- und Gewerbeimmobilien profitieren wird. Dabei sorgt das niedrige Kapitalmarktzinsniveau für ein anhaltend hohes Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt. Trotz des bereits hohen Preisniveaus werden nach Einschätzung der Emittentin insbesondere im Bereich der Büroimmobilien (auch solchen in der Peripherie) die Preise noch weiter ansteigen. Im Rahmen des Ankaufs von Immobilien können solche Marktteilnehmer, die nicht an starre Ankaufskriterien gebunden sind, sich ergebende Gelegenheiten nutzen. Insbesondere kann auch der voraussichtliche Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union (Brexit) die Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien weiter befördern.</p>
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	<p>Die PREOS Real Estate AG hält eine 100-prozentige Tochtergesellschaft, die als Zwischenholding wiederum verschiedene (derzeit zwanzig) Immobilienbeteiligungsgesellschaften jeweils zu 100 % hält. Die Immobilienbeteiligungsgesellschaften dienen dazu, jeweils die einzelnen Immobilien zu halten (Objektgesellschaften). Zwei dieser Objektgesellschaften halten die Immobilien wiederum nicht direkt, sondern nur mittelbar über von ihnen erworbene 94 % der Geschäftsanteile an weiteren Immobiliengesellschaften. Im folgenden Schaubild ist eine Zusammenfassung der Tochtergesellschaften und der wesentlichen Enkelgesellschaften der Emittentin zum Datum dieses Prospekts dargestellt:</p>



B.6	Personen, die Beteiligungen oder Stimmrechte an der Emittentin halten	<p>Zum Datum dieses Prospektes hatten die folgenden Personen eine direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital der Gesellschaft und den Stimmrechten i.S.d. §§ 33 ff. WpHG:</p> <table border="1" data-bbox="542 1243 1364 1489"> <thead> <tr> <th>Letztliche Aktionäre</th> <th>Direkter Aktionär</th> <th>Beteiligung %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Thomas Olek</td> <td>Olek Holding GmbH und TO-Holding 2 GmbH</td> <td>75,01 %</td> </tr> <tr> <td>andere Aktionäre (jeweils unter 3,0 %, Streubesitz)</td> <td></td> <td>24,99 %</td> </tr> </tbody> </table>	Letztliche Aktionäre	Direkter Aktionär	Beteiligung %	Thomas Olek	Olek Holding GmbH und TO-Holding 2 GmbH	75,01 %	andere Aktionäre (jeweils unter 3,0 %, Streubesitz)		24,99 %
Letztliche Aktionäre	Direkter Aktionär	Beteiligung %									
Thomas Olek	Olek Holding GmbH und TO-Holding 2 GmbH	75,01 %									
andere Aktionäre (jeweils unter 3,0 %, Streubesitz)		24,99 %									
	Stimmrechte	Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.									
B.7	Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen	Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die Emittentin. Für den 31.12.2016 und den 31.12.2017 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs („HGB“) aufgestellten Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 31.12.2016 und den 31.12.2017 entnommen worden. Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die Emittentin in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch erstellt worden. Die Prüfung erfolgte nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen.									

Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

	Geschäftsjahr	
	2017 TEUR geprüft	2016 TEUR geprüft
1 Umsatzerlöse	182	2.223
2 Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	0	-6
3 Sonstige betriebliche Erträge	2.711	0
4 Materialaufwand: Aufwendungen für Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-162	-3.310
5 Aufwendungen für bezogene Leistungen	-275	0
6 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-436	-478
7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9	0
8 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-124	-194
9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-69	33
10 Ergebnis nach Steuern	1.836	-1.732
11 Sonstige Steuern	0	-1
12 Jahresüberschuss / (Vj.:Jahresfehlbetrag)	1.836	-1.733

Ausgewählte Daten zur Bilanz (HGB)

	Geschäftsjahr zum	
	31.12.2017 TEUR geprüft	31.12.2016 TEUR geprüft
<u>Aktivseite</u>		
A. <u>Anlagevermögen</u>		
Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	8
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse	0	0
2. Waren	145	214
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216	329
2. Sonstige Vermögensgegenstände	750	5.319
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und		
III Schecks		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	80	498
C. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>	0	1.553
Summe Aktiva	1.191	7.921
<u>Passivseite</u>		
A. <u>Eigenkapital</u>		
I Gezeichnetes Kapital	25	25
II (Verlust-) / Gewinnvortrag	-1.578	155
III Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.836	-1.733
IV Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	1.553
B. <u>Rückstellungen</u>		
1. Steuerrückstellungen	0	54
2. Sonstige Rückstellungen	542	533

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	366	1.796
2. Sonstige Verbindlichkeiten	0	5.538

Summe Passiva

1.191 7.921

<p>Wesentliche Änderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses der Emittentin in oder nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum</p>	<p>Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) vom 16.02.2018 wurde das Stammkapital der Gesellschaft von EUR 25.000,00 um EUR 21.975.000,00 auf EUR 22.000.000,00 durch Ausgabe von 21.975.000 neuen Geschäftsanteilen zum Nennwert von jeweils EUR 1,00 erhöht. Die neuen Geschäftsanteile wurden von der seinerzeitigen Alleingesellschafterin der Emittentin (der Olek Holding GmbH, Frankfurt am Main) gegen Bareinlage übernommen. Die Kapitalerhöhung wurde am 09.03.2018 im Handelsregister eingetragen. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 09.03.2018 nebst Nachtragsbeschluss vom 29.03.2018 ist die Emittentin formwechselnd von einer GmbH in eine AG umgewandelt worden. Das Stammkapital der GmbH wurde aufgrund des Umwandlungsbeschlusses zum Grundkapital der AG, und zwar im Verhältnis 1:1. Es beträgt demnach EUR 22.000.000,00 war zunächst in 22.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Für jeden Euro Stammeinlage erhielt die seinerzeitige Alleingesellschafterin der Emittentin eine Stückaktie am neuen Rechtsträger. Der Formwechsel wurde am 09.04.2018 in das Handelsregister eingetragen. Die außerordentliche Hauptversammlung der Emittentin vom 25.04.2018 beschloss die Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien. Das Grundkapital der Emittentin in Höhe von EUR 22.000.000,00 ist mithin nunmehr in 22.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt. Ferner wurde von der Emittentin (damals noch firmierend unter AMG Immobilien Berlin GmbH) am 16.02.2018 die PREOS Immobilien GmbH mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00 notariell errichtet. Das Stammkapital der PREOS Immobilien GmbH wurde vollständig von der Emittentin übernommen. Am selben Tage wurden durch die PREOS Immobilien GmbH zudem zehn Objektgesellschaften notariell errichtet, wobei die PREOS Immobilien GmbH das Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 für jede der Objektgesellschaften vollständig übernommen hat. Am 12.09.2018 wurden weitere zehn Objektgesellschaften notariell errichtet, wobei die PREOS Immobilien GmbH auch für diese weiteren Objektgesellschaften das Stammkapital in Höhe von je EUR 25.000,00 vollständig übernommen hat. Bisher sind fünf dieser zehn weiteren Objektgesellschaften im Handelsregister eingetragen. Seit dem Jahresabschluss zum 31.12.2017 sind bis zum Datum dieses Prospekts wesentliche Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin sowie ihrer direkten oder indirekten Tochterunternehmen zudem insoweit eingetreten, als die Emittentin mittelbar über die in 2018 neu gegründeten Objektgesellschaften insgesamt zehn Immobilienobjekte gekauft hat, deren Kaufpreise sich auf insgesamt rund EUR 68,04 Mio. belaufen. (Hinzu kommen die im Rahmen zweier Share Deals übernommenen Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG in Höhe von insgesamt rund EUR 13,3 Mio. und der Kaufpreis für ein in diesem Zusammenhang übernommenes Gesellschafterdarlehen eines Verkäufers in Höhe von rund EUR 1,3 Mio. sowie die jeweiligen Anschaffungs-</p>
---	---

		<p>nebenkosten.)</p> <p>Die (teils vorläufigen) Kaufpreise für sämtliche Immobilienobjekte wurden vollständig bezahlt, wodurch der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel bewirkt wurde. In sechs Fällen ist auch der Übergang des rechtlichen Eigentums bereits erfolgt, in vier Fällen steht er noch aus. Die Mittel für die Finanzierung der Kaufpreise stammten maßgeblich aus dem Eigenkapital der Emittentin, Zwischenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen sowie einem Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekenbank eG. Hinsichtlich der beiden Gesellschafterdarlehen ist geplant, sie im Wege einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in die Emittentin einbringen. Nachdem es bei sämtlichen zehn Objekten zum Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel gekommen ist, haben die jeweiligen Objektgesellschaften Anspruch auf Mieteinnahmen aus dem jeweiligen Objekt i.H.v. erwarteten monatlich knapp TEUR 480. Bis zum Prospektdatum sind der Unternehmensgruppe der Emittentin bereits Mieteinnahmen i.H.v. rund TEUR 380 zugeflossen.</p> <p>Die im Rahmen zweier Share Deals übernommenen Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG werden zunächst fortgeführt.</p> <p>Die Emittentin beabsichtigt, das Bestandsportfolio künftig durch weitere Zukäufe zu erweitern. In diesem Fall könnten sich die erwarteten Mieteinnahmen weiter erhöhen. Dabei beabsichtigt die Emittentin, Refinanzierungen bereits gezahlter Kaufpreise sowie Kaufpreise zukünftig zu erwerbender Immobilien (zumindest zu einem erheblichen Teil) durch die Aufnahme von (weiteren) Bankdarlehen, Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu finanzieren. Geplant ist dabei insbesondere auch die Emission von Wandelschuldverschreibungen, wobei auch atypische Gestaltungsformen ohne rechtlich bindende Wandlungsrechte bzw. -pflichten erwogen werden. Mit der bereits erfolgten und der beabsichtigten weiteren Aufnahme von Fremdmitteln gehen erhebliche Kosten und eine erhebliche Zinslast für die Unternehmensgruppe der Emittentin einher. Dem werden die durch die Immobilienerwerbe steigenden Mieteinnahmen gegenüberstehen. Es ist das Ziel der Emittentin, durch den Erwerb von weiteren ausgewählten Immobilien und durch zukünftiges strategisches Bestandsmanagement ein renditeorientiertes Wachstum zu erzielen.</p>
B.8	Pro-forma-Finanzinformationen	<p>Es wurden geprüfte Pro-Forma-Finanzinformationen im Hinblick auf die erwarteten Auswirkungen des Unternehmenserwerbs von 94 % an der Objekta Fütingsweg GmbH durch die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH, einer am 28.03.2018 gegründeten Enkelgesellschaft der Emittentin und des Unternehmenserwerbs von 94 % an der LVG Nieder-Olm GmbH durch die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH, einer am 13.04.2018 gegründeten Enkelgesellschaft der Emittentin, erstellt. Es werden die Auswirkungen auf die Konzern-Finanzinformationen unter Anwendung der zukünftig geplanten Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) gezeigt, die der Unternehmenserwerb für das zum 31.12.2017 endende Geschäftsjahr gehabt hätte. Die vorgenannten Anteilserwerbe erfüllen grundsätzlich die Pflicht der Gesellschaft zur Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen; es werden somit die wesentlichen Auswirkungen der Erwerbe auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dargestellt. Diese Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen erfüllen die Anforderungen an Pro-Forma-Finanzinformationen gemäß IDW</p>

		Rechnungslegungshinweis „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) sowie die Voraussetzungen für eine Prüfung dieser Finanzinformationen durch den Abschlussprüfer der Emittentin sowie die Erteilung einer Bescheinigung gemäß IDW Prüfungshinweis „Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW PH 9.960.1) und sind geprüft und mit einer Bescheinigung des Abschlussprüfers der Gesellschaft versehen.
B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt, da keine Gewinnprognose aufgenommen wird.
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsvermerken	Entfällt, da die in diesen Prospekt per Verweis einbezogenen historischen Finanzinformationen mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen wurden.
B.11	Nichtausreichendes Geschäftskapital der Emittentin	Die Emittentin ist der Auffassung, dass das Geschäftskapital der von ihr mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften gebildeten Gruppe nicht für sämtliche gegenwärtigen finanziellen Verpflichtungen für die nächsten 12 Monate ab dem Datum des Wertpapierprospekts ausreicht. Das derzeitige Geschäftskapital der Unternehmensgruppe der Emittentin wird voraussichtlich mit Erreichung der Fälligkeit des oben genannten Darlehens der Sparkasse Duisburg i.H.v. TEUR 8.829 am 31.03.2019 verbraucht sein. Dabei werden der Unternehmensgruppe der Emittentin zum 31.03.2019 voraussichtlich ca. TEUR 5.000 an Geschäftskapital fehlen.

C Wertpapiere

C.1	Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere	<p>Gegenstand dieses Prospekts für Zwecke der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access sind auf den Namen lautende 22.000.000 Stammaktien der PREOS Real Estate AG ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („Angebote Aktie“). Mit dem öffentlichen Angebot werden keine neuen, sondern ausschließlich bestehende Aktien angeboten. Die Aktien sind ab dem 01.01.2018 gewinnberechtigt. Für die Aktien gelten die folgenden Angaben: International Securities Identification Number: DE000A2LQ850 Wertpapier-Kenn-Nummer: A2LQ85</p> <p>Nach Einbeziehung der Angebotenen Aktien zum Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access soll durch gezielte Investor- und Public-Relations-Arbeit ein breiteres Publikum auf die Gesellschaft aufmerksam gemacht und über den Börsenhandel der Aktien der Emittentin informiert werden. Interessierte Anleger sollen so auf die Erwerbsmöglichkeit der Angebotenen Aktien der Gesellschaft über die Börse informiert werden. Konkrete Werbemaßnahmen und die Möglichkeit die Angebotenen Aktien an der Börse München zu erwerben, stellen gemäß § 2 Nr. 4 WpPG ein öffentliches Angebot dar. Die Veröffentlichung eines Wertpapierprospekts ist daher erforderlich, um die Möglichkeit des Erwerbs der Angebotenen Aktien der Gesellschaft in entsprechenden Kreisen zu bewerben. Die spätere Einbeziehung der Aktien der Emittentin in Freiverkehrssegmente anderer Börsen wird ebenfalls erwogen. Der Emittentin sind keine abgebenden Aktionäre bekannt.</p>
C.2	Währung der Wertpapieremission	Die Emission erfolgt in Euro („ EUR “).

C.3	Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien und der ausgegebenen, aber nicht voll eingezahlten Aktien	Zum Datum dieses Prospekts beträgt das Grundkapital der Emittentin EUR 22.000.000,00, eingeteilt in 22.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Die Aktien sind nach deutschem Recht geschaffen. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt.
	Nennwert pro Aktie bzw. Angabe, dass die Aktien keinen Nennwert haben	Bei den Aktien handelt es sich um auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Jede Aktie repräsentiert einen anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00.
C.4	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte	Sämtliche von der PREOS Real Estate AG ausgegebenen Aktien sind ab dem 01.01.2018 gewinnberechtig. Jede Aktie vermittelt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht.
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit	Entfällt. Die Übertragbarkeit der Aktien der Emittentin unterliegt keinen Beschränkungen.
C.6	Einbeziehung zum Handel an einem regulierten Markt	Entfällt. Der Freiverkehr der Börse München und dessen Handelsegment m:access, in den die Aktien einbezogen werden sollen, ist kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15.05.2014 über Märkte für Finanzinstrumente. Gleiches gilt im Hinblick auf in der Zukunft ebenfalls erwogene andere Freiverkehrsmärkte. Eine Zulassung der Aktien zum Handel an einem regulierten Markt in diesem Sinne ist derzeit nicht beabsichtigt.
C.7	Dividendenpolitik	Die Emittentin plant regelmäßige Dividendenausschüttungen vorzunehmen.

D Risiken

D.1	Wesentliche Unternehmens- und branchenbezogene Risiken
	<i>Markt- und branchenbezogene Risikofaktoren</i>
	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Immobilienbranche.</i> Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig, der wiederum von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig ist, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat. Die negative Veränderung dieser Faktoren oder negative Wechselwirkungen könnten die Tätigkeit der Emittentin negativ beeinflussen.
	<i>Zinsrisiken.</i> Ein sich veränderndes Zinsumfeld kann sich negativ auf die Erfolgchancen bei der Verwertung der Immobilien auswirken.
	<i>Risiken aus Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen.</i> Nachteilige Entwicklungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland (insb. bzgl. Grunderwerbsteuer) könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken.
	<i>Wettbewerbsrisiken.</i> Die Emittentin ist sowohl im Hinblick auf den Erwerb als auch die Vermietung ihrer Immobilien einem starken Wettbewerb ausgesetzt. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, sich gegenüber Wettbewerbern zu behaupten, könnte sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.
	<i>Risiken aus der Änderung oder Verschärfung von aufsichtsrechtlichen Bedingungen.</i> Die Verschärfung der aufsichtsrechtlichen Regelungen könnte das Geschäftsmodell der Emittentin und ihr Wettbewerbsumfeld negativ beeinflussen.
	<i>Risiken aus der Abhängigkeit von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.</i> Die Entwicklung und Veränderung volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen (insbes. Sparverhalten und Zinsniveau), können einen negativen Einfluss auf die Tätigkeit der Emittentin haben.
	<i>Risiken aus regionalen Entwicklungen.</i> Jeder Immobilienstandort unterliegt Besonderheiten.

	ten des jeweiligen regionalen Marktes. Eine negative Entwicklung an regionalen Standorten könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.
	<i>Risiken aus Änderungen der Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs und für die Refinanzierung des Immobilienbestandes.</i> Die Emittentin finanziert den Erwerb von Immobilien mittelbar über Objektgesellschaften überwiegend durch Bankdarlehen und ist daher auf die Bereitschaft der Kreditinstitute angewiesen, eine Investition zu angemessenen Konditionen zu begleiten. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote könnte die Möglichkeiten der Emittentin bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken.
	<i>Risiken aus Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften mit Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland.</i> Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen könnten sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.
	<i>Unternehmensbezogene Risikofaktoren</i>
	<i>Risiken steigender oder fallender Immobilienpreise.</i> Sollten die Ankaufspreise für Immobilien erheblich steigen, könnte es für die Emittentin schwierig bis unmöglich werden, Immobilien zu einem akzeptablen Marktpreis zu erwerben. Sollten die Immobilienpreise erheblich fallen, besteht das Risiko, dass die von der Emittentin zuvor zugrunde gelegten Bewertungsansätze korrigiert werden müssten, mit der Folge niedrigerer Verkaufserlöse.
	<i>Risiken aus der Abhängigkeit vom Asset Manager.</i> Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt wesentlich von ihrem Asset Manager, der publicity AG, ab. Kommt es zu einem Ausfall oder zu Fehlentscheidungen der publicity AG, kann dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben.
	<i>Risiken aufgrund von Fehleinschätzungen beim Immobilienerwerb.</i> Die beim Erwerb von Immobilien getroffenen Annahmen und Bewertungsgrundlagen könnten sich als unzutreffend herausstellen. Solche Fehleinschätzungen oder negative Entwicklungen von Immobilien-Investments könnten die Geschäftstätigkeit der Emittentin negativ beeinflussen.
	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Unwirksamkeit von Grundstückskaufverträgen.</i> Nach deutschem Recht bedarf es bei zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens eines zustimmenden Beschlusses gem. § 179a AktG (analog). Sollte dieser nicht vorliegen aber notwendig sein, führt dies zur (schwebenden) Unwirksamkeit des Vertrages, mit dem Risiko der Rückabwicklung des Immobilienerwerbs.
	<i>Risiken des Mietmarktes.</i> Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietmarktes könnten die Ertragslage der Emittentin verschlechtern.
	<i>Altlastenrisiken.</i> Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, mit Altlasten/anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien erworben zu haben oder zu erwerben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden.
	<i>Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz der Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen.</i> Die Emittentin muss ihre Immobilien in dem am Markt nachgefragten Standard halten, was unter anderem auch aus gesetzlichen Bestimmungen folgt. Darüber hinaus können auch kostenintensive Reparaturen oder Modernisierungen erforderlich sein, wobei nicht auszuschließen ist, dass diese Kosten die im Rahmen der Festlegung des Kaufpreises geplanten Kosten übersteigen.
	<i>Risiken aus zivilrechtlicher Haftung.</i> Die Emittentin ist dem Risiko der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen sowohl bei der Vermietung als auch beim Verkauf von Immobilien ausgesetzt. Ein Rückgriff auf den Veräußerer des Objektes könnte nicht oder nur teilweise möglich sein. Schadensersatzzahlungen sowie zu bildende Rückstellungen könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.
	<i>Risiken aus noch nicht erfolgten Finanzierungen.</i> Für den Ankauf von Immobilien muss die Emittentin erhebliche finanzielle Mittel aufbringen. Diese Mittel sollen zum überwiegenden Teil aus Fremdmitteln stammen. Sofern es der Emittentin nicht gelingt, Fremdfinanzierungen zu sichern (oder nicht zu von ihr angestrebten Bedingungen), wird sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, Immobilien zu erwerben.

	<p><i>Risiken aus den noch nicht erfolgten Eigentumsübergängen der Immobilien.</i> Das Immobilienportfolio der Emittentin besteht derzeit aus zehn Immobilien, wobei das rechtliche Eigentum an vier dieser Immobilien noch nicht auf die jeweiligen Objektgesellschaften der Emittentin übergegangen ist. Sollte es hinsichtlich dieser Objekte zu keinem Eigentumsübergang kommen, könnte sich dies erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.</p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und der Nichtdurchsetzbarkeit von etwaigen Gewährleistungsansprüchen.</i> Bei dem Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass trotz erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwands der Erwerb nicht zum Abschluss gebracht werden kann. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der von der Emittentin durchgeführten Due Diligence-Prüfungen Risiken nicht vollständig erkannt werden. Des Weiteren besteht das Risiko, dass die Emittentin ihr etwaig zustehende Gewährleistungsansprüche nicht durchsetzen kann oder aufgrund einer Zahlungsunfähigkeit des jeweiligen Schuldners nicht vollständig befriedigt wird. All dies könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.</p>
	<p><i>Risiken aus zu geringem Geschäftskapital.</i> Die Emittentin ist der Auffassung, dass das Geschäftskapital der von ihr mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften gebildeten Gruppe nicht für sämtliche gegenwärtigen finanziellen Verpflichtungen für die nächsten 12 Monate ab dem Datum des Wertpapierprospekts ausreicht. Das derzeitige Geschäftskapital der Unternehmensgruppe der Emittentin wird voraussichtlich mit Erreichung der Fälligkeit des oben genannten Darlehens der Sparkasse Duisburg i.H.v. TEUR 8.829 am 31.03.2019 verbraucht sein. Dabei werden der Unternehmensgruppe der Emittentin zum 31.03.2019 voraussichtlich ca. TEUR 5.000 an Geschäftskapital fehlen. Sollten erforderliche Finanzierungen bzw. Refinanzierungen nicht zustande kommen, wäre das Geschäftskapital der Unternehmensgruppe der Emittentin bald aufgebraucht, was die Existenz der Objektgesellschaften und letztlich auch der Emittentin gefährden und zu deren Insolvenz sowie zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen könnte.</p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit Wiederkaufsrechten.</i> Es besteht das Risiko, dass hinsichtlich einzelner Immobilien sog. Wiederkaufsrechte bestehen. Sollte der jeweils Berechtigte derartige Wiederkaufsrechte ausüben, könnte dies zu geringeren Verkaufserlösen bzw. Verlustgeschäften für die Emittentin bzw. ihre Objektgesellschaften führen.</p>
	<p><i>Risiken aufgrund der Abhängigkeit von Schlüsselpersonen.</i> Die Emittentin ist von dem Know-how und den Kontakten von Schlüsselpersonen, insbesondere auch Schlüsselpersonen wesentlicher Partner, abhängig. Dies betrifft u.a. die Vorstandsmitglieder der Emittentin Frederik Mehltitz und Libor Vincent sowie den Vorstand des Asset Managers publicity AG Thomas Olek. Ein Verlust, eine teilweise oder vollständige Arbeitsunfähigkeit oder ein Motivationsrückgang von Schlüsselpersonen könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.</p>
	<p><i>Störungen oder Ausfälle der IT-Systeme oder ein unbefugter Datenzugriff könnten zu Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebs führen.</i></p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit Verstößen gegen Datenschutzbestimmungen.</i> Sollten die Emittentin oder ihre Tochter- bzw. Enkelgesellschaften gegen geltendes Datenschutzrecht verstoßen, könnte dies zu Bußgeldern bzw. anderen Sanktionen führen.</p>
	<p><i>Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen.</i> Sollten Schadensfälle eintreten, die nicht oder nicht ausreichend durch Versicherungsschutz gedeckt sind, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage insgesamt bis hin zur Gefährdung des Fortbestands der Emittentin haben.</p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten.</i> Der Emittentin könnten im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten insbesondere finanzielle Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch hierfür gebildete Rückstellungen gedeckt sind.</p>
	<p><i>Risiken aus möglichen Rechtsverstößen im Zusammenhang mit dem Altgeschäft der Emittentin.</i> Im Zuge des Erwerbs der Geschäftsanteile an der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) durch die Olek Holding GmbH und der Umfirmierung der Emittentin in PREOS Real Estate GmbH wurde die bisherige Geschäftstätig-</p>

	<p>keit im Februar 2018 endgültig beendet und neu ausgerichtet. Die frühere Geschäftstätigkeit der Emittentin im Zeitraum seit ihrer Gründung bis Februar 2018 unterlag somit nicht dem Einfluss und der Kontrolle des heutigen Managements und Aufsichtsrats der Emittentin. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es i.R.d. damaligen Geschäftstätigkeit zu Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften (z.B. des KAGB, KWG, GwG oder der GewO) gekommen ist. Insbesondere verfügte die Emittentin weder über eine Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft noch über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen (insbesondere des Kredit- und Einlagengeschäfts). Sollten im Zusammenhang mit der früheren Geschäftstätigkeit derartige erlaubnispflichtige Geschäfte erbracht worden sein, so könnte dies (auch heute noch) zu Sanktionen (wie etwa Bußgeldern) und Schadensersatzforderungen gegen die Emittentin führen. Für Risiken aufgrund etwaiger Verstöße gegen das KWG hat die Emittentin vorsorglich eine Freistellungsvereinbarung mit einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin abgeschlossen. Trotz dieser Freistellungsvereinbarung ist nicht auszuschließen, dass etwaige Kosten, Schäden, Aufwendungen oder sonstige Nachteile der Emittentin im Zusammenhang mit etwaigen i.R.d. früheren Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgten Verstößen gegen das KWG nicht oder nicht vollumfänglich kompensiert werden können.</p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit Altverbindlichkeiten.</i> Im Zusammenhang mit der von der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma AMG Immobilien Berlin GmbH) vor dem Erwerb der Geschäftsanteile an der Gesellschaft durch die Olek Holding GmbH und der Umfirmierung in PREOS Real Estate GmbH ausgeübten Geschäftstätigkeit hat die Emittentin diverse Verträge mit einer 100 %-igen Tochtergesellschaft einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin der Emittentin abgeschlossen, mit denen dieses Unternehmen ausstehende Verbindlichkeiten der Emittentin übernommen und im Gegenzug Forderungen der Emittentin gegen Dritte abgetreten erhalten hat. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre Altverbindlichkeiten nicht vollständig auf das andere Unternehmen übertragen hat und/oder, dass die Schuldübernahme- und Abtretungsvereinbarungen nichtig, unwirksam oder zu unbestimmt sind und die Verbindlichkeiten der Emittentin daher nicht oder nicht vollständig rechtswirksam auf das andere Unternehmen übergegangen sind und die Emittentin weiterhin für die betreffenden Altverbindlichkeiten haftet. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.</p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit der Reputation.</i> Der gute Ruf eines Unternehmens ist ein wichtiger Vermögenswert. Negative Medienberichterstattung sowie Untersuchungs- und Gerichtsverfahren können den Ruf der Emittentin und damit ihre Geschäftstätigkeit negativ beeinflussen.</p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit einer Finanzierung der LVG Nieder-Olm GmbH.</i> Das im Rahmen des Erwerbs von Anteilen an der LVG Nieder-Olm GmbH übernommene Bankdarlehen könnte aufgrund einer Change of Control Klausel gekündigt werden, was sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin bis hin zu einer Insolvenz auswirken könnte.</p>
	<p><i>Besondere Steuerrisiken</i></p>
	<p><i>Immobilienbezogene Steuerrisiken.</i> Die Emittentin könnte für nicht bezahlte Steuern des Veräußerers einer von ihr erworbenen Immobilie oder dessen Rechtsvorgängers haften.</p>
	<p><i>Steuerrisiken im Zusammenhang mit dem Wegfall der Gewerbesteuerkürzung.</i> Soweit die Emittentin bzw. ihre Tochter- und Enkelgesellschaften von der Gewerbesteuerkürzung gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG Gebrauch machen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese letztlich von den Steuerbehörden nicht anerkannt wird und somit die Grundstücksvermietung der Gewerbesteuer unterliegt, da beispielsweise i. R. d. jeweiligen Grundstücksvermietung Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden. Dies könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.</p>
	<p><i>Steuerrisiken im Zusammenhang mit Verlustvorträgen sowie einer unvollständigen Buchhaltung im Geschäftsjahr 2016.</i> Die Emittentin hat in der Vergangenheit, vor dem Erwerb der Geschäftsanteile an der Gesellschaft durch die Olek Holding GmbH und der Umfir-</p>

	<p>mierung in PREOS Real Estate GmbH, bestimmte Kraftfahrzeuge an- und verkauft und teilweise vermietet. Im Rahmen dieser Geschäftstätigkeit wurden Verluste erwirtschaftet. Es besteht das Risiko, dass die diesbezüglichen Verluste steuerlich nicht anerkannt werden und damit das Risiko des Wegfalls diesbezüglicher steuerlicher Verlustvorträge betreffend das Geschäftsjahr 2016 mit der Folge möglicher Steuerbelastungen der Gesellschaft. Ferner ist die Buchhaltung der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma AMG Immobilien Berlin GmbH) in Bezug auf das Geschäftsjahr 2016 unvollständig. Es besteht insoweit das Risiko einer ggf. durch das Finanzamt erfolgenden steuerlichen Schätzung und daraus folgenden möglichen Steuerbelastungen. Trotz einer vor diesem Hintergrund abgeschlossenen Freistellungsvereinbarung mit der Olek Holding GmbH, kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Kosten, Schäden, Aufwendungen oder sonstige Nachteile der Emittentin im Zusammenhang mit einem möglichen Wegfall steuerlicher Verlustvorträge und einer möglichen steuerlichen Schätzung durch das Finanzamt nicht oder nicht vollständig kompensiert werden können.</p>
	<p><i>Allgemeine Steuerrisiken.</i> Es besteht das Risiko, dass künftige steuerliche Veranlagungen und Außenprüfungen zu Nachzahlungspflichten der Emittentin führen. Außerdem könnte es im Rahmen der Steuergesetzgebung zu nachteiligen Änderungen kommen.</p>
	<p><i>Das in diesem Prospekt enthaltene Immobilienbewertungsgutachten und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf einer Bewertung der Immobilien der Emittentin bzw. ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften und den entsprechenden Bewertungsgutachten beruhen, könnten den Wert der Immobilien falsch einschätzen.</i></p>
	<p><i>Allgemeine betriebliche Risiken und strafbare Handlungen.</i> Die Emittentin ist operativen Risiken ausgesetzt, die sich aus versehentlichen oder absichtlichen Fehlern der Emittentin selbst oder von ihr beauftragter Partner, beispielsweise bei der Ausführung, Bestätigung oder Abwicklung von Tätigkeiten des Asset Managements, ergeben.</p>
	<p><i>Das Wachstum der Emittentin macht eine fortlaufende Anpassung der organisatorischen und technischen Strukturen erforderlich.</i> Sollte der Emittentin die erfolgreiche Umsetzung des Wachstumsmanagements nicht gelingen oder sollte damit ein überproportionaler Anstieg betrieblicher Aufwendungen verbunden sein, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflussen.</p>
	<p><i>Risiken bei nicht planmäßigen Immobilienverkäufen.</i> Die Emittentin ist bei einem nicht plangemäßen Verkauf von Immobilien Kostenrisiken unter anderem im Zusammenhang mit der vorfälligen Beendigung von Darlehensverträgen und Zinssicherungsinstrumenten oder aufgrund von Zinsänderungen ausgesetzt.</p>
	<p><i>Zinsrisiken im Zusammenhang mit einem hohen Fremdkapitalanteil.</i> Die zur Steuerung bestehender Zinsänderungsrisiken eventuell abzuschließenden derivativen Finanzinstrumente (oder der Nichteinsatz solcher Instrumente) könnten das Risiko aus Zinsänderungen zur Beibehaltung der notwendigen Flexibilität nicht vollumfänglich für sämtliche Darlehensverträge mit variabler Verzinsung absichern. Zinserhöhungen könnten sich folglich auf die Fremdkapitalfinanzierungskosten negativ auswirken.</p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit im Rahmen von Kreditvereinbarungen vereinbarten Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten.</i> Bei einer Verletzung von Vorgaben bzw. Auflagen aus Kreditvereinbarungen könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen in der gesamten Höhe des jeweiligen Darlehens kommen. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass bereits zum Prospektdatum solche Vorgaben bzw. Auflagen aus bereits abgeschlossenen Darlehensverträgen nicht eingehalten werden. Die Emittentin wäre unter Umständen gezwungen, kurzfristig Liquidität zu schaffen. Dies könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken bis hin zu einer Insolvenz.</p>
	<p><i>Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Ertragslage der Emittentin verschlechtern.</i></p>
	<p><i>Risiken im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung langfristiger Mietverträge aufgrund der strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts.</i> In Bezug auf die von den Enkelgesellschaften der Emittentin gekauften Immobilien bestehen überwiegend</p>

	langfristige Gewerbemietverträge. Einzelne solcher Mietverträge genügen ggf. nicht allen rechtlichen, insb. Form-Anforderungen. Mieter könnten diesen Umstand ausnutzen, um solche Mietverhältnisse vorzeitig zu beenden oder Vertragsänderungen durchzusetzen.
	<i>Die gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietmarktes könnten zur Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen.</i> Ein Teil der Mietverträge der Gewerbeimmobilien enthält sogenannte Indexierungsklauseln, hinsichtlich derer sich eine Reduzierung der Mieteinnahmen auch aus einer negativen Entwicklung des Referenzindex ergeben könnte. Andererseits könnten Mieterhöhungen im Falle einer positiven Entwicklung des Referenzindex nicht durchsetzbar sein. Dies könnte dazu führen, dass die von der Emittentin zukünftig eingenommenen Mieten nicht mehr marktgerecht sind.
	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Unwirksamkeit bestimmter Klauseln in Mietverträgen.</i> Es besteht das Risiko unerwarteter Aufwendungen, falls bestimmte Klauseln in Mietverträgen der Enkelgesellschaften oder des Asset-Managers unwirksam sind.
	<i>Die teilweise verwendeten Mustermietverträge könnten einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.</i>
	<i>Die internen Organisationsstrukturen der Emittentin, insbesondere das Risikomanagementsystem, könnten Rechtsverletzungen oder drohende wirtschaftliche Schäden nicht rechtzeitig identifizieren.</i>
	<i>Risiken aus der Mithaftung für Verbindlichkeiten von Beteiligungsgesellschaften der Emittentin.</i> Die Emittentin ist dem Risiko der Inanspruchnahme aus von ihr gegebenen oder zu gebenden Garantie-, Mithaftungs- und Patronatserklärungen ausgesetzt.
	<i>Hoher Einsatz von Fremdkapital und steigender Kapitaldienst können zu dem Risiko der Verwertung einzelner Objekte führen und die betreffende Objektgesellschaft gefährden sowie die Emittentin beeinträchtigen.</i>
	<i>Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft und deswegen auf die Erträge ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen.</i> Sollten die Beteiligungsgesellschaften nicht in ausreichendem Umfang Erträge an die Emittentin ausschütten, wird sich dies auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich negativ auswirken. Ferner hat die Emittentin einen Gewinnabführungsvertrag mit ihrer Tochtergesellschaft PREOS Immobilien GmbH abgeschlossen und diese wiederum jeweils mit den Objektgesellschaften. Aus diesen Verträgen sind die PREOS Immobilien GmbH gegenüber den Objektgesellschaften und die Emittentin gegenüber der PREOS Immobilien GmbH verpflichtet, während der Vertragsdauer entstehende Jahresfehlbeträge auszugleichen, was sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken kann.
	<i>Risiken aufgrund der Konzentration des Anteilseigentums.</i> Der ehemalige Vorstand der Emittentin und derzeitige Vorstand (und mittelbare Hauptaktionär) der publicity AG Thomas Olek hält mittelbar 75,01 % des Grundkapitals der Emittentin. Der öffentliche Verkauf einer großen Zahl von Aktien kann erheblich nachteilige Auswirkungen sowohl auf den Kurs der Aktien als auch auf die Fähigkeit der Emittentin zur Kapitalaufnahme durch das Angebot neuer Aktien haben.
	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Verwässerung von Aktionären außerhalb Deutschlands.</i> Bedingt durch Bestimmungen in anderen Jurisdiktionen könnte es Aktionären untersagt sein, an künftigen Kapitalerhöhungen teilzunehmen. Dies könnte zu einer Verwässerung ihrer Anteile an der Emittentin führen.
	<i>Prognosen und Ausblicke der Emittentin können wesentlich von den späteren tatsächlichen Ergebnissen der Emittentin abweichen.</i>
D.3	Wesentliche Wertpapierbezogene Risiken
	<i>Im Zusammenhang mit der Aufnahme des Handels könnten erhebliche Verkäufe von Aktien der Emittentin erfolgen, die zu Aktienkursverlusten führen können; solche Verkäufe sind auch in der Folgezeit möglich.</i>
	<i>Risiken aufgrund eingeschränkter Handelbarkeit der Aktien.</i> Die Emittentin hat mit einigen Aktionären Lock-up-Vereinbarungen abgeschlossen. Das Bestehen dieser Vereinbarungen könnte unterbinden bzw. erschweren, dass sich künftig ein aktiver Handel für die Aktien der Emittentin entwickelt, sodass Aktionäre ggf. nicht in der Lage sein werden,

	ihre Aktien zum beabsichtigten Zeitpunkt oder jeweiligen Tageskurs zu verkaufen.
	<i>Die Wertpapiermärkte und der Kurs der Aktien der Emittentin können volatil sein.</i> Der Kurs der Emittentin kann in Zukunft starken Schwankungen unterliegen und es können trotz positiver Geschäftsentwicklung und Ertragsaussichten deutliche Kursverluste eintreten. Es besteht keine Gewähr, dass der Kurs, zu dem die Aktien im Anschluss an das Angebot notiert werden, dem Angebotspreis entsprechen wird.
	<i>Ungewissheit über Kursentwicklungen und Liquidität der Aktie.</i> Nach Einbeziehung in das Handelssegment m:access der Börse München (und später eventuell in Freiverkehrsegmente anderer Börsen) gibt es keine Gewähr dafür, dass sich ein aktiver Handel für die Aktien der Emittentin entwickelt oder auf Dauer fortsetzt.
	<i>Risiken aufgrund geringen Streubesitzes.</i> Aufgrund eines geringen Streubesitzes sind Aktionäre möglicherweise nicht in der Lage, ihre Aktien zum beabsichtigten Zeitpunkt oder zum jeweiligen Tageskurs zu verkaufen, sollte sich kein aktiver Handel etablieren.
	<i>Risiken aufgrund eingeschränkter Handelsliquidität der Aktien.</i> Aufgrund der zu erwartenden eingeschränkten Handelsliquidität der Aktien der Emittentin könnten Verkäufe bereits in geringer Anzahl starke negative Kursentwicklungen auslösen.
	<i>Verwässerung aufgrund einer geplanten Sachkapitalerhöhung.</i> Es ist geplant, die von der TO-Holding GmbH und der TO-Holding 2 GmbH gewährten Gesellschafterdarlehen im Wege einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in die Emittentin einzubringen, was zu einer Verwässerung des Aktienwerts und Stimmgewichts der bestehenden Aktionäre führen könnte.
	<i>Das künftige Angebot von Wandelanleihen oder Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken oder zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.</i>
	<i>Dividendenzahlungen könnten künftig ausfallen.</i> Die von der Emittentin erwarteten/in Aussicht gestellten Dividendenausschüttungen könnten nicht eintreten und somit die Dividendenrendite deutlich reduzieren.
	<i>Totalverlustrisiko durch Insolvenz der Emittentin.</i> Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.
	<i>Keine Geltung der für einen organisierten Markt geltenden Anlegerschutzbestimmungen.</i> Die für den organisierten Markt geltenden Anlegerschutzbestimmungen gelten nicht in Bezug auf die Angebotenen Aktien.

E Angebot

E.1	Gesamtnettoerlöse und geschätzte Gesamtkosten	Die Emittentin erzielt selbst keine Erlöse aus dem Verkauf der Angebotenen Aktien, da die Emittentin selbst keine Aktien zum Kauf oder zur Zeichnung anbietet. Die Angebotenen Aktien stammen ausschließlich aus dem Eigentum der Aktionäre der Emittentin. Die mit der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München verbundenen Kosten belaufen sich voraussichtlich auf insgesamt rund EUR 500.000.
E.2a	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse	Der Prospekt wird zum Zwecke der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München erstellt. Die Emittentin wird aus dem Angebot keinen Verkaufserlös erhalten. Der Emittentin sind keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt.
E.3	Angebotskonditionen	Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot, das ausschließlich in Deutschland erfolgt. Die Angebotenen Aktien sollen keinen Personen in Australien, Japan, Kanada, Neuseeland und den Vereinigten Staaten von Amerika öffentlich angeboten werden. Dieses Dokument ist daher für Personen aus Australien, Japan, Kanada, Neuseeland und den Vereinigten Staaten von Amerika nicht bestimmt. Kaufaufträge von Interessenten können über jede an der Börse München zugelassene Bank erteilt werden. Der Ange-

		<p>botszeitraum beginnt voraussichtlich am 20.12.2018 um 8:00 Uhr MEZ und endet am selben Tage um 20:00 Uhr MEZ. Die Preisspanne, innerhalb derer Anleger Kaufangebote abgeben können, richtet sich nach der von dem zuständigen Spezialisten an der Börse München veröffentlichten Quote, der Spanne zwischen An- und Verkaufspreis. Die Bekanntgabe der Preisspanne erfolgt über die Börse München und über elektronische Medien wie Reuters und Bloomberg. Die Emittentin hat die ACON Actienbank AG als „Emissionsexperten“ für die Einbeziehung der Angebotenen Aktien in das Handelsegment m:access eingeschaltet. Im Zusammenhang mit dem Angebot sind keine Stabilisierungsmaßnahmen geplant. Maßnahmen zum „Market Making“ der Aktien zu einem späteren Zeitpunkt werden erwogen. Eine Zuteilung von Aktien erfolgt nicht, so dass bestimmte Zuteilungskriterien, wie die „Grundsätze für die Zuteilung von Aktienemissionen an Privatanleger“ der Börsensachverständigenkommission beim Bundesministerium der Finanzen nicht zu beachten sind. Mangels Zuteilung von Aktien ist eine bevorrechtigte Zuteilung oder Mehrzuteilung von Aktien (sog. Greenshoe) bei dem vorliegenden Angebot nicht gegeben.</p>
E.4	Für die Emission wesentliche Interessen, einschließlich Interessenkonflikte	<p>Aktionäre, die beabsichtigen ihre Aktien zu veräußern, haben ein Interesse an diesem Angebot. Der Emittentin sind keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt. Die Emittentin hat ein Interesse am Angebot, da sie sich durch Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit erhofft. Durch das öffentliche Angebot sollen interessierte Anleger auf die Möglichkeit des Erwerbs von Aktien der Emittentin aufmerksam gemacht werden. Die Emittentin verspricht sich hiervon einen dauerhaft höheren Börsenwert und eine höhere Akzeptanz künftiger Kapitalmarktmaßnahmen. Insofern besteht sowohl von Seiten der Emittentin als auch von Seiten der derzeitigen Aktionäre ein Interesse an Werbe- und Investor Relations Maßnahmen sowie einer positiven Kursentwicklung.</p>
E.5	Name der Person/des Unternehmens, die/das das Wertpapier zum Verkauf anbietet	<p>Die Emittentin selbst bietet mit diesem Angebot keine Angebotenen Aktien zum Kauf an, sondern ggf. die jeweiligen Aktionäre der Emittentin. Der Emittentin sind keine abgebenden Aktionäre bekannt.</p>
	Bei Lock-up-Vereinbarungen die beteiligten Parteien und die Lock-up-Frist	<p>Es gibt Lock-up-Vereinbarungen mit Aktionären des Streubesitzes. Nach diesen Vereinbarungen haben sich die betreffenden Aktionäre des Streubesitzes dazu verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Anzahl von Monaten nach dem ursprünglichen Kauf ihrer Aktien diese Aktien weder zu veräußern noch zur Veräußerung anzubieten oder sonst Geschäfte abzuschließen, die auf eine Veräußerung dieser Aktien gerichtet sind. Die Lock-up-Vereinbarungen wurden in Bezug auf insgesamt 4.131.263 Aktien getroffen. Dabei wurde für 3.569.198 Aktien eine Lock-up-Frist von 12 Monaten und für 562.065 Aktien eine Lock-up-Frist von 6 Monaten vereinbart.</p>
E.6	Verwässerung	<p>Entfällt. Dem Angebot wird keine Kapitalerhöhung vorausgehen, so dass es nicht zu einer Verwässerung kommen kann.</p>
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin in Rechnung gestellt werden	<p>Entfällt, da keine solchen Ausgaben den Anlegern in Rechnung gestellt werden.</p>

II. RISIKOFAKTOREN

Potenzielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Wertpapieren markt- und branchenspezifischen sowie unternehmensspezifischen Risiken in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die Wertpapiere ausgesetzt. Potenzielle Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Wertpapiere der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.

Die wesentlichen Risiken der PREOS Real Estate AG bzw. ihrer Aktien sind nachfolgend dargestellt. Es besteht aber die Möglichkeit, dass sich die nachfolgend dargestellten Risiken rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und die Emittentin aus anderen als den hier aufgeführten Gründen nicht imstande ist, ihren Verpflichtungen gegenüber ihren Aktionären oder auch gegenüber anderen Parteien (Verkäufern, Dienstleistern, Kreditgebern oder anderen Vertragspartnern) nachzukommen. Aufgrund der ihr derzeit zur Verfügung stehenden Informationen werden solche Gründe von der Emittentin gegenwärtig entweder nicht gesehen oder nicht als wesentliche Risiken angesehen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der im Folgenden dargestellten markt- und branchenspezifischen und/oder unternehmensspezifischen Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Diese Auswirkungen könnten auch die Wertentwicklung der Wertpapiere in erheblichem Maße negativ beeinflussen. Anleger könnten hierdurch ihr in die Wertpapiere investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren. Die nachfolgend aufgeführten Risiken könnten sich zudem rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin aus heutiger Sicht nicht bekannt sind oder als nicht wesentlich eingeschätzt werden, könnten ebenfalls die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und sich negativ auf die Wertentwicklung der Wertpapiere auswirken.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß potenzieller Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

Risiken in Bezug auf die Emittentin und die Branche

Markt- und branchenbezogene Risikofaktoren

Risiken im Zusammenhang mit der Immobilienbranche

Die Emittentin ist in der Immobilienbranche tätig. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist damit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig. Dessen Entwicklung wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat. Zu diesen beeinflussenden Faktoren zählen insbesondere

- nachteilige Entwicklungen der Weltwirtschaft, der deutschen Wirtschaft und der lokalen Wirtschaft an den Standorten der derzeitigen und zukünftigen Immobilien der Emittentin,

darunter eine wachsende Arbeitslosenquote, ein negatives Geschäftsklima, hohe Inflation oder Deflationsdruck,

- die Verfügbarkeit und die Bonität von Mietern,
- die Verfügbarkeit von potenziellen Investoren sowie deren finanzielle Mittel,
- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen einschließlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für finanzierende Banken,
- die Investitionstätigkeit der Unternehmen,
- das Finanzierungsumfeld, das allgemeine Zinsniveau und die Verfügbarkeit von Kapital für Immobilieninvestitionen,
- die Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten,
- das Angebot an und die Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten,
- die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- Risiken im Zusammenhang mit fehlerhaften Immobilienbewertungen,
- die demographische Entwicklung in Deutschland und damit auch die Beschäftigtenzahl, für die Gewerbeimmobilienraum benötigt wird,
- Naturkatastrophen mit Auswirkungen auf Immobilien,
- die Änderung von regulatorischen Rahmenbedingungen,
- die Entwicklung der Instandhaltungskosten,
- die Entwicklung der Energiekosten und
- die Standortentscheidungen von Großmietern.

Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser den Immobilienmarkt beeinflussenden Faktoren oder negative Wechselwirkungen aus Veränderungen dieser Faktoren könnten einen negativen Einfluss auf die Tätigkeit der Emittentin haben und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

Zinsrisiken

Ein sich veränderndes Zinsumfeld kann sich negativ auf die Erfolgchancen bei der Verwertung der Immobilien auswirken. Ein zukünftig höheres Zinsniveau könnte dazu führen, dass potentielle Erwerber für die von der Emittentin verwerteten Immobilien, soweit diese den Erwerb mit Fremdmitteln finanzieren, erhöhte Zinskosten zu tragen hätten. Ein erhöhtes Zinsniveau kann bei der Verwertung von Immobilien dazu führen, dass die Verwertung erschwert wird, weil potentielle Erwerber sich nicht oder nicht mehr in dem bisherigen Maße mit erforderlichen

Fremdmitteln finanzieren können. Eine solche Veränderung des Zinsniveaus kann einen negativen Einfluss auf die Tätigkeit der Emittentin haben und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

Die Emittentin plant, die von ihr in etwaigen künftigen Konzernabschlüssen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zu den jeweiligen Bewertungsstichtagen jeweils zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 40 zu bewerten. Liegt der beizulegende Zeitwert einer Immobilie unterhalb des Buchwerts, wird diese Wertminderung in Höhe des Differenzbetrages zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert in der Konzern-Bilanz erfasst. Ebenso verhält es sich, wenn der beizulegende Zeitwert über dem Buchwert liegt. Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Emittentin ergebniswirksam gebucht und kann somit zu einer positiven oder negativen Auswirkung auf das Ergebnis der Emittentin führen. Abhängig von der jeweils angewendeten Bewertungsmethode zur Bestimmung der jeweils beizulegenden Zeitwerte (Fair Value oder Markt- oder Verkehrswerte) haben steigende Zinssätze negative Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert von Immobilien. Eine Verringerung des beizulegenden Zeitwerts der von der Emittentin als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien hat wiederum negative Auswirkungen auf die Konzern-Bilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin. Da zudem Käufer von Immobilien bei erhöhtem Zinsniveau durch steigende Finanzierungskosten belastet würden, könnte ein steigendes Zinsniveau zu einem allgemeinen Nachfragerückgang auf der Erwerberseite und einem damit einhergehenden allgemeinen Preisrückgang auf dem Immobilienmarkt führen. Ein allgemeiner Preisrückgang auf dem Immobilienmarkt wäre wiederum bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes zu berücksichtigen und würde unter sonst gleichen Umständen zu einer niedrigeren Bewertung des Bestandsportfolios führen. Dies würde dann ebenfalls aufwandswirksam das Ergebnis der Emittentin entsprechend belasten und kann mithin die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

Risiken aus Änderungen der (steuerlichen) Rahmenbedingungen

Nachteilige Entwicklungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnten sich negativ auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin auswirken. Der geschäftliche Erfolg der Emittentin hängt auch von den steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland ab.

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

Seit Inkrafttreten des Grunderwerbsteuergesetzes löste der Erwerb von mindestens 95 % der Anteile an einer Immobiliengesellschaft die Grunderwerbsteuer aus. Um Grunderwerbsteuerneutral Immobiliengesellschaften zu erwerben, muss die Emittentin sich daher mit anderen Käufern zusammenschließen, die mindestens 5,1% der Anteile an der Immobiliengesellschaft erwerben. Dies kann zu Verzögerungen im Erwerbsprozess, zur Notwendigkeit der Beachtung

von Minderheiten-Rechten und zu erhöhten administrativen Aufwendungen im Rahmen der Verwaltung der Immobiliengesellschaft führen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich in diesem Zusammenhang die Rechtslage, die Auffassung der Gerichte und die der zuständigen Steuerbehörden in Zukunft ändern wird. Dieses Risiko hat sich in jüngster Vergangenheit verschärft, da sich die Länderfinanzminister am 21. Juni 2018 auf Maßnahmen im Bereich des Anteilerwerbs (sog. Share Deal) verständigt und die Bundes- und Länderfinanzministerien aufgefordert haben, kurzfristig Gesetzestexte zu formulieren. Diese soll das Bundesfinanzministerium sodann in das Gesetzgebungsverfahren einbringen. Vorgeschlagen wird (i) die Schaffung eines neuen Ergänzungstatbestandes für Kapitalgesellschaften in Angleichung an die Rechtslage bei Personengesellschaften, (ii) die Verlängerung von Haltefristen von fünf auf zehn Jahre und (iii) die Absenkung der 95 % Beteiligungsschwelle auf 90 %. Es kann zum Prospektdatum noch nicht beurteilt werden, ab welchem Zeitpunkt die vorstehend genannten geplanten Änderungen zu beachten sind. Während allgemein davon ausgegangen wird, dass die Änderungen rückwirkend jedenfalls ab dem Zeitpunkt der Einbringung entsprechender konkreter Gesetzesentwürfe in den Bundestag oder den Bundesrat Geltung entfalten werden (eine solche Einbringung ist zum Prospektdatum noch nicht erfolgt), kann eine Rückwirkung auf den 21. Juni 2018 (oder ggf. sogar auf einen noch früheren Zeitpunkt) ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Von einer solchen Rückwirkung könnten auch solche Immobilientransaktionen betroffen sein, die von der Emittentin bzw. ihren Enkelgesellschaften bereits durchgeführt worden sind (dies betrifft namentlich die beiden im Wege von Share Deals erworbenen Objekte Krefeld und Nieder-Olm). Sollte dies der Fall sein, könnte für die betreffenden Transaktionen nachträglich Grunderwerbsteuer anfallen.

Ferner hat das Bundesverfassungsgericht am 10. April 2018 entschieden, dass die derzeit geltenden Bestimmungen bezüglich der Grundsteuer nicht verfassungskonform sind und dem Gesetzgeber aufgetragen, diese Bestimmungen bis zum 31. Dezember 2019 zu ändern. Ungeachtet etwaiger Übergangsfristen, werden die geänderten Bestimmungen zur Grundsteuer jedenfalls ab dem 31. Dezember 2024 in Kraft treten.

Neben dem möglichen Anfall von Grunderwerbsteuer für von der Emittentin bzw. ihren Enkelgesellschaften bereits durchgeführte Immobilientransaktionen, könnte all dies dazu führen, dass die Emittentin bzw. ihre Enkelgesellschaften Immobilien nur zu schlechteren wirtschaftlichen Konditionen erwerben und die von ihr gehaltenen Immobilien auch nur zu schlechteren wirtschaftlichen Konditionen veräußern können, was sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

Zudem sind jederzeit weitere Änderungen der steuerlichen Gesetzgebung, der Steuerrechtsprechung oder der Auffassung der Finanzverwaltung möglich; solche Änderungen könnten (auch kurzfristig) nachteilige steuerliche Folgen für die Emittentin mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Trotz des grundsätzlichen Verbots einer rückwirkenden Anwendung können Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen und Vorschriften auch rückwirkend eintreten. Ferner könnten Steuerbehörden oder Gerichte die Steuergesetze künftig anders als in der Vergangenheit auslegen.

Risiken im Zusammenhang mit der steuerlichen Absetzbarkeit von Zinsaufwendungen („Zinsschranke“)

Die Emittentin wird im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit zahlreiche Finanzierungen mit Dritten abschließen. Für diese Fremdfinanzierungen fallen Zins- und Tilgungszahlungen an. Die steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen kann durch § 4h EStG in Verbindung mit § 8a KStG beschränkt sein (die „Zinsschranke“). Aufgrund der Zinsschranke ist die Abzugsfähigkeit der

Nettozinsaufwendungen eines Betriebs grundsätzlich auf 30 % des steuerlichen EBITDA (um Zinsaufwand und bestimmte Abschreibungen bereinigtes steuerbares Einkommen) begrenzt, es sei denn, dass bestimmte Ausnahmetatbestände greifen. Jeder nicht abzugsfähige Betrag kann nur in zukünftige Perioden vorgetragen werden und ist unter bestimmten Voraussetzungen in künftigen Jahren abzugsfähig.

Sollte die Emittentin – deren Zinsaufwendungen zum Datum dieses Wertpapierprospekts die Zinsschranke nicht berühren – zukünftig verstärkt von der Anwendung dieser Regelungen betroffen sein, würde dies in der Folge zu einer höheren Steuerbelastung führen und sich damit wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Wettbewerbsrisiken

Die Emittentin ist sowohl im Hinblick auf den Erwerb von Gewerbeimmobilien als auch die Vermietung ihrer Bestandsimmobilien dem Wettbewerb sowohl lokal als auch international agierender Investoren in allen Märkten ausgesetzt, in denen sie tätig ist. Das gegenwärtige Umfeld für Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einer hohen Nachfrage nach solchen Immobilien kann weitere Wettbewerber anziehen und somit die Emittentin einem verschärften Wettbewerb aussetzen. Folge eines solchen verstärkten Wettbewerbs könnte ein größerer Preiswettbewerb bei dem Ankauf der Immobilien sein. Ferner könnten potenzielle Änderungen von steuerlichen oder anderen Rechtsvorschriften ein rechtliches Umfeld schaffen, in dem potenzielle Immobilienverkäufer Vorteile aus dem Verkauf ihrer Immobilien an Rechtsträger mit einem anderen Rechtsstatus als dem der Emittentin erlangen. Darüber hinaus könnten geringere Verkaufserlöse bei einer Verwertung von Immobilien erzielt werden. Schließlich könnte die Emittentin aufgrund verstärkten Wettbewerbs Marktanteile verlieren. Die Wettbewerbsfähigkeit der Emittentin hängt von mehreren Faktoren ab, insbesondere dem Zugang zu geeigneten Immobilien zum Erwerb und zur Verwertung, einer erfolgreichen Auswahl der zu erwerbenden Immobilien und deren Wertsteigerung, einem erfolgreichen Asset Management sowie dem Zugang zu geeigneten potenziellen Erwerbern von zu verwertenden Immobilien. Bei einem verschärften Wettbewerb könnten Wettbewerber schließlich auch erfolgreicher bei der Verwertung von Immobilien sein. Jeder dieser Faktoren oder alle Faktoren gemeinsam könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aus der Änderung oder Verschärfung von aufsichtsrechtlichen Bestimmungen

Seit den letzten Jahren ist eine stetige Verschärfung der aufsichtsrechtlichen Regelungen zu beobachten. Insbesondere der EU-Gesetzgeber reagiert auf die Finanzkrisen des letzten Jahrzehnts, indem bereits bestehende Regelungen ausgeweitet oder Geschäftsbereiche auch erstmals (und gegebenenfalls auch rückwirkend) einer aufsichtsrechtlichen Kontrolle unterzogen werden.

Die sich ständig verschärfenden und nicht weitergehend voraussehbaren aufsichtsrechtlichen Anforderungen könnten das Geschäftsmodell der Emittentin für die gegenwärtigen Geschäftsbereiche in Frage stellen. Zukünftige aufsichtsrechtliche Reformvorschläge infolge der noch andauernden Finanzmarktkrise können das Geschäftsmodell der Emittentin und das Wettbewerbsumfeld der Emittentin wesentlich negativ beeinflussen. Es ist insbesondere mit einer fortschreitenden Regulierung von Investoren zu rechnen, was dazu führen könnte, dass diese ihr Kapital aus der Emittentin zurückziehen müssten.

Dies könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aus der Abhängigkeit von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Die Entwicklung und Veränderung volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die Veränderung der Konsumneigung, das Sparverhalten oder die Entwicklung des Zinsniveaus, können einen Einfluss auf die Tätigkeit der Emittentin haben und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

Die Immobilienstandorte der Emittentin in Deutschland sind von regionalen Entwicklungen abhängig und könnten an Attraktivität verlieren

Jeder Immobilienstandort wird einerseits von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland beeinflusst, unterliegt andererseits aber auch den jeweiligen Besonderheiten des betreffenden regionalen Marktes. Beispielsweise weist Frankfurt am Main bezogen auf die großen Immobilienstandorte eine überdurchschnittliche Leerstandsquote auf. Einzelne Standorte, insbesondere kleinere Städte außerhalb der Metropolen und Ballungszentren, in denen die Emittentin investiert hat, könnten in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung stark von wenigen Unternehmen oder Unternehmensbranchen abhängen. So können die Insolvenz, Schließung oder der Wegzug großer oder für bestimmte Regionen bedeutsamer Unternehmen bzw. von Unternehmen einzelner oder mehrerer Branchen sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung des jeweiligen Standortes und damit auf das zukünftige Portfolio der Emittentin auswirken. Die Emittentin hat auf die genannten Faktoren keinen Einfluss.

Eine negative wirtschaftliche Entwicklung an einem oder mehreren der Standorte könnte zu verringerten Mieteinnahmen oder Mietausfällen führen und sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aus Änderungen der Rahmenbedingungen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs und für die Refinanzierung der Immobilien

Die Emittentin finanziert den Erwerb von Immobilien mittelbar über Objektgesellschaften überwiegend durch Bankdarlehen und ist daher auf die Bereitschaft der Kreditinstitute angewiesen, eine Investition zu angemessenen Konditionen einschließlich der Sicherheitenbestellung zu begleiten. Dies gilt gleichermaßen im Falle anstehender Prolongationen von Darlehen.

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über die Werte und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Auch der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten oder erhöhte regulatorische Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung der Banken könnten Kreditinstitute zur Verminderung ihres Risikos und damit ihrer Kreditengagements zwingen. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote könnte die Möglichkeiten der Emittentin bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken.

Stehen im deutschen Immobilienmarkt im Allgemeinen oder der Emittentin oder einem potenziellen Erwerber im Besonderen nicht ausreichend Mittel zur Fremdkapitalfinanzierung zur Verfügung, könnte dies die Durchführung von Immobilieninvestitionen, Immobilienankäufen und -verkäufen, Finanzierungen oder Darlehensverlängerungen behindern.

Der Eintritt einer oder mehrerer der vorgenannten Risiken im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung der Emittentin könnte erhebliche negative Folgen auf die Geschäftstätigkeit und auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiken aus Änderungen der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilien-gesellschaften mit Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilienaktiengesellschaften mit Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland abhängig. Dies umfasst neben dem Steuerrecht und Mietrecht insbesondere auch Vorschriften des Baurechts inklusive Brandschutzbestimmungen, des Sozialrechts, des Umweltrechts, des Energierechts und des Bodenrechts. Einzelne Objekte könnten auch unter Denkmalschutz stehen, was zu Einschränkungen in der Nutzung oder der Entwicklungsmöglichkeit sowie zu zusätzlichen Erhaltungsmaßnahmen führen könnte. Vor dem Hintergrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) in deutsches Recht kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch die Vorschriften des Investmentrechts (insbesondere die Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches) auf die Emittentin Anwendung finden werden.

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

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter oder Änderungen bei den Vorschriften zur Umlegbarkeit von Nebenkosten oder Modernisierungsmaßnahmen), des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung im Rahmen der Neufassung der Energiesparverordnung), des Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der oben dargestellten weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der Emittentin auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der Emittentin auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Da die Emittentin nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, sieht sie in nachteiligen Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen Risiken. Jede Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Unternehmensbezogene Risikofaktoren

Risiken steigender oder fallender Immobilienpreise

Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und es für die Emittentin schwierig oder sogar unmöglich wird, Immobilien zu einem akzeptablen Marktpreis zu erwerben. Sollte es der Emittentin in Zukunft nicht gelingen, geeignete Immobilien und

Immobilienportfolios zu angemessenen Preisen zu erwerben, hätte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umsatzerlöse und das Wachstum der Emittentin. In gleicher Weise können fallende Immobilienpreise nachteilige Auswirkungen für die Emittentin haben. Hierbei besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung der Immobilienpreise die von der Emittentin zuvor zugrunde gelegten Bewertungsansätze korrigiert werden müssten. Sollte eine außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens der Emittentin erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aus der Abhängigkeit vom Asset Manager

Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der Emittentin hängt wesentlich von dem mit der Durchführung des Asset Managements betrauten Partners, der publicity AG, ab. Ein Ausfall oder Fehlentscheidungen der publicity AG oder ihres Managements könnten sich in erheblichem Maße nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Insofern sind die persönlichen Kontakte und das Know-how des Managements der publicity AG hinsichtlich der durch die Emittentin gehaltenen Assets für den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin entscheidend. Sollte es zu einem Ausfall oder zu Fehlentscheidungen der publicity AG als Asset Manager oder ihres Managements kommen, kann dies gravierende Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin haben.

Risiken aufgrund von Fehleinschätzungen bei Immobilienerwerb

Die Emittentin ist dem Risiko der Fehleinschätzung von Bewertungsmerkmalen bei Ankaufentscheidungen von Immobilienobjekten ausgesetzt. Bei dem Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios durch die Emittentin könnten sich Investitionen im Nachhinein als nicht erfolgreich herausstellen. Die beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios getroffenen Annahmen und Bewertungsgrundlagen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten nicht erkannte Risiken und/oder unerwartete Nachteile im Zusammenhang mit erworbenen Immobilien und Immobilienportfolios auftreten, die nicht in die Bewertungsgrundlage und die Annahmen einbezogen worden sind. Solche Fehleinschätzungen im Zusammenhang mit oder negative Entwicklungen von Immobilien-Investments könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit der Unwirksamkeit von Grundstückskaufverträgen

Nach deutschem Recht ist es den vertretungsberechtigten Organen einer Aktiengesellschaft gemäß § 179a AktG untersagt, einen Vertrag, der die Gesellschaft zur Übertragung des *ganzen* Gesellschaftsvermögens verpflichtet, ohne einen zustimmenden Beschluss der Hauptversammlung nach § 179 AktG abzuschließen. Diese Vorschrift ist analog auch auf andere Gesellschaftsformen anwendbar. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilien, die von der Emittentin mittelbar über ihre Objektgesellschaften erworben wurden bzw. zukünftig erworben werden, das ganze Gesellschaftsvermögen des jeweiligen Veräußerers darstellen. Dies gilt selbst dann, wenn der Veräußerer versichert hat, dass die jeweilige Immobilie nicht dessen ganzes Gesellschaftsvermögen darstellt. Sollte in solchen Fällen kein zustimmender Beschluss gemäß § 179a AktG (analog) vorliegen, führt dies zur (schwebenden) Unwirksamkeit des Vertrages, mit der Folge, dass der Immobilienerwerb ggf. nicht vollzogen bzw. rückabgewickelt werden könnte. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken des Mietmarktes

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietmarktes, insbesondere durch ein zunehmendes Angebot verfügbarer gewerblicher Mietflächen bei gleichbleibender oder sinkender Nachfrage oder auch allgemein sinkender Nachfrage für gewerbliche Mietflächen, könnten zur Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen oder zu einer negativen Mietpreisentwicklung und damit verminderten Mieteinnahmen oder geringeren Mieteinnahmen als bei zugrunde gelegten Bewertungen für erworbene Immobilien führen. Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin verschlechtern.

Altlastenrisiken

Die Emittentin ist dem Risiko ausgesetzt, mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien erworben zu haben oder zukünftig zu erwerben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kosten für die Beseitigung und Entsorgung solcher Altlasten und Schadstoffe sowie die damit verbundenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten entstehen. Der Ausschluss der Haftung für Altlasten ist nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem werden durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen oder auch nur den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung der Wert sowie die Verwertungs- und vor allem Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Immobilie erheblich nachteilig beeinflusst. Möglicherweise gegen den Verursacher oder einen früheren Eigentümer bestehende Regressansprüche könnten sich zudem aus verschiedenen Gründen als nicht durchsetzbar erweisen. Sollten aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften, z.B. nach dem Bundesbodenschutzgesetz oder aufgrund zivilrechtlicher Haftungsstatbestände derzeit nicht geplante Kosten für die Beseitigung von Altlasten und Schadstoffen oder daraus entstandener Schäden anfallen oder die Emittentin derartigen zivilrechtlichen Schadensersatzansprüchen ausgesetzt sein, würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

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

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

Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu erhalten und um angemessene Mieteinnahmen zu erzielen, muss der Zustand der Immobilien dem am Markt nachgefragten Standard entsprechen. Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Modernisierung der Immobilie folgt unter anderem aus gesetzlichen Bestimmungen zum Feuer-, Gesundheits- und Umweltschutz, sicherheitstechnischen Erwägungen oder anderen sich wandelnden rechtlichen Anforderungen (zum Beispiel durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung).

Sind Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen erforderlich, hat der Immobilieneigentümer unter Umständen erhebliche Kosten zu tragen. Dabei ist nicht auszu-

schließen, dass die Kosten ggf. die im Rahmen der Festlegung des Kaufpreises geplanten Kosten übersteigen.

Aufwendungen im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen können lediglich unter bestimmten Bedingungen durch Mietsteigerungen kompensiert werden. In Deutschland kann die im Rahmen eines bestehenden Vertrags zahlbare jährliche Miete nur um bis zu 11 % der in Verbindung mit Modernisierungen angefallenen Kosten erhöht werden. In wettbewerbsintensiven Regionen kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund vorherrschender Marktbedingungen die Miete auch nicht im gesetzlich zulässigen Umfang erhöht werden kann.

Die veranlagten Kosten solcher Maßnahmen beruhen auch auf der Annahme, dass erforderliche Genehmigungen rechtzeitig und im Einklang mit den Zeitplänen der Emittentin erteilt werden. Es ist jedoch möglich, dass erforderliche Genehmigungen nicht innerhalb des erwarteten Zeitraums erteilt werden. Wenn erforderliche Genehmigungen nicht rechtzeitig erteilt werden oder nur unter Auflagen, kann dies zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Maßnahmen führen und mit höheren als den erwarteten Kosten einhergehen, die nicht durch entsprechende Mietsteigerungen kompensiert werden können. Des Weiteren könnten aufgrund unterlassener Instandhaltungsarbeiten Ansprüche der Mieter auf Aussetzung oder Minderung der Miete oder Kündigung des Mietvertrags ausgelöst werden.

Auch können unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken, wie Verzögerungen bei der Umsetzung von Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit erworbenen Immobilienportfolios auftreten, die nicht vollständig an die Mieter weitergegeben werden können. Weiterhin können sich erhöhte Kosten bei Instandsetzungsmaßnahmen, Reparaturen oder Modernisierungen aus höheren Roh- und Baustoffpreisen, einer Steigerung der Arbeitskosten oder Erhöhung der Energiekosten ergeben. Dadurch könnten geplante Vermietungen oder Mieterhöhungen nicht zu den geplanten Konditionen bzw. zum geplanten Zeitpunkt abgeschlossen werden.

Der Eintritt der vorstehenden Risiken könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aus zivilrechtlicher Haftung

Die Emittentin ist dem Risiko der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen sowohl bei der Vermietung als auch bei dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt. Die Emittentin übernimmt regelmäßig in Verkaufs- und Mietverträgen die Haftung für das Vorhandensein bestimmter Eigenschaften (z.B. die Höhe von Mieteinnahmen zum Zeitpunkt des Verkaufs oder die Größe von Mietflächen) und gibt teilweise Zusicherungen und negative Kenntniserklärungen ab. Sollten diese zugesicherten Eigenschaften nicht vorhanden sein oder sollten entgegen der abgegebenen Erklärungen Kenntnisse vorliegen, wäre die Emittentin zu Schadensersatzzahlungen an Erwerber bzw. Mieter verpflichtet. Es besteht das Risiko, dass ein Rückgriff auf den Veräußerer des Objektes nicht oder nur teilweise möglich ist. Solche Schadensersatzzahlungen sowie entsprechende zu bildende Rückstellungen könnten sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aus noch nicht erfolgten Finanzierungen

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert auf dem Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls Immobilienportfolien. Für den Ankauf muss die Emittentin erhebliche finanzielle Mittel aufbringen. Diese Mittel werden zum einen aus Eigenmitteln der Emittentin, zum weit überwiegenden Teil aber aus Fremdmitteln stammen, die insbesondere über Banken, andere Finanzierer

und über den Kapitalmarkt erbracht werden sollen. Sofern es der Emittentin in Zukunft nicht gelingt, Fremdfinanzierungen (einzeln oder auf Portfoliobasis) zu sichern oder zu den von ihr angestrebten Bedingungen zu erlangen, wird sich dies negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, Immobilien zu erwerben. Entsprechend werden sich dann die Einnahmen der Emittentin aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien nicht steigern lassen. Geringere Einnahmen als geplant würden wiederum dazu führen, dass der Emittentin auch weniger Eigenmittel für den Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls Immobilienportfolien zur Verfügung stünden.

Aufgrund fehlender Investorengelder und Fremdkapital könnte zudem das notwendige Minimumvolumen der verwalteten Vermögensgegenstände unterschritten werden und somit eine langfristig nicht ausreichende wirtschaftliche Ertragsbasis bestehen.

All das könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Emittentin und somit auf die Emittentin selbst auswirken. Sollten in der Zukunft Finanzierungen für einzelne oder mehrere zukünftige Immobilienerwerbe weder auf Einzel- noch auf Portfoliobasis (und insoweit auch keine Brückenfinanzierungen) zustande kommen, müssten etwaige, zum jeweiligen Zeitpunkt bereits abgeschlossene Kaufverträge rückabwickelt werden. Ferner könnte es zu Schadensersatzansprüchen der jeweiligen Verkäufer gegen die betreffenden Objektgesellschaften und wirtschaftlich damit gegen die Emittentin kommen. Im Ergebnis könnte die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien nicht durchführen. Das könnte die Existenz der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.

Risiken aus den noch nicht erfolgten Eigentumsübergängen von Immobilien

Das Immobilienportfolio der Emittentin besteht derzeit aus zehn Immobilien, über die notarielle Kaufverträge abgeschlossen wurden. Für diese zehn Objekte (siehe Abschnitt IX.5.) wurde der Kaufpreis bereits vollständig gezahlt und der wirtschaftliche Eigentumsübergang (Übergang von Nutzen und Lasten) damit bewirkt. Der rechtliche Eigentumsübergang (im Falle der Asset Deals aufgrund Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch und im Falle der Share Deals aufgrund des Übergangs von Geschäftsanteilen) ist in Bezug auf sechs Objekte zwischenzeitlich ebenfalls erfolgt. Bei den übrigen vier gekauften Objekten steht die Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch noch aus, so dass es insoweit noch nicht zu einem rechtlichen Eigentumsübergang gekommen ist. Zum Teil wurden Auflassungsvormerkungen zugunsten der jeweiligen Objektgesellschaften der Emittentin in die Grundbücher eingetragen.

Das bedeutet auch, dass es vor einer endgültigen Eigentums- (oder Erbbaurechts-) Übertragung durch entsprechenden Eintrag ins Grundbuch (und bei Erbbaurechten zusätzlich ins Erbbaugrundbuch gem. §§ 14 ff. Erbbaurechtsgesetz („**Erbbaurechtsgesetz**“)) zu einem Vertragsbruch durch einen Verkäufer, einer Anfechtung des Kaufvertrages (oder Erbbaurechtsvertrages) bzw. zu einem Rücktritt von einem solchen kommen kann. In der Folge bestehen die Gefahren, dass es zu gerichtlichen Verfahren gegen solche Verkäufer kommen kann bzw. muss, dass Kaufpreiszahlungen nicht an die Emittentin zurückgezahlt werden und es so zu einem beträchtlichen wirtschaftlichen Schaden bei der Emittentin kommt, vor allem aber auch, dass es zu keiner Eigentums- (oder Erbbaurechts-) Übertragung kommt und die betroffene Immobilie dann nicht mehr zum künftigen Immobilienportfolio der Emittentin gehört.

Entsprechend werden sich dann die Einnahmen der Unternehmensgruppe der Emittentin aus der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien insoweit nicht steigern lassen. Geringere Einnahmen als geplant würden wiederum dazu führen, dass der Emittentin auch weniger Eigenmittel für den Ankauf von Immobilien und gegebenenfalls Immobilienportfolien zur Verfügung

gung stünden. Kommt es bei einer Verkleinerung des beabsichtigten künftigen Immobilienportfolios zudem dazu, dass das notwendige Minimumvolumen der verwalteten Vermögensgegenstände unterschritten wird, könnte das zu einer langfristig nicht ausreichenden wirtschaftlichen Ertragsbasis führen. Zudem könnten sich aus dem Publikwerden solcher Vorgänge Reputationsschäden bei der Emittentin ergeben, die solche negativen Tendenzen weiter verstärken würden.

Im Ergebnis könnte die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit im Hinblick auf die betreffenden Immobilien, im schlimmsten Fall im Hinblick auf alle betreffenden Immobilien, nicht durchführen.

All das könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin und somit auf die Emittentin selbst auswirken, diese in ihrer Existenz gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen.

Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und der Nichtdurchsetzbarkeit von etwaigen Gewährleistungsansprüchen

Jeder Erwerb von Immobilien, ob mittelbar oder unmittelbar, ist mit Unsicherheiten und Risiken verbunden. Dies schließt das Risiko ein, dass der Erwerb trotz erheblichen zeitlichen Aufwands und der Aufwendung beträchtlicher finanzieller Ressourcen und Kapazitäten der Geschäftsleitung der Emittentin nicht zum Abschluss gebracht wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die entsprechenden Kaufverträge regelmäßig Vollzugsbedingungen vorsehen. Diese Bedingungen umfassen beispielsweise den Nachweis über die Kaufpreiszahlung oder die Zustimmung Dritter, bspw. Kreditgeber bestehender Finanzierungen, die beibehalten werden sollen, wenn deren Verträge Regelungen zu Kontrollwechseln (sogenannter change of control oder „CoC“) beinhalten und infolge des Immobilienverkaufs ihre Verträge auf dieser Grundlage kündigen könnten. Wenn eine oder mehrere dieser Vollzugsbedingungen nicht oder nicht rechtzeitig eintreten, kommt es grundsätzlich nicht zum Erwerb der betreffenden Immobilie(n) durch die Emittentin. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilien, über die die Emittentin bereits einen Kaufvertrag geschlossen hat, letztlich nicht auf die Emittentin übertragen werden und der Kaufvertrag nicht vollzogen wird. Dies führt zu Aufwendungen, denen kein Ertrag gegenübersteht. Sofern die Ankündigung des Erwerbs nach Abschluss des Kaufvertrags bereits Auswirkungen auf die Bewertung der Gesellschaft bzw. ihren Aktienkurs gehabt haben sollte, könnte sich ein Scheitern des Vollzugs des Immobilienerwerbs zudem nachteilig auf die Bewertung bzw. den Börsenkurs der Gesellschaft auswirken. Darüber hinaus ist die Emittentin ggf. im Einzelfall zur Zahlung von Vertragsstrafen verpflichtet, wenn ihr die Umstände für das Ausbleiben von Vollzugsbedingungen zuzurechnen sind. Sämtliche der vorstehend beschriebenen Faktoren könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der von der Emittentin durchgeführten Due Diligence-Prüfungen die mit den erworbenen bzw. zu erwerbenden Immobilien verbundenen Risiken nicht vollständig oder vollumfänglich erkannt werden. Obwohl die Emittentin von den Verkäufern von Immobilien in der Regel Gewährleistungen in Bezug auf bestimmte rechtliche und sachliche Aspekte vereinbart, decken diese Gewährleistungen unter Umständen nicht sämtliche Risiken ab oder entschädigen die Emittentin im Falle des Eintritts von Gewährleistungsfällen nicht vollständig für den damit verbundenen Wertverlust der Immobilie(n). Desgleichen kann es aus verschiedenen Gründen, einschließlich der Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers oder des Fristenablaufs von Gewährleistungen, schwierig oder unmöglich sein oder werden, Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer durchzusetzen. Sämtliche der vorstehend beschriebenen Faktoren könnten wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiken aus zu geringem Geschäftskapital

Die Emittentin ist der Auffassung, dass das Geschäftskapital der von ihr mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften gebildeten Gruppe nicht für sämtliche gegenwärtigen finanziellen Verpflichtungen für die nächsten 12 Monate ab dem Datum des Wertpapierprospekts ausreicht.

Das derzeitige Geschäftskapital der Unternehmensgruppe der Emittentin wird voraussichtlich mit Erreichung der Fälligkeit des im Rahmen des Erwerbs von 94 % der Geschäftsanteile an der das Objekt Krefeld haltenden Objekta Fütingsweg GmbH übernommenen Bankdarlehens der Sparkasse Duisburg i.H.v. TEUR 8.829 am 31. März 2019 verbraucht sein. Dabei werden der Unternehmensgruppe der Emittentin zum 31. März 2019 voraussichtlich ca. TEUR 5.000 an Geschäftskapital fehlen.

Die Emittentin plant, sich und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften insbesondere durch Bankdarlehen zu finanzieren und sich dadurch mit ausreichend Geschäftskapital zu versorgen. Dazu beabsichtigt sie unter anderem, (weitere) Immobiliendarlehensverträge mit deutschen Finanzierungspartnern abzuschließen. Im Übrigen plant die Emittentin, den Finanzierungsbedarf (zu marktüblichen Konditionen) auch über (weitere) Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu decken. Geplant ist dabei insbesondere auch die Emission von Wandelschuldverschreibungen, wobei auch atypische Gestaltungsformen ohne rechtlich bindende Wandlungsrechte bzw. -pflichten erwogen werden.

Sollten erforderliche Finanzierungen bzw. Refinanzierungen nicht zustande kommen, wäre das Geschäftskapital der Unternehmensgruppe der Emittentin bald aufgebraucht (siehe oben), was die Existenz der Objektgesellschaften und letztlich auch der Emittentin gefährden und zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen könnte.

Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals und damit der Investoren in die Aktien kommen. Insbesondere werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.

Risiken im Zusammenhang mit Wiederkaufsrechten

Die Emittentin hat im Wege eines Beteiligungserwerbs (sog. Share Deal) das Grundstück Fütingsweg 34, 36 in Krefeld gekauft (vgl. Darstellung des Objekts unter Abschnitt IX.5). Hinsichtlich einer Teilfläche des Grundstücks (früheres Flurstück 535) steht der Stadt Krefeld ein Wiederkaufsrecht zu. Dieses Wiederkaufsrecht ist in Abteilung II des Grundbuchs mit einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts abgesichert. Das Wiederkaufsrecht besteht für den Fall, dass der betreffende Grundstücksteil zu solchen Zwecken benötigt wird, für welche eine Enteignung zulässig ist. Der Kaufpreis bemisst sich im Falle einer Ausübung des Wiederkaufsrechts nach den für eine Enteignung maßgeblichen Entschädigungsvorschriften. Zwar hat die Stadt Krefeld Anfang 2017 signalisiert, dass das Wiederkaufsrecht nicht ausgeübt werde, dennoch ist nicht auszuschließen, dass es in Zukunft zu einer Ausübung des Wiederkaufsrechts kommt. In diesem Falle könnte der von der Stadt Krefeld zu zahlende Kaufpreis erheblich unter dem Kaufpreis liegen, den die Emittentin für die betroffene Teilfläche anteilig gezahlt hat. Ferner könnte die Ausübung des Wiederkaufsrechts dazu führen, dass die auf dem Grundstück befindliche Immobilie nicht wie von der Emittentin geplant genutzt werden kann. Auch ein Weiterverkauf der Immobilie könnte sich als schwierig erweisen. All dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Derartige Wiederkaufsrechte oder vergleichbare rechtliche Gestaltungen können auch in anderen von der Emittentin in der Vergangenheit abgeschlossenen oder in der Zukunft abzuschließenden Grundstückskaufverträgen enthalten sein. Soweit die jeweils andere Partei von solchen Rechten Gebrauch macht, kann sich dies jeweils erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aufgrund der Abhängigkeit von Schlüsselpersonen

Zentrale Komponenten für den Erfolg der Emittentin bilden nach Einschätzung der Emittentin das umfangreiche Know-how, die langjährigen Kontakte und Geschäftsbeziehungen sowie die Branchenerfahrung bestimmter Schlüsselpersonen. Hierzu zählen insbesondere die Vorstandsmitglieder der Emittentin Frederik Mehltz und Libor Vincent sowie der Vorstand des Asset Managers publicity AG Thomas Olek. Insbesondere diese Schlüsselpersonen verfügen über ein umfangreiches Netzwerk in der Immobilienbranche und Bankenwelt, das es der Emittentin regelmäßig ermöglicht, Kenntnis von potentiell zu erwerbenden Immobilien zu erlangen.

Die Emittentin kann das Ausscheiden oder den Verlust von Schlüsselpersonen nicht vollständig verhindern. Ein etwaiges Ausscheiden bzw. ein Verlust, eine teilweise oder vollständige Arbeitsunfähigkeit oder ein Motivationsrückgang von Schlüsselpersonen könnte sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Störungen oder Ausfälle der IT-Systeme oder ein unbefugter Datenzugriff könnten zu Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebs führen

Die Geschäftsprozesse der Emittentin erfordern den umfassenden Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologien. Der Sicherheit und der ständigen Verfügbarkeit der Informationstechnologie (IT) und Telekommunikations-Infrastruktur und der eingesetzten IT-Anwendungen kommt daher eine erhebliche Bedeutung zu. Ein Ausfall einzelner oder mehrerer IT-Systeme aufgrund von Sabotage oder technischer Defekte könnte zur Beeinträchtigung der laufenden Tätigkeit der Emittentin führen und erhebliche Kosten verursachen, die mit der Dauer des Ausfalls ansteigen. Weitere Risiken bestehen im Zusammenhang mit der elektronischen Speicherung und Nutzung geschäftsrelevanter Daten. Unbefugter Zugriff von außen, missbräuchliche Nutzung oder unbeabsichtigte Weitergabe sensibler Daten durch Mitarbeiter könnten nicht nur zum Verlust von Betriebsgeheimnissen führen, sondern auch Datenschutzbestimmungen verletzen. Sollte es zu Ausfällen, Störungen oder unbefugten Datenzugriffen beim Einsatz der IT- und Telekommunikationssysteme der Emittentin kommen, könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit Verstößen gegen Datenschutzbestimmungen

Die Verwendung von Kundendaten, insbesondere von Daten der Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Zusätzlich hat die Europäische Union kürzlich die Datenschutz-Grundverordnung erlassen, die in allen Mitgliedstaaten der Europäischen Union am 25. Mai 2018 in Kraft getreten ist. Mit der Datenschutz-Grundverordnung haben sich die Anforderungen an die Verarbeitung, den Gebrauch, die Übermittlung und die Speicherung von personenbezogenen Daten verschärft. Obwohl die Emittentin stets versucht, alle gesetzlichen Bestimmungen auch in Bezug auf den Datenschutz einzuhalten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bestimmungen zum Datenschutz in einer Art und Weise interpretiert und angewendet werden, die nicht der Praxis der Emittentin entspricht. Sollte die Emittentin gegen die geltenden Datenschutzbestimmungen verstoßen, könnte dies zu Bußgeldern und/oder anderen Sanktionen führen. Nach der Datenschutz-Grundverordnung können Verletzungen der datenschutzrechtlichen Bestimmungen beispielsweise – und abhängig von

der Schwere der Verletzungen im Einzelfall – mit einer Geldbuße von bis EUR 20 Mio. oder, im Fall eines Unternehmens, von bis zu 4 % seines gesamten weltweit erzielten Jahresumsatzes des vorangegangenen Geschäftsjahrs geahndet werden. Zudem könnte die Verletzung von Datenschutzbestimmungen zu Schadensersatzansprüchen der Verletzten führen und darüber hinaus auch der Reputation der Emittentin schaden. All dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen

Es besteht das Risiko, dass trotz umfangreichen Versicherungsschutzes eventuell eintretende Schäden nicht oder nicht vollumfänglich kompensiert werden. Dies kann dadurch eintreten, dass ein eventuell eintretender Schaden in der Höhe nicht vollumfänglich von der Deckungssumme der Versicherung gedeckt ist oder aber die Versicherung grundsätzlich aufgrund der Art und Weise der für den Schaden verantwortlichen Handlung bzw. des Ereignisses ihre Einstandspflicht berechtigter oder unberechtigter Weise ablehnt. Die Versicherung könnte ihre Einstandspflicht ablehnen, weil nach den maßgeblichen Versicherungsbedingungen die Einstandspflicht aufgrund der Art der Pflichtverletzung (z.B. eine vorsätzliche Pflichtverletzung) oder des Inhalts der erbrachten Dienstleistung, aus der der betreffende Schaden hervorgegangen ist, ausgeschlossen ist. In dieser Hinsicht besteht auch das Risiko, dass die Versicherung trotz dem Grunde nach bestehender vertraglicher Einstandspflicht das Aufkommen für einen Schaden ablehnt, weil diese die dahingehenden Versicherungsbedingungen abweichend interpretiert.

Sollten Schadensfälle eintreten, die nicht oder nicht ausreichend durch Versicherungsschutz gedeckt sind, kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des betroffenen Unternehmens und damit auf die Emittentin insgesamt bis hin zur Gefährdung des Fortbestands der Emittentin bzw. einzelner ihrer Unternehmen haben.

Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten

Die Emittentin führt derzeit einen Rechtsstreit, in welchem sie als Klägerin Zahlungsansprüche in Höhe von rund EUR 2,5 Mio. nebst Zinsen gegen einen Notar geltend macht wegen unter anderem fehlerhafter Beurkundung eines Wohnungseigentumskaufvertrages und eines damit verbundenen Darlehensvertrages (siehe hierzu auch Abschnitt IX.15 (Rechtsstreitigkeiten)). Die Klage wurde erstinstanzlich abgewiesen. Die Klägerin hat jedoch inzwischen Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil eingelegt. Aufgrund der Höhe des Streitwertes könnte ein endgültiges Unterliegen mit Blick auf die dann von der Emittentin zu tragenden Verfahrenskosten erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Zudem ist selbst bei einem Obsiegen in dem gerichtlichen Verfahren nicht sichergestellt, dass die Verfahrenskosten, soweit sie von der Gegenseite zu tragen sind, die tatsächlichen Aufwendungen der Emittentin für die Rechtsverfolgung decken. Außerdem ist nicht sichergestellt, dass von der (möglicherweise zahlungsunfähigen oder -unwilligen) Gegenseite zu tragende Verfahrenskosten überhaupt von der Gegenseite tatsächlich erlangt werden können. Diese Faktoren könnten sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Der diesen Rechtsstreit betreffende Anspruch wurde von der Emittentin im Zuge der Beendigung ihrer früheren Geschäftstätigkeit an eine 100 %-ige Tochtergesellschaft einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin der Emittentin abgetreten. Da die Emittentin verfahrensrechtlich jedoch gleichwohl noch als Klägerin in dem Verfahren fungiert, bestehen für die Emittentin die vorstehend beschriebenen Risiken in Bezug auf die Verfahrenskosten dieses Rechtsstreits. Vor diesem Hintergrund hat die Emittentin vorsorglich eine Freistellungsvereinbarung mit der Abtretungsempfängerin in Bezug auf sämtliche Kosten, (gerichtlichen und außergerichtlichen) Aufwendungen, Schäden und sonstigen Nachteile abgeschlossen, die sich für die Emittentin aus und/oder im Zusammenhang mit der (gerichtlichen und/oder außergerichtli-

chen) Durchsetzung der vorgenannten möglichen Ansprüche gegen den Notar ergeben. Trotz der genannten Freistellungsvereinbarung kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Kosten, (gerichtliche und außergerichtliche) Aufwendungen, Schäden und sonstige Nachteile der Emittentin aus und/oder im Zusammenhang mit der (gerichtlichen und/oder außergerichtlichen) Durchsetzung der vorgenannten möglichen Ansprüche gegen den Notar nicht oder nicht vollumfänglich kompensiert werden können. Insbesondere könnten Ansprüche der Emittentin gegen die Freistellungsgeberin nicht oder nicht vollumfänglich durchsetzbar sein, etwa im Falle einer Unwirksamkeit der Freistellungsvereinbarung oder einer Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit der Freistellungsgeberin. Ferner könnte es sein, dass nicht alle etwaigen Kosten, (gerichtlichen und außergerichtlichen) Aufwendungen, Schäden und sonstigen Nachteile der Emittentin aus und/oder im Zusammenhang mit der (gerichtlichen und/oder außergerichtlichen) Durchsetzung der vorgenannten möglichen Ansprüche gegen den Notar dem Grunde und/oder der Höhe nach von der Freistellungsvereinbarung erfasst werden oder dass es der Emittentin nicht gelingt, im Einzelfall ihren jeweiligen Anspruch aus der Freistellungsvereinbarung hinreichend darzulegen und zu beweisen. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Emittentin könnte zudem in der Zukunft im Zusammenhang mit der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Verwaltungs- und Gerichtsverfahren betroffen sein. Solche Verfahren könnten sich auf ausstehende Mietzahlungen oder die Beendigung von Mietverträgen beziehen. Weitere Rechtsstreitigkeiten können aus Kaufverträgen, insbesondere bezüglich der Verletzung von Zusicherungen, oder aus Gewährleistungsrechten sowie aus Verwaltungsverfahren (Baugenehmigung, Nutzungsuntersagung, etc.) resultieren. Die Ergebnisse von Rechtsstreitigkeiten können nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden. Folglich können aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch hierfür gebildete Rückstellungen gedeckt sind. Zudem ist selbst bei einem Obsiegen in gerichtlichen Verfahren nicht sichergestellt, dass die Verfahrenskosten, soweit sie von der Gegenseite zu tragen sind, die tatsächlichen Aufwendungen der Emittentin für die Rechtsverfolgung decken. Außerdem ist nicht sichergestellt, dass von der (möglicherweise zahlungsunfähigen oder -unwilligen) Gegenseite zu tragende Verfahrenskosten überhaupt von der Gegenseite tatsächlich erlangt werden können. Diese Faktoren könnten sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aus möglichen Rechtsverstößen im Zusammenhang mit dem Altgeschäft der Emittentin

Im Zuge des Erwerbs der Geschäftsanteile an der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) durch die Olek Holding GmbH und der Umfirmierung der Emittentin in PREOS Real Estate GmbH wurde die bisherige Geschäftstätigkeit im Februar 2018 endgültig beendet und die Geschäftstätigkeit der Emittentin neu ausgerichtet (siehe Abschnitt IX.1.d. und e.).

Die frühere Geschäftstätigkeit der Emittentin im Zeitraum seit der Gründung der Gesellschaft bis Februar 2018 unterlag somit nicht dem Einfluss und der Kontrolle des heutigen Managements und Aufsichtsrats der Emittentin.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der damaligen Geschäftstätigkeit (siehe Abschnitt IX.1.e.) zu Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften (z.B. des KAGB, KWG, GwG oder der GewO) gekommen ist. Insbesondere verfügte die Emittentin weder über eine Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft noch über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften oder Finanzdienstleistungen (insbesondere des Kredit- und Einlagengeschäfts). Sollten im Zusammenhang mit der früheren Geschäftstätigkeit der Emittentin derartige erlaub-

nispflichtige Geschäfte erbracht worden sein, so könnte dies (auch heute noch) zu Sanktionen (wie etwa Bußgeldern) und Schadensersatzforderungen gegen die Emittentin führen.

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

Trotz der genannten Freistellungsvereinbarung kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Kosten, Schäden, Aufwendungen oder sonstige Nachteile der Emittentin im Zusammenhang mit etwaigen im Rahmen der früheren Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgten Verstößen gegen das KWG nicht oder nicht vollumfänglich kompensiert werden können. Insbesondere könnten Ansprüche der Emittentin gegen die Freistellungsgeberin nicht oder nicht vollumfänglich durchsetzbar sein, etwa im Falle einer Unwirksamkeit der Freistellungsvereinbarung oder einer Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit der Freistellungsgeberin. Ferner könnte es sein, dass nicht alle etwaigen Kosten, Schäden, Aufwendungen oder sonstigen Nachteile der Emittentin im Zusammenhang mit solchen etwaigen Rechtsverstößen dem Grunde und/oder der Höhe nach von der Freistellungsvereinbarung erfasst werden oder dass es der Emittentin nicht gelingt, im Einzelfall ihren jeweiligen Anspruch aus der Freistellungsvereinbarung hinreichend darzulegen und zu beweisen. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit Altverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der von der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma AMG Immobilien Berlin GmbH) vor dem Erwerb der Geschäftsanteile an der Gesellschaft durch die Olek Holding GmbH und der Umfirmierung in PREOS Real Estate GmbH (siehe Abschnitt IX.1.d. und e.) ausgeübten Geschäftstätigkeit hat die Emittentin diverse Verträge mit einer 100 %-igen Tochtergesellschaft einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin der Emittentin abgeschlossen, mit denen dieses Unternehmen ausstehende Verbindlichkeiten der Emittentin in Höhe von ca. MEUR 5,3 übernommen und im Gegenzug Forderungen der Emittentin gegen Dritte abgetreten erhalten hat. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre Altverbindlichkeiten nicht vollständig auf das andere Unternehmen übertragen hat und/oder, dass die Schuldübernahme- und Abtretungsvereinbarungen nichtig, unwirksam oder zu unbestimmt sind (z.B. wegen fehlender Zustimmungen der jeweiligen Gläubiger) und die Verbindlichkeiten der Emittentin daher nicht oder nicht vollständig rechtswirksam auf das andere Unternehmen übergegangen sind und die Emittentin weiterhin für die betreffenden Altverbindlichkeiten haftet.

Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit der Reputation

Der Umgang mit dem Risiko einer Rufschädigung ist für den Wert der Marke der Emittentin von überragender Bedeutung. Der gute Ruf eines Unternehmens, dessen Anteile zum Handel in das Segment m:access der Börse München einbezogen sind, stellt einen wichtigen Vermögenswert dar und ist von wesentlicher Bedeutung für die Gewinnung und Bindung von Anlegern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern.

Der Ruf eines Unternehmens kann von vielen Faktoren bedroht werden, darunter u.a. unethische Geschäftspraktiken, Fehlverhalten von Mitarbeitern, Nichteinhaltung der Mindeststandards für Dienstleistungen und Qualität, Compliance-Verstöße und Aktivitäten von Kunden und verbun-

denen Unternehmen. Die Emittentin verfügt über Richtlinien und Verfahren zum Schutz ihres guten Rufs und zur Förderung ethischen Verhaltens, aber diese Richtlinien und Verfahren sind u.U. nicht voll wirksam oder teilweise unwirksam. Negative Schlagzeilen in Bezug auf die Emittentin, ihre Organe, ihr Geschäft, ihre Mitarbeiter oder verbundenen Unternehmen können unabhängig davon, ob sie der Wahrheit entsprechen, den Verlust von Kunden, Mitarbeitern und Anlegern, kostspielige Rechtsstreitigkeiten, rückläufige Erträge und verschärfte staatliche Reglementierungen nach sich ziehen.

Zudem bestehen die Richtlinien und Verfahren zum Schutz des guten Rufs der Emittentin und zur Förderung ethischen Verhaltens erst seit dem Gesellschafterwechsel, der Umfirmierung und der damit verbundenen Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit der Emittentin im Februar/März 2018. Für die Zeit davor und die damals ausgeübte Geschäftstätigkeit der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma AMG Immobilien Berlin GmbH) (siehe Abschnitt IX.1.e.) galten diese Richtlinien und Verfahren noch nicht. Negative Schlagzeilen in Bezug auf die Emittentin betreffend die Zeit vor Februar 2018, ihre damaligen Organe, ihr damaliges Geschäft, etwaige damalige Mitarbeiter oder verbundene Unternehmen können unabhängig davon, ob sie der Wahrheit entsprechen, den Verlust von Kunden, Mitarbeitern und Anlegern, kostspielige Rechtsstreitigkeiten, rückläufige Erträge und verschärfte staatliche Reglementierungen nach sich ziehen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die vorstehend (unter „Risiken aus möglichen Rechtsverstößen im Zusammenhang mit dem Altgeschäft der Emittentin“) dargestellten Risiken.

Risiken im Zusammenhang mit einer Finanzierung der LVG Nieder-Olm GmbH

Im Rahmen des Erwerbs von 94 % der Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH durch die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde ein Bankdarlehen, das die LVG Nieder-Olm GmbH im Jahr 2016 bei der Mainzer Volksbank eG aufgenommen hatte, übernommen und wird derzeit weitergeführt. Das Darlehen valutiert noch in Höhe von rund TEUR 4.448. Der Darlehensvertrag sieht zugunsten der Mainzer Volksbank eG das Recht vor, den Darlehensvertrag zu kündigen, wenn es während der Laufzeit des Darlehens zu einem sog. „Change of Control“, also zum Erwerb der Mehrheit an Kapital- und/oder Stimmrechten durch einen Dritten kommt, sofern keine Einigung über die Fortsetzung des Kreditverhältnisses erzielt werden kann. Zu einem solchen „Change of Control“ ist es im Zuge des Erwerbs von 94 % der Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH durch die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH gekommen. Zwar hat die Mainzer Volksbank eG das Darlehen bislang nicht gekündigt, es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass dies in der Zukunft geschieht. Sollte die Mainzer Volksbank eG das Darlehen kündigen und für diesen Fall keine alternative Finanzierungsmöglichkeit gefunden werden, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin bis hin zu einer Insolvenz haben.

Besondere Steuerrisiken

Immobilienbezogene Steuerrisiken

Die Emittentin könnte für nicht bezahlte Steuern des Veräußerers einer von ihr erworbenen Immobilie oder eines anderen Rechtsvorgängers haften. Die Finanzbehörden können beispielsweise den Erwerber von Immobilien unter bestimmten Voraussetzungen für Steuerschulden des Veräußerers als Haftungsschuldner in Anspruch nehmen. Gesetzliche Grundlagen für eine Haftung des Erwerbers finden sich insbesondere in § 75 Abgabenordnung (AO) für Steuern, bei denen sich die Steuerpflicht auf den Betrieb gründet, sowie in § 11 Abs. 2 Grundsteuergesetz (GrStG). Auf der Rechtsgrundlage des § 50a Abs. 7 Einkommensteuergesetz (EStG) birgt der Verkauf deutscher Immobilien durch außerhalb Deutschlands ansässige Gesellschaften oder

natürliche Personen zusätzlich das Risiko, dass die deutschen Finanzbehörden den Käufer verpflichten, eine Pauschale von bis zu 25 % des Kaufpreises zur Sicherung der auf den Kaufpreis entfallenden Einkommensteuer für Rechnung des Verkäufers einzubehalten und abzuführen. Daneben kann der Erwerber, wenn der Erwerb des Grundstücks umsatzsteuerlich als Geschäftsveräußerung im Ganzen anzusehen ist, für Vorsteuern, die der Veräußerer geltend gemacht hat, im Wege der sog. Vorsteuerberichtigung in Anspruch genommen werden, auch wenn sich die für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bereits vor dem Erwerb verändert haben. Es lässt sich nicht ausschließen, dass ein solches Risiko etwa in Bezug auf die von der Emittentin erworbenen Grundstücke besteht. Sollte die Emittentin für solche Steuern oder andere in Anspruch genommen werden, könnte sich diese Inanspruchnahme erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Steuerrisiken im Zusammenhang mit dem Wegfall der Gewerbesteuerkürzung

Grundstücksunternehmen, die aus der reinen Vermietung ihrer Grundstücke Gewinne erzielen, können gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG eine weitgehende Befreiung von ihrer Gewerbesteuerbelastung erreichen, da die reine Vermietung des Grundbesitzes in der Regel nur die Verwaltung von Vermögen darstellt, während die Gewerbesteuer Gewerbebetriebe betrifft. Voraussetzung für diese sog. „erweiterte Kürzung“ ist, dass die Grundstücksgesellschaft daneben keine schädlichen Tätigkeiten ausübt. Solche schädlichen Tätigkeiten sind alle Tätigkeiten, die nicht die Verwaltung und Nutzung von eigenem Kapitalvermögen, die Betreuung von Wohnungsbauten und das Errichten und Veräußern von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind, was sich aus einem Umkehrschluss aus § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG ergibt. Somit ist beispielsweise auch die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen durch die Grundstücksgesellschaft selbst eine schädliche Tätigkeit, die gewerbesteuerlich weder begünstigt noch eine unschädliche Nebentätigkeit des begünstigten Grundstücksvermietungs darstellt. Soweit die Emittentin bzw. ihre Tochter- und Objektgesellschaften von der „erweiterten Kürzung“ Gebrauch machen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die „erweiterte Kürzung“ letztlich von den Steuerbehörden nicht anerkannt wird und somit auch die Grundstücksvermietung der Gewerbesteuer unterliegt, wenn in solchen Fällen etwa seitens der Emittentin bzw. ihrer Tochter- und Objektgesellschaften übersehen wird, dass im Rahmen der jeweiligen Grundstücksvermietung Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Steuerrisiken im Zusammenhang mit Verlustvorträgen sowie einer unvollständigen Buchhaltung im Geschäftsjahr 2016

Die Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma AMG Immobilien Berlin GmbH) hat in der Vergangenheit, vor dem Erwerb der Geschäftsanteile an der Gesellschaft durch die Olek Holding GmbH und der Umfirmierung in PREOS Real Estate GmbH, zuweilen bestimmte Kraftfahrzeuge an- und verkauft und teilweise vermietet (siehe Abschnitt IX.1.d. und e.). Im Rahmen dieser Geschäftstätigkeit wurden Verluste erwirtschaftet. Es besteht das Risiko, dass die diesbezüglichen Verluste steuerlich nicht anerkannt werden und damit das Risiko des Wegfalls diesbezüglicher steuerlicher Verlustvorträge betreffend das Geschäftsjahr 2016 mit der Folge möglicher Steuerbelastungen der Gesellschaft.

Ferner ist die Buchhaltung der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma AMG Immobilien Berlin GmbH) in Bezug auf das Geschäftsjahr 2016 unvollständig. Es besteht insoweit das Risiko einer ggf. durch das Finanzamt erfolgenden steuerlichen Schätzung und daraus folgenden möglichen Steuerbelastungen. Dies könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Vor diesem Hintergrund hat die Emittentin mit ihrem Hauptaktionär, der Olek Holding GmbH (Frankfurt am Main), eine Freistellungsvereinbarung abgeschlossen, in der sich die Olek Holding GmbH dazu verpflichtet hat, die Emittentin bis zu einem bestimmten Höchstbetrag von sämtlichen Kosten, (gerichtlichen und außergerichtlichen) Aufwendungen, Schäden und sonstigen Nachteilen (einschließlich insbesondere etwaiger Steuern, steuerlicher Nebenleistungen wie beispielsweise Zinsen, Kosten und Steuerzuschläge, Bußgelder sowie Kosten der Rechtsberatung, -verteidigung und -durchsetzung) freizustellen, die sich für die Emittentin im Zusammenhang mit einem möglichen Wegfall steuerlicher Verlustvorträge und einer möglichen steuerlichen Schätzung durch das Finanzamt betreffend das Geschäftsjahr 2016 und daraus folgenden etwaigen Steuerbelastungen ergeben (siehe Abschnitt IX.11.c.).

Trotz der genannten Freistellungsvereinbarung kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Kosten, Schäden, Aufwendungen oder sonstige Nachteile der Emittentin im Zusammenhang mit einem möglichen Wegfall steuerlicher Verlustvorträge und einer möglichen steuerlichen Schätzung durch das Finanzamt betreffend das Geschäftsjahr 2016 und daraus folgenden etwaigen Steuerbelastungen der Emittentin nicht oder nicht vollumfänglich kompensiert werden können. Insbesondere könnten Ansprüche der Emittentin gegen die Olek Holding GmbH nicht oder nicht vollumfänglich durchsetzbar sein, etwa im Falle einer Unwirksamkeit der Freistellungsvereinbarung oder einer Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit der Olek Holding GmbH. Ferner könnte es sein, dass nicht alle etwaigen Kosten, Schäden, Aufwendungen oder sonstigen Nachteile der Emittentin im Zusammenhang mit einem möglichen Wegfall steuerlicher Verlustvorträge und einer möglichen steuerlichen Schätzung durch das Finanzamt betreffend das Geschäftsjahr 2016 und daraus folgenden etwaigen Steuerbelastungen dem Grunde und/oder der Höhe nach von der Freistellungsvereinbarung erfasst werden oder dass es der Emittentin nicht gelingt, im Einzelfall ihren jeweiligen Anspruch aus der Freistellungsvereinbarung hinreichend darzulegen und zu beweisen. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Allgemeine Steuerrisiken

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftige steuerliche Veranlagungen und Außenprüfungen zu Nachzahlungspflichten der Emittentin führen. Außerdem könnte es im Rahmen der Steuergesetzgebung zu nachteiligen Änderungen kommen.

Grundsätzlich könnten im Rahmen künftiger Betriebsprüfungen steuerrechtliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden anders beurteilt werden als durch die Emittentin und deren Steuerberater und Wirtschaftsprüfer. Sollten die Finanzbehörden eine andere Auffassung vertreten, kann dies zu Steuernachforderungen führen.

Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Das in diesem Prospekt enthaltene Immobilienbewertungsgutachten und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf einer Bewertung der Immobilien der Emittentin bzw. ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften und den entsprechenden Bewertungsgutachten beruhen, könnten den Wert der Immobilien falsch einschätzen

Der in diesem Prospekt im Abschnitt „BEWERTUNGSGUTACHTEN“ enthaltene und ab Seite M 1 abgedruckte zusammenfassende Bewertungsbericht in Bezug auf das Bestandsportfolio der Unternehmensgruppe der Emittentin basiert auf standardisierten Bewertungsansätzen und stellt die Ansicht des jeweiligen unabhängigen Gutachters dar, der das Gutachten erstellt hat. Der Bewertungsbericht basiert auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unrichtig herausstellen können. Die den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen werden, wie bei solchen Bewer-

tungen üblich, lediglich durch Stichproben überprüft. Die Bewertung von Immobilien beruht darüber hinaus auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des jeweiligen Gutachters einfließen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Vermietungssituation, die Entwicklung des Standorts und die Besteuerungsgrundsätze. Die in Bewertungsgutachten vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet.

Darüber hinaus können sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren, die bei der Erstellung des Bewertungsberichts verwendet wurden, nachträglich als ungeeignet herausstellen. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Annahmen, welche den Bewertungen der Immobilien in der Vergangenheit zugrunde gelegt wurden oder künftig zugrunde gelegt werden, im Nachhinein als fehlerhaft erweisen. Die in dem Bewertungsbericht und/oder in den bereits veröffentlichten oder zu veröffentlichenden Finanzinformationen der Emittentin bzw. ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften für die bewerteten Immobilien angesetzten Werte könnten den Erlös übersteigen, welchen die Unternehmensgruppe der Emittentin aus einer Veräußerung der bewerteten Objekte erzielen kann. Dies kann auch für Veräußerungen gelten, die am oder kurz nach dem jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen. Aus diesem Grund stellt der Bewertungsbericht weder den künftigen noch den derzeit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis der einzelnen Bestandsimmobilien der Unternehmensgruppe der Emittentin dar.

Eine Veränderung der einer Bewertung zugrundeliegenden Faktoren und/oder Annahmen kann – je nach Art der Rechnungslegung (HGB oder IFRS) – unter Umständen zu außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. zu Anpassungen des der betroffenen Immobilie zum jeweiligen Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwerts (fair value) führen. Hieraus können der Emittentin bzw. ihren Tochter- und Enkelgesellschaften Verluste entstehen. Falls diese Verluste wesentlich sind, könnten sie sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Allgemeine betriebliche Risiken und strafbare Handlungen

Die Emittentin ist operationellen Risiken ausgesetzt, die sich aus versehentlichen oder absichtlichen Fehlern bei Durchführung ihrer Geschäftstätigkeit oder auf Ebene angebundener Dienstleister ergeben. Die internen Organisationsstrukturen der Emittentin, insbesondere das Risikomanagementsystem, könnten Rechtsverletzungen oder drohende wirtschaftliche Schäden nicht rechtzeitig identifizieren.

Betriebliche Risiken können die Geschäftsabläufe der Emittentin stören, zu regulierenden Maßnahmen gegen sie führen oder ihr Wachstum behindern. Ein betriebliches Risiko stellt das Verlustpotenzial dar, das auf unzulängliche oder fehlgeschlagene interne Prozesse, Menschen oder Systeme oder auf externe Ereignisse zurückzuführen ist. Dazu zählen auch Einschränkungen bei den Finanzsystemen und -kontrollen der Emittentin, Mängel in rechtlichen Dokumenten, eine Nichtbefolgung bei der Ausführung rechtlicher, regulativer und treuhänderischer Pflichten, technische Mängel sowie das Verlustrisiko, das betrieblichen Problemen zuzuschreiben ist.

Zudem besteht das Risiko, dass Mitarbeiter der Emittentin strafbare, ungesetzliche oder unredliche Handlungen begehen (einschließlich Bestechung).

Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin sind abhängig von ihrer Fähigkeit zur Verarbeitung einer Vielzahl von Geschäften und Transaktionen. Die Durchführung dieser Geschäfte wiederum ist von Finanz-, Buchhaltungs- und anderen Datenverarbeitungssystemen abhängig. Falls eines dieser Systeme nicht vorschriftsgemäß funktioniert, muss die Emittentin unter Umständen finanzielle Einbußen, eine Störung ihrer Geschäftstätigkeiten, der Kundenloyalität, regulierende Eingriffe oder eine Rufschädigung hinnehmen.

All das könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflussen.

Das Wachstum der Emittentin macht eine fortlaufende Anpassung der organisatorischen und technischen Strukturen erforderlich

Die Emittentin verfügt über Controlling-, Planungs- und Steuerungsinstrumente. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass zusätzliche Mittel und Maßnahmen für ein wirksames Management der Emittentin erforderlich werden. Sollten die Controlling- und Risikomanagementsysteme nicht die benötigten Informationen in der notwendigen Weise zur Verfügung stellen oder das Wachstum der Emittentin weitere Anpassungen dieser Systeme erforderlich machen, könnte dies dazu führen, dass auf etwaige Veränderungen der Risiken nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung reagiert werden könnte.

Der künftige Erfolg der Emittentin hängt von ihrer Fähigkeit ab, das existierende Management sowie angebundene dritte Dienstleister langfristig an sich zu binden und ggf. neue, qualifizierte Mitarbeiter für sich zu gewinnen. Die Bewältigung eines solchen Wachstums setzt des Weiteren voraus, dass es der Emittentin gelingt, ihre organisatorischen und technischen Strukturen an die Anforderungen einer größeren Geschäftstätigkeit anzupassen.

Sollte der Emittentin die erfolgreiche Umsetzung des Wachstumsmanagements nicht gelingen oder sollte sie mit einem überproportionalen Anstieg betrieblicher Aufwendungen aufgrund von organisatorischen Maßnahmen verbunden sein, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nachteilig beeinflussen.

Die Emittentin ist bei einem nicht plangemäßen Verkauf von Immobilien Kostenrisiken im Zusammenhang mit der vorfälligen Beendigung von Darlehensverträgen und Zinssicherungsinstrumenten oder aufgrund von Zinsänderungen ausgesetzt

Die Emittentin wird sowohl Darlehensverträge mit fest vereinbarten Zinssätzen für bestimmte Laufzeiten, als auch Darlehensverträge mit variabler Verzinsung abschließen. Im letztgenannten Fall könnte die Emittentin auch Zinssicherungsgeschäfte abschließen, deren Zweck es ist, die Zinskosten gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. In beiden Fällen ist die Emittentin bei vorzeitigem Verkauf eines Objekts den Risiken der Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen für aufgenommene Darlehen und der Bestellung von Ersatzsicherheiten ausgesetzt. Bei variabel verzinsten Darlehen könnten in diesem Fall zudem Kosten im Zusammenhang mit der Auflösung der Zinssicherungsgeschäfte entstehen, insbesondere wenn diese zu diesem Zeitpunkt einen negativen Marktwert haben. Außerdem besteht ein besonderes Risiko bei Zinsänderungen, wenn der Verkauf der betroffenen Immobilie nicht wie geplant gelingt und Darlehen außerplanmäßig verlängert werden müssen. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Zinsrisiken im Zusammenhang mit einem hohen Fremdkapitalanteil

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin basiert auf einem hohen Fremdkapitalanteil; siehe auch nachfolgenden Risikofaktor „Hoher Einsatz von Fremdkapital und steigender Kapitaldienst können zu dem Risiko der zukünftigen Verwertung einzelner Objekte führen und die betreffende Objektgesellschaft gefährden sowie die Emittentin beeinträchtigen“.

Von der Emittentin zur Steuerung bestehender Zinsänderungsrisiken eventuell abzuschließende derivative Finanzinstrumente (oder deren Nichtabschluss) könnten das Risiko aus Zinsänderungen zur Beibehaltung der notwendigen Flexibilität unter Umständen nicht vollumfänglich für sämtliche Darlehensverträge mit variabler Verzinsung absichern. Zinserhöhungen könnten sich

folglich insoweit auf die Fremdkapitalfinanzierungskosten auswirken, als die variabel verzinsten Fremdfinanzierungen anteilig nicht durch Zinssicherungsinstrumente abgesichert sind und damit einen Anstieg der Finanzierungskosten nach sich ziehen. Durch zukünftige Rückgänge des Marktzinsniveaus können sich aus den derivativen Zinssicherungsinstrumenten negative Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital ergeben, da bei sinkenden Zinsen die Zinssicherungsinstrumente einen negativen Zeitwert aufweisen können, der mit dem bilanziellen Eigenkapital zu verrechnen ist. Änderungen der Zinssätze könnten sich somit erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit im Rahmen von Kreditvereinbarungen vereinbarten Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten

Die Emittentin unterliegt im Rahmen bestehender oder künftiger Finanzierungsvereinbarungen mit kreditgebenden Banken verschiedenen Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten, die während der Dauer der Vereinbarungen beachtet werden müssen. Beispielsweise unterliegt die Emittentin in den von ihr abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Darlehensverträgen zum Teil Financial Covenants (Verpflichtungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen). Bei einer Verletzung der in den bestehenden Finanzierungsvereinbarungen mit kreditgebenden Banken vorgegebenen Verpflichtungen, etwa infolge einer Gefährdung der Financial Covenants, könnte es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen in der gesamten Höhe des jeweiligen Darlehens kommen. Sollte in derartigen Fällen die Rückzahlung aus vorhandener Liquidität nicht möglich sein, so wäre die Emittentin unter Umständen gezwungen, andere Darlehen mit ungünstigeren Konditionen aufzunehmen beziehungsweise Liquidität durch kurzfristige Verkäufe von Immobilien – sogenannte Notverkäufe – zu schaffen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorgenannten Risiken könnten erhebliche negative Folgen auf die Geschäftstätigkeit und auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bis hin zu einer Insolvenz haben.

Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass bereits zum Prospektdatum einzelne solcher Vorgaben bzw. Auflagen in bereits abgeschlossenen Darlehensverträgen nicht eingehalten werden. So haben die PREOS-Objektgesellschaften und die Zwischenholding als Darlehensnehmer im Rahmen des mit der Münchener Hypothekenbank eG abgeschlossenen Darlehensvertrages u.a. zugesichert, den Differenzbetrag zwischen dem Darlehensbetrag und der Gesamtsumme aller Kaufpreise für die zehn von den PREOS-Objektgesellschaften bislang gekauften Immobilien aus Eigenmitteln zu finanzieren. Vor dem Hintergrund, dass Teile der Kaufpreise mit Mitteln aus externen Zwischenfinanzierungen gezahlt wurden, kann trotz diesbezüglicher Kenntnis und mündlichem Einverständnis der Münchener Hypothekenbank eG nicht ausgeschlossen werden, dass der Darlehensvertrag seitens der Bank außerordentlich gekündigt werden kann.

Darüber hinaus sehen die Zwischenfinanzierungsverträge zwischen der PREOS 1. und PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH und der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS beispielsweise vor, dass von den beiden Objektgesellschaften neben diesen Zwischenfinanzierungsverträgen keine weiteren Finanzierungen abgeschlossen werden dürfen, die im Zusammenhang mit den von den beiden Objektgesellschaften gehaltenen Grundstücken stehen. Der Abschluss des Darlehensvertrages mit der Münchener Hypothekenbank eG, bei dem auch die vorgenannten beiden Objektgesellschaften Vertragsparteien sind, könnte als solche Finanzierung verstanden werden, sodass die Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS die Zwischenfinanzierungsverträge außerordentlich kündigen und die ausstehende Darlehensvaluta fällig stellen könnte.

Schließlich besteht die Möglichkeit, dass zum Prospektdatum bereits weitere Vorgaben bzw. Auflagen aus den genannten Darlehensverträgen seitens der Gesellschaften der Unternehmensgruppe der Emittentin nicht eingehalten werden.

Sollte im Fall der außerordentlichen Kündigung durch den jeweiligen Darlehensgeber eine Anschluss- bzw. Refinanzierung der Darlehen nicht (oder nicht rechtzeitig) erreicht werden können, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die jeweiligen Gesellschaften der Unternehmensgruppe der Emittentin haben, die den jeweiligen Darlehensvertrag abgeschlossen haben, und im Ergebnis auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich negativ beeinflussen, jeweils bis hin zu einer Insolvenz.

Die Minderung oder der Ausfall von Mieteinnahmen würde die Ertragslage verschlechtern

Die Emittentin unterliegt dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen. Das Ausbleiben erwarteter Verlängerungen von langfristigen Mietverträgen, außerordentliche Kündigungen von Mietverträgen, Ausbleiben einer regulären Nachvermietung oder die Insolvenz eines oder mehrerer Hauptmieter könnte zu einer erheblichen Belastung für den Cash-Flow der Emittentin führen.

Wird ein Mietvertrag nicht verlängert, kann eine Kettenreaktion bei etwaigen anderen gewerblichen Mietern in demselben Objekt nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere an den Standorten außerhalb der Metropolen und Ballungszentren, aber auch in deren Randlagen könnte bei Nichtverlängerung eines Mietvertrages oder bei Insolvenz des bisherigen (Haupt-)Mieters die Nachvermietung nicht oder nicht an Mieter ähnlicher Bonität gelingen. Dieses Risiko besteht insbesondere, wenn sich Großmieter entscheiden sollten, ihre Standorte zu konsolidieren oder diese zu verlagern.

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

Auch besteht die Möglichkeit, dass sich aufgrund äußerer Umstände, wie etwa einer Änderung in der Infrastruktur oder der Bevölkerungsstrukturen, die Umgebung und damit die Attraktivität der Immobilien verschlechtern.

Sofern die für diese Objekte abgeschlossenen Mietverträge gekündigt werden oder auslaufen, besteht in der Folge die Gefahr, dass die Mieteinnahmen aus neu abgeschlossenen Mietverträgen niedriger zu kalkulieren sind oder aufgrund einer nicht möglichen Weitervermietung ganz ausfallen, was wiederum zu einer Erhöhung des Leerstands führen würde.

Der Wegfall von Mietern, der Ausfall von Mieteinnahmen und das Ausbleiben erwarteter Verlängerungen von Mietverträgen könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiken im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung langfristiger Mietverträge aufgrund der strengen Formvorschriften des deutschen Mietrechts

Die Tochter- oder Enkelgesellschaften der Emittentin haben überwiegend langfristige Gewerbemietverträge, die sie bzw. der von ihnen eingesetzte Immobilien-Asset-Manager entweder selbst abschließen oder in die sie kraft Gesetzes beim Erwerb von Immobilien eingetreten sind. Langfristige Mietverträge sind ohne wichtigen Grund nach deutschem Recht nur dann nicht vorzeitig kündbar, wenn sie der Schriftform genügen, d.h. eine Urkunde vorliegt, die alle wesentlichen Bedingungen des Mietverhältnisses einschließlich aller Anlagen, insb. die Bestimmung der vermieteten Flächen und die Unterschriften beider Parteien auf demselben Dokument, enthält. Die Einzelheiten zu diesen und weiteren Anforderungen an die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform eines langfristigen Mietvertrages werden von den deutschen Gerichten unterschiedlich, aber prinzipiell streng gehandhabt. Die Rechtsprechung ist schwankend und schwer überschaubar. Einzelne Mietverträge der Emittentin genügen gegebenenfalls nicht allen diesen Anforderungen. Mieter könnten diesen Umstand ausnutzen, um langfristige Mietverhältnisse vorzeitig zu beenden oder Vertragsänderungen zu Lasten der Emittentin durchzusetzen.

Die Kündigung oder Änderung von bestehenden Mietverträgen und damit einhergehender Ausfall von Mieterträgen könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Die gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Mietmarktes könnten zur Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen

Ein Teil der Mietverträge der Gewerbeimmobilien enthält sogenannte Indexierungsklauseln, hinsichtlich derer sich eine Reduzierung der Mieteinnahmen auch aus einer negativen Entwicklung des Referenzindex ergeben könnte. Andererseits könnten Mieterhöhungen im Falle einer positiven Entwicklung des Referenzindex nicht durchsetzbar sein. Die von der Emittentin verwendeten Indexierungsklauseln könnten mithin dazu führen, dass die von der Emittentin zukünftig eingenommenen Mieten nicht mehr marktgerecht sind.

Die Realisierung des vorgenannten Risikos kann sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation der Emittentin auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit der Unwirksamkeit bestimmter Klauseln in Mietverträgen

Der Emittentin könnten unerwartete Aufwendungen entstehen, falls Gerichte, die nach den Erfahrungen der Gesellschaft häufig im Interesse der Mieter entscheiden, bestimmte Klauseln in Mietverträgen der Emittentin bzw. ihrer betreffenden Tochter- oder Enkelgesellschaft bzw. des von ihnen eingesetzten Asset-Managers für unwirksam erklären, wie beispielsweise Bestimmungen betreffend Verpflichtungen bei Ablauf des Mietverhältnisses oder die Umlage von Renovierungskosten am Ende des Mietverhältnisses oder die Nebenkostenvereinbarungen. Solche Entscheidungen könnten sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragssituation der Emittentin auswirken.

Die teilweise verwendeten Mustermietverträge könnten einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten

Die Emittentin bzw. ihre betreffende Tochter- oder Enkelgesellschaft bzw. der von ihnen eingesetzte Asset-Manager verwendet in Bezug auf einen Teil ihrer Mietverträge Musterverträge. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Musterverträge aufgrund von Änderungen der einschlägigen Gesetze oder der Rechtsprechung oder aus sonstigen Gründen einer gerichtlichen

Überprüfung nicht standhalten. Etwaige Fehler oder Unklarheiten in Vertragsmustern wirken sich auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen der Emittentin aus. Zudem könnten vermeintlich als Einzelvereinbarungen abgeschlossene Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden und im Rahmen etwaiger Verstöße gegen die darauf anzuwendenden Vorschriften unwirksam oder kündbar sein.

Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Die internen Organisationsstrukturen der Emittentin, insbesondere das Risikomanagementsystem, könnten Rechtsverletzungen oder drohende wirtschaftliche Schäden nicht rechtzeitig identifizieren

Die Emittentin verfügt über ein Risikomanagement- und Compliance-System, welches relevante Risiken und deren Ursachen erfassen, quantifizieren und kommunizieren soll. Damit soll sichergestellt werden, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Auch wenn die Emittentin über ein Risikomanagementsystem verfügt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das Management der Emittentin Risiken und Fehlentwicklungen nicht oder zu spät erkennt. Dies könnte zu beträchtlichen unternehmerischen Fehlentscheidungen führen, woraus erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin resultieren können.

Ebenso wenig kann – trotz des Compliance-Systems der Emittentin – ausgeschlossen werden, dass Verstöße gegen Rechtsvorschriften unerkannt bleiben. Solche Verstöße könnten zu staatlichen Ermittlungen oder Ansprüchen Dritter gegen die Emittentin führen, woraus ebenfalls erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin resultieren können.

Risiken aus der Mithaftung für Verbindlichkeiten von Beteiligungsgesellschaften der Emittentin

Die Emittentin wird für einige ihrer Beteiligungsgesellschaften Garantien oder die Mithaftung für deren Verbindlichkeiten übernehmen oder für diese Patronatserklärungen abgeben bzw. hat dies bereits getan. Die Emittentin ist damit dem Risiko der Inanspruchnahme aus von ihr gegebenen Garantie-, Mithaftungs- und Patronatserklärungen ausgesetzt.

Inanspruchnahmen der Emittentin aus diesen Haftungsverhältnissen könnten sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Hoher Einsatz von Fremdkapital und steigender Kapitaldienst können zu dem Risiko der Verwertung einzelner Objekte führen und die betreffende Objektgesellschaft gefährden sowie die Emittentin beeinträchtigen

Im Bereich der Immobilien, die in das Portfolio der Emittentin aufgenommen werden sollen, ist ein langfristiges Beleihungswertauslauf (Loan to Value – LTV) von ca. 80 % geplant. Das Fremdkapital wird als Hebel genutzt, um für das von der Emittentin eingesetzte Eigenkapital eine höhere Verzinsung zu erreichen. Der Hebel ist dabei umso größer, je höher die Fremdkapitalquote ist. Dieser Effekt kann sich umkehren, wenn die wirtschaftlichen Umstände sich verschlechtern und zum Beispiel die Mieteinnahmen aus dem Objekt nicht mehr ausreichen, um den Kapitaldienst zu leisten.

Bei Einstellung des Kapitaldienstes könnte die finanzierende Bank die Immobilie aufgrund der gestellten Sicherheiten für sich verwerten. Dies wiederum könnte die Finanzierungsfähigkeit der

Emittentin insgesamt gefährden. In Einzelfällen hat die Emittentin auch die zumeist betragslich begrenzte Mithaftung oder eine Patronatserklärung bzw. die Verpflichtung zur Abgabe einer Patronatserklärung zugunsten von Tochter-, Enkelgesellschaften und Beteiligungen übernommen und könnte hieraus in Anspruch genommen werden. Für die Bedienung des Kapitaldienstes nicht ausreichende Mieteinnahmen könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Im Falle einer anstehenden Prolongation von Darlehen könnte sich die Refinanzierung von Objektgesellschaften mit einem hohen Fremdfinanzierungsanteil als schwierig erweisen. Sollten Refinanzierungen auslaufender Finanzierungsvereinbarungen scheitern oder nur zu unattraktiven Bedingungen möglich sein, könnte die Emittentin zu Notverkäufen gezwungen sein oder wäre dem Risiko ausgesetzt, deutlich höhere Finanzierungskosten in Kauf zu nehmen. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft und deswegen auf die Erträge ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen

Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft für ihre Zwischenholdinggesellschaft und deren Objektgesellschaften, die die einzelnen Immobilien (unmittelbar oder mittelbar) halten. Demzufolge fallen ausschüttungsfähige Erträge aus dem Verkauf von Immobilien und aus der Vermietung nur bei diesen Gesellschaften oder durch den Verkauf einer Beteiligungsgesellschaft selbst an. Die Kosten für die betrieblichen und sonstigen Aufwendungen sowie Finanzierungskosten der Emittentin müssen im Wesentlichen aus diesen Erträgen gedeckt werden. Die Emittentin kann folglich Zinsen und die Rückzahlung von Fremdfinanzierungen im Wesentlichen nur in dem Umfang vornehmen, in dem ihr Erträge von den Beteiligungsgesellschaften zufließen.

Auch auf Ebene der Objektgesellschaften fallen zudem Kosten der Gründung, der Kapitalbeschaffung, der Geschäftsführung und der laufenden Verwaltung an. Diese Zahlungsverpflichtungen mindern direkt oder indirekt den Wert der Objektgesellschaft. Sie mindern in der Folge auch den Umfang der an die Emittentin auszuschüttenden Erträge.

Die auf Ebene der Emittentin bestehenden Risiken können sich sämtlich auch auf Ebene der Objektgesellschaften realisieren. Soweit Einnahmeausfälle bei einer Objektgesellschaft dazu führen, dass diese den Kapitaldienst für eine Immobilie nicht bedienen kann, droht beispielsweise die Verwertung des betroffenen Assets. Sollte die Emittentin gezwungen sein, liquide Mittel zur Rettung einer Objektgesellschaft einzusetzen, stehen diese liquiden Mittel nicht für andere Maßnahmen der Emittentin, insbesondere geplante Investitionen, zur Verfügung.

Sollten die Beteiligungsgesellschaften nicht in ausreichendem Umfang Erträge an die Emittentin ausschütten oder sollte die Emittentin auf Grund eines sich auf Ebene einer Objektgesellschaft realisierenden Risikos gezwungen sein, diese mit Kapital auszustatten, wird sich dies auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich negativ auswirken.

Die Emittentin hat zudem einen Gewinnabführungsvertrag mit ihrer Tochtergesellschaft PREOS Immobilien GmbH abgeschlossen. Diese wiederum hat jeweils Gewinnabführungsverträge mit den Enkelgesellschaften der Emittentin, also mit den Objektgesellschaften abgeschlossen. Aus den Gewinnabführungsverträgen sind die PREOS Immobilien GmbH gegenüber den Objektgesellschaften und die Emittentin gegenüber der PREOS Immobilien GmbH verpflichtet, während der Vertragsdauer sonst entstehende Jahresfehlbeträge auszugleichen, soweit diese nicht dadurch ausgeglichen werden, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

Die Verpflichtung zum Verlustausgleich könnte erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiken aufgrund der Konzentration des Anteilseigentums

Der ehemalige Vorstand der Emittentin und derzeitige Vorstand (und mittelbare Hauptaktionär) der publicy AG Thomas Olek hält – mittelbar über die von ihm abhängigen Gesellschaften TO-Holding GmbH, Olek Holding GmbH sowie TO Holding 2 GmbH – zum Prospektdatum 75,01 % des Grundkapitals der Emittentin. Der öffentliche Verkauf einer großen Zahl von Aktien oder der Eindruck, dass derartige Verkäufe bevorstehen, kann erheblich nachteilige Auswirkungen sowohl auf den Kurs der Aktien als auch auf die künftige Fähigkeit der Emittentin zur Kapitalaufnahme durch das Angebot neuer Aktien haben.

Risiken im Zusammenhang mit der Verwässerung von Aktionären außerhalb Deutschlands

Nach geltendem deutschem Aktienrecht stehen Aktionären grundsätzlich Bezugsrechte unter anderem auf neue Aktien aus Kapitalerhöhungen entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Grundkapital der Aktiengesellschaft zu. Bedingt durch einschränkende Bestimmungen in anderen Jurisdiktionen (unter anderem solche der Vereinigten Staaten von Amerika) könnte es Aktionären, die ihren Wohnsitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland haben, nach geltendem Recht oder nach den Bedingungen der Kapitalerhöhung im Einzelfall untersagt sein, an künftigen Kapitalerhöhungen teilzunehmen. Dies könnte zu einer Verwässerung ihrer Anteile an der Aktiengesellschaft führen. Zudem könnten Anteilserwerbe über den Markt, die zur Abwendung einer solchen Verwässerung durchgeführt werden, nur zu schlechteren wirtschaftlichen Bedingungen möglich sein im Vergleich zur direkten Teilnahme an der Kapitalerhöhung.

Prognosen und Ausblicke der Emittentin können wesentlich von den späteren tatsächlichen Ergebnissen der Emittentin abweichen

Das Geschäftsmodell der Emittentin basiert wesentlich auf internen Prognosen, Marktanalysen und Berechnungen, z.B. im Hinblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes und die Möglichkeit, die zu erwerbenden Immobilienobjekte zu optimieren und zu veräußern. Die Emittentin stützt sich zur Erstellung des Business Plans der Emittentin sowie zu den einzelnen Investitionsobjekten auf den langjährigen Sachverstand ihrer Mitarbeiter und zieht öffentliche Quellen und Statistiken, z.B. von Verbänden, heran. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Prognosen nicht oder nur zum Teil eintreten. Eine erhebliche negative Abweichung von den u.a. auf Prognosen und Ausblicken beruhenden Businessplänen könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot und der Aufnahme des Handels der Aktien

Im Zusammenhang mit der Aufnahme des Handels könnten erhebliche Verkäufe von Aktien der Emittentin erfolgen, die zu Aktienkursverlusten führen können; solche Verkäufe sind auch in der Folgezeit möglich

Vor der Notierung der Aktien gibt es keinen öffentlichen Markt für die Aktien der Emittentin. Es gibt keine Garantie, dass sich ein liquider Handel für die Aktien entwickelt und etabliert. Investoren werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien schnell oder zum Marktpreis zu veräußern, wenn kein aktiver Handel für die Aktien existiert.

Zudem besteht im Rahmen eines Börsengangs grundsätzlich das Risiko, dass nach Aufnahme des Handels Aktionäre ihre Aktien alsbald veräußern, so dass der Kurs der Aktien anfangs stark nachgibt. Zu diesem Zweck wurden mit einigen Aktionären des Streubesitzes Lock-up-

Vereinbarungen abgeschlossen, die solche Veräußerungen nach Aufnahme des Handels unterbinden bzw. erschweren sollen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass diese Lock-up-Vereinbarungen nichtig bzw. unwirksam sind oder von einzelnen Aktionären nicht eingehalten werden. Zudem betreffen die Lock-up-Vereinbarungen nur einen Teil der Aktionäre. Sollten Aktionäre nach Aufnahme des Handels an der Börse München eine erhebliche Anzahl von Aktien alsbald im Markt veräußern, könnte dies dazu führen, dass der Kurs der Aktien anfangs stark nachgibt. Sollte es nach Auslaufen der Lock-up-Vereinbarungen oder zu einem sonstigen Zeitpunkt zu vermehrten Aktienverkäufen im Markt kommen, würde dies den Aktienkurs der Emittentin ebenfalls negativ beeinflussen.

Risiken aufgrund eingeschränkter Handelbarkeit der Aktien

Die Emittentin hat mit einigen Aktionären des Streubesitzes Lock-up-Vereinbarungen abgeschlossen. Nach diesen Vereinbarungen haben sich die betreffenden Aktionäre des Streubesitzes dazu verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Anzahl von Monaten nach dem ursprünglichen Kauf ihrer Aktien diese Aktien weder zu veräußern noch zur Veräußerung anzubieten oder sonst Geschäfte abzuschließen, die auf eine Veräußerung dieser Aktien gerichtet sind. Die Lock-up-Vereinbarungen wurden in Bezug auf insgesamt 4.131.263 Aktien getroffen. Dabei wurde für 3.569.198 Aktien eine Lock-up-Frist von 12 Monaten und für 562.065 Aktien eine Lock-up-Frist von 6 Monaten vereinbart. Das Bestehen dieser Lock-up-Vereinbarungen könnte unterbinden bzw. erschweren, dass sich künftig ein aktiver Handel für die Aktien der Emittentin entwickelt. Aktionäre werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien zum beabsichtigten Zeitpunkt oder zum jeweiligen Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Emittentin gibt.

Die Wertpapiermärkte und der Kurs der Aktien der Emittentin können volatil sein

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

Der Kurs der Aktien kann daher in Zukunft starken Schwankungen unterliegen und es können trotz positiver Geschäftsentwicklung und Ertragsaussichten deutliche Kursverluste eintreten. Es besteht keine Gewähr, dass der Kurs, zu dem die Aktien im Anschluss an das Angebot notiert werden, dem Angebotspreis entsprechen wird. Investoren können deshalb ihre Aktien möglicherweise nur zu einem Preis verkaufen, der unter dem Erstnotierungspreis liegt.

Ungewissheit über Kursentwicklungen und Liquidität der Aktie

Die Aktien der Emittentin sind zum Prospektdatum nicht an der Münchener Börse notiert oder einbezogen. Die Emittentin plant die Einbeziehung der Aktien und damit deren Handel im Freiverkehrs-Handelssegment m:access nach Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts. Nach Einbeziehung in den m:access gibt es keine Gewähr dafür, dass sich künftig ein aktiver Handel für die Aktien der Emittentin entwickelt oder auf Dauer fortsetzt. Investoren werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien zum beabsichtigten Zeitpunkt oder zum jeweiligen Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Emittentin gibt. Der Aktienpreis zum Zeitpunkt der Einbeziehung in den m:access bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

Risiken aufgrund eines Streubesitzes

Zum Datum dieses Prospektes liegt der Streubesitz bei 24,99 %. Aktionäre sind möglicherweise nicht in der Lage, ihre Aktien zum beabsichtigten Zeitpunkt oder zum jeweiligen Tageskurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Emittentin gibt.

Risiken aufgrund eingeschränkter Handelsliquidität der Aktien

Aufgrund der zu erwartenden eingeschränkten Handelsliquidität der Aktien der Emittentin könnten Verkäufe auch von anderen Aktionären als dem Mehrheitsaktionär negative Kursentwicklungen auslösen. Bereits eine geringe Anzahl von über die Börse verkauften bzw. zu verkaufenden Aktien kann dadurch einen signifikanten negativen Einfluss auf den Börsenkurs haben. Aktionäre könnten daher nicht in der Lage sein, ihre Aktien zu dem Preis, zu dem sie erworben wurden, zu veräußern.

Verwässerung aufgrund einer geplanten Sachkapitalerhöhung

Die Emittentin hat zur Teilfinanzierung von Kaufpreisen für die von ihren Enkelgesellschaften gekauften Immobilienobjekte von der TO-Holding GmbH (Frankfurt am Main) und der TO Holding 2 GmbH (Frankfurt am Main) jeweils ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von jeweils EUR 11 Mio. aufgenommen (siehe Abschnitt IX.11.f.). Alleingesellschafter der beiden darlehensgebenden Gesellschaften ist der mittelbare Hauptaktionär und frühere Vorstand der Emittentin Thomas Olek. Es ist geplant, dass die beiden Darlehensgeber ihre jeweiligen Rückzahlungs- und Zinsansprüche aus den Gesellschafterdarlehensverträgen zeitnah nach der Einbeziehung der Aktien der Emittentin in den Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access im Wege einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in die Emittentin einbringen.

Die Ausgabe der im Rahmen der vorstehend beschriebenen Sachkapitalerhöhung auszugebenden neuen Aktien könnte eine Verwässerung des Aktienwerts und des Gewichts der Stimmrechte der bestehenden Aktionäre zur Folge haben und den Börsenkurs der Aktien der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen.

Das künftige Angebot von Wandelanleihen oder Aktien könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken oder zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen

Die Emittentin erwägt, in Zukunft weiteres Kapital durch die Emission von Anleihen (ggf. einschließlich Wandelanleihen) oder Aktien aufzunehmen. Die Ausgabe weiterer Aktien oder Wertpapiere, die mit Umwandlungsrechten ausgestattet sind, könnte den Börsenkurs der Aktien der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen und hätte eine Verwässerung des Aktienwerts

und des Gewichts der Stimmrechte der bestehenden Aktionäre zur Folge, falls den bestehenden Aktionären keine Bezugsrechte gewährt werden oder die Bezugsrechte nicht ausgeübt werden. Da etwaige künftige Angebote zeitlich und auch von ihrer Art her von den Marktbedingungen zum Zeitpunkt eines solchen Angebots abhängen würden, kann die Emittentin zur Höhe, zeitlichen Planung oder Art eines künftigen Angebots keine Aussagen treffen oder Schätzungen vornehmen.

Daher tragen die Inhaber von Aktien das Risiko, dass künftige Angebote den Börsenkurs der Aktien belasten und/oder ihre Beteiligungen an der Emittentin verwässern. Zu einer solchen Verwässerung könnte es außerdem kommen, wenn andere Gesellschaften übernommen werden oder Investitionen in Gesellschaften im Austausch gegen neu ausgegebene Aktien der Emittentin getätigt werden und wenn die Mitarbeiter der Emittentin im Rahmen von künftigen Aktienoptionsplänen erhaltene Aktienoptionen ausüben oder im Rahmen von künftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen Aktien ausgegeben werden.

Dividendenzahlungen könnten künftig ausfallen

Die künftige Zahlung von Dividenden an die Aktionäre der Emittentin ist von mehreren Faktoren abhängig. Hierzu zählen die unternehmenspolitische Ausrichtung und die Entwicklung der Branche ebenso wie gesamtwirtschaftliche Entwicklungen. Es kann für die Zukunft nicht gewährleistet werden, dass die Emittentin Dividenden an ihre Aktionäre ausschüttet. Die von der Emittentin erwarteten/in Aussicht gestellten Dividendenausschüttungen könnten nicht eintreten und die Dividendenrendite sich somit deutlich reduzieren.

Totalverlustrisiko durch Insolvenz der Emittentin

Eine Investition in Aktien birgt stets das Eigenkapitalrisiko. Im Fall der Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen. Insbesondere werden zunächst vorrangig die Forderungen der Fremdkapitalgeber abgegolten, und erst nach deren vollständiger Erfüllung würde eine Rückzahlung auf die Aktien erfolgen.

Keine Geltung der für einen organisierten Markt geltenden Anlegerschutzbestimmungen

Die Aktien der Emittentin sollen in den Handel im Freiverkehr an der Börse München in das Handelssegment m:access einbezogen werden. Damit gelten wesentliche Anlegerschutzbestimmungen – insbesondere des Wertpapierhandelsgesetzes – nicht, die bei Emittenten zur Anwendung kommen, deren Aktien im Regulierten Markt (sowie dort gegebenenfalls im General Standard oder Prime Standard) gehandelt werden.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die PREOS Real Estate AG (vorstehend und nachfolgend: „**PREOS Real Estate AG**“ oder die „**Emittentin**“) mit Sitz in Leipzig und der Geschäftsanschrift Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig, übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz („**WpPG**“) die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß § 5 Abs. 4 WpPG, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

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

Unbeschadet des § 16 WpPG ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums („**EWR**“) die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts für Zwecke der Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München sind 22.000.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der PREOS Real Estate AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie.

Die Aktien sind ab dem 1. Januar 2018 gewinnberechtigt. Für die Aktien gelten die folgenden Angaben:

International Securities Identification Number: DE000A2LQ850

Wertpapier-Kenn-Nummer: A2LQ85

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen in diesem Prospekt, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Angaben unter Verwendung der Worte „sollen“, „dürfen“, „werden“, „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „schätzt“, „plant“, „ist der Ansicht“, „nach Kenntnis“, „nach Einschätzung“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Nichteintritt bzw. Eintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Verhältnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich

oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen können sich, obwohl sie zum derzeitigen Zeitpunkt angemessen sind, als fehlerhaft erweisen. Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin unterliegen zudem einer Reihe von erheblichen Risiken und Unsicherheiten, die ebenfalls dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten die Anleger unbedingt die Kapitel „Zusammenfassung des Prospekts“, „Risikofaktoren“, „Darstellung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ und „Angaben über die Emittentin“ lesen, die eine ausführliche Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt Einfluss haben, in dem diese tätig ist. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Die Emittentin und ihre Vorstände können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen eintreten. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß § 16 Wertpapierprospektgesetz betreffend den Prospekt für Wertpapiere) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Informationen zu Branchen-, Markt- und Kundendaten und Informationen von Seiten Dritter

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

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

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind – soweit bekannt und ableitbar – korrekt wiedergegeben; es wurden keine Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

Links

Soweit dieser Prospekt Links enthält, erfolgen die Verweise zu reinen Informationszwecken und sind kein Teil dieses Prospekts.

Rundungen

Bestimmte Zahlenangaben, Finanzinformationen und Marktdaten (einschließlich Prozentsätze) in diesem Prospekt wurden nach allgemeingültigen kaufmännischen Standards gerundet. Es ist daher möglich, dass nicht alle Gesamtbeträge (Summen oder Zwischensummen, Differenzen oder Zahlen, die in einen Bezug gesetzt werden) in diesem Prospekt mit den zugrunde liegenden (ungerundeten) Einzelbeträgen an anderen Stellen in diesem Prospekt in allen Fällen überein-

stimmen. Außerdem ist es möglich, dass sich diese gerundeten Zahlen in Tabellen nicht genau zu den in den entsprechenden Tabellen enthaltenen Gesamtsummen aufaddieren.

Marktwertgutachten

Auf Ersuchen der Emittentin wurden die bereits im Eigentum der Unternehmensgruppe der Emittentin stehenden Bestandsimmobilien (d.h. die Objekte Ratingen 1, Köln, Krefeld, Nieder-Olm, Grafing und Waltrop) im Hinblick auf ihren Marktwert durch apollo valuation & research GmbH, Große Eschenheimer Straße 13, 60313 Frankfurt am Main („Apollo“), unter Anwendung des Ertragswertverfahrens gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 19. Mai 2010) bewertet. Die Ergebnisse dieser Bewertungen sind bezüglich der genannten Bestandsobjekte zu den Bewertungsstichtagen 4. bis 9. Oktober 2018 in einem zusammenfassenden Bewertungsbericht vom 12. Dezember 2018 dargestellt, der mit Zustimmung von Apollo in diesem Prospekt im Abschnitt „BEWERTUNGSGUTACHTEN“ ab Seite M 2 abgedruckt ist.

Die Bewertung erfolgte durch unabhängige Berater (Independent Experts) nach den Richtlinien der „ESMA (European Securities and Markets Authority) update of the CESR Recommendations – the consistent implementation of Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive“ vom 20. März 2013. Apollo beschäftigt öffentlich bestellte und vereidigte sowie durch die HypZert nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige. Keiner der Sachverständigen hat ein wesentliches Interesse an der Emittentin. Die Emittentin bestätigt hiermit, dass im Hinblick auf die genannten bewerteten Bestandsimmobilien seit dem jeweiligen Bewertungsstichtag keine wesentlichen Änderungen eingetreten sind.

Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt und eventuellen Nachträgen der Emittentin gemachten Angaben oder Tatsachen als solche der Emittentin zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch als von der Emittentin verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von Angebotenen Aktien darunter schließen aus, dass

- (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum unzutreffend geworden sind, oder
- (ii) nachteilige Veränderungen in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Angebotenen Aktien sind, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder
- (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der Angebotenen Aktien stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind,

sofern die Emittentin ihre Pflicht nach § 16 WpPG zur Veröffentlichung eines Nachtrags erfüllt hat.

Die Angebotenen Aktien sind nicht für jeden Anleger geeignet. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Angebotenen Aktien gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die Angebotenen Aktien zu erwerben.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der Angebotenen Aktien sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den Abschnitt IV. verwiesen.

Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können folgende Dokumente oder deren Kopien in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig, Bundesrepublik Deutschland, und in elektronischer Form auf der Internetseite der Emittentin unter www.preos.de unter der Rubrik „Investor Relations“ eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Emittentin;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2017 (HGB);
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2016 (HGB);
- der zusammenfassende Bewertungsbericht von apollo valuation & research GmbH vom 12. Dezember 2018 zum Immobilienportfolio der Unternehmensgruppe der Emittentin; und
- eventuelle Nachträge nach § 16 WpPG.

Der Jahresabschluss 2016 und der Jahresabschluss 2017 sind per Verweis im Abschnitt „FINANZINFORMATIONEN“ in diesen Prospekt aufgenommen. Die vorgenannten Abschlüsse der Gesellschaft sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.preos.de unter der Rubrik „Investor Relations“ und im Bundesanzeiger veröffentlicht. Künftige Finanzberichte und Zwischenberichte der Gesellschaft werden bei der Gesellschaft erhältlich sein sowie auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.preos.de unter der Rubrik „Investor Relations“ und (mit Ausnahme der Zwischenberichte) im Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

IV. DAS ANGEBOT

1. Gegenstand des Angebots und Angebotsbedingungen

Gegenstand dieses Prospekts sind 22.000.000 bestehende auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der PREOS Real Estate AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie.

Die Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2018 ausgestattet.

Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot, das ausschließlich in Deutschland erfolgt. Die Angebotenen Aktien sollen keinen Personen in Australien, Japan, Kanada, Neuseeland und den Vereinigten Staaten von Amerika öffentlich angeboten werden. Dieses Dokument ist daher für Personen aus Australien, Japan, Kanada, Neuseeland und den Vereinigten Staaten von Amerika nicht bestimmt. Kaufaufträge von Interessenten können über jede an der Börse München zugelassene Bank erteilt werden.

Die Aktien sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

2. Voraussichtlicher Zeitplan

Für das öffentliche Angebot der Angebotenen Aktien ist folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	14.12.2018
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite www.preos.de	17.12.2018
Beabsichtigte Einbeziehung der Aktien zum Handel im Freiverkehr an der Börse München (m:access)	20.12.2018
Beginn des Angebotszeitraums	20.12.2018 (8:00 Uhr MEZ)
Ende des Angebotszeitraums	20.12.2018 (20:00 Uhr MEZ)

3. Angaben über die anzubietenden bzw. zum Handel zuzulassenden Wertpapiere

Sämtliche Angebotenen Aktien sind mit den gleichen Rechten ausgestattet. Die Emission erfolgt in Euro.

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

Die Angebotenen Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2018 ausgestattet. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.

4. Rechtsvorschriften, Form und Verbriefung der Aktien

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

Für die angebotenen Aktien gelten die folgenden Angaben:

International Securities Identification Number: DE000A2LQ850

Wertpapier-Kenn-Nummer: A2LQ85

5. Angebotspreis und Zuteilung

Die Preisspanne, innerhalb derer Anleger Kaufangebote abgeben können, wird von dem von der Börse München beauftragten Skontrofführer entsprechend Angebot und Nachfrage festgelegt. Die Bekanntgabe der Preisspanne erfolgt über die Börse München und über elektronische Medien wie Reuters und Bloomberg.

Das Angebot im Rahmen dessen Anleger die Möglichkeit erhalten, Kaufangebote abzugeben, beginnt voraussichtlich am 20. Dezember 2018 um 8:00 Uhr MEZ und endet am selben Tage um 20:00 Uhr MEZ. Die Angebotenen Aktien können in Stückelungen ab einem Stück erworben werden. Eine Begrenzung der Höchstmenge an Kaufangeboten ist nicht vorgesehen und nach den Börsenansätzen auch nicht möglich. Ein Agio ist nicht zu bezahlen. Die Emittentin wird keine neuen Aktien emittieren, so dass etwaige Zuteilungskriterien nicht einschlägig sind. Da keine Aktien zugeteilt werden, entfällt die Möglichkeit einer bevorrechtigten Zuteilung.

Änderungen der Angebotsbedingungen sind nicht vorgesehen.

6. Einbeziehung zum Handel

Zum Prospektdatum sind keine Aktien der Emittentin an einer Börse notiert oder einbezogen. Zeitnah nach der Veröffentlichung dieses Prospekts sollen die Aktien der Emittentin in den Freiverkehrshandel der Börse München im Handelssegment m:access einbezogen werden. Der Freiverkehr der Börse München mit seinem Handelssegment m:access ist kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15.05.2014 über Märkte für Finanzinstrumente. Gleiches gilt für eine in der Zukunft vielleicht erwogene Einbeziehung in den Freiverkehr von anderen Börsen. Eine Zulassung der Aktien zum Handel an einem regulierten Markt in diesem Sinne existiert derzeit nicht und ist derzeit nicht beabsichtigt.

7. Stabilisierungsmaßnahmen, Marktschutzvereinbarungen, Veräußerungsbeschränkungen, Lock Up, Übertragbarkeit

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

Es gibt Lock-up-Vereinbarungen mit Aktionären des Streubesitzes. Nach diesen Vereinbarungen haben sich die betreffenden Aktionäre des Streubesitzes dazu verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Anzahl von Monaten nach dem ursprünglichen Kauf ihrer Aktien diese Aktien weder zu veräußern noch zur Veräußerung anzubieten oder sonst Geschäfte abzuschließen, die auf eine Veräußerung dieser Aktien gerichtet sind. Die Lock-up-Vereinbarungen wurden in Bezug auf insgesamt 4.131.263 Aktien getroffen. Dabei wurde für 3.569.198 Aktien eine Lock-up-Frist von 12 Monaten und für 562.065 Aktien eine Lock-up-Frist von 6 Monaten vereinbart.

Zu einem späteren Zeitpunkt werden Maßnahmen zum „Market Making“ der Aktien erwogen. Darüber hinaus bestehen keine Marktschutzvereinbarungen oder Veräußerungsbeschränkungen in Bezug auf die Angebotenen Aktien. Die Angebotenen Aktien sind frei übertragbar.

8. Abgebende Aktionäre, Lieferung und Abrechnung

Der Emittentin sind keine Aktionäre bekannt, die Aktien der Emittentin abgeben möchten. Der Erwerb der Aktien erfolgt gemäß den Richtlinien für den Freiverkehr an der Börse München. Die Lieferung der von den jeweiligen Verkäufern Angebotenen Aktien erfolgt gegen Zahlung des Verkaufspreises durch Gutschrift in den jeweiligen Wertpapierdepots der Anleger.

9. Kosten des Angebots

Die Emittentin schätzt, dass sich die aufgrund dieses Angebots entstehenden Kosten auf ca. EUR 500.000 belaufen werden.

10. Verwässerung

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

11. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen.

12. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen

Die Emittentin wird aus dem Angebot keinen Verkaufserlös erhalten, sondern der jeweilige Aktionär, der seine Aktien abgibt. Daher haben alle Aktionäre, die ihre Aktien veräußern, ein Interesse an diesem Angebot. Der Emittentin sind keine abgebenden Aktionäre positiv bekannt.

Die Emittentin hat ebenfalls ein Interesse an dem Angebot, da sich die Emittentin durch eine Bewerbung der PREOS Real Estate AG und aktive Investor Relations Arbeit ein gesteigertes Interesse der Öffentlichkeit erhofft. Durch das öffentliche Angebot sollen interessierte Anleger auf die Möglichkeit des Erwerbs von Aktien der Emittentin aufmerksam gemacht werden. Die Emittentin verspricht sich hiervon einen dauerhaft höheren Börsenwert sowie eine verbesserte Akzeptanz künftiger Kapitalmaßnahmen der Emittentin.

V. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

1. Ausgewählte Finanzinformationen

Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die Emittentin. Für den 31.12.2016 und den 31.12.2017 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs („HGB“) aufgestellten Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 31.12.2016 und den 31.12.2017 entnommen worden.

Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die Emittentin in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem HGB erstellt worden. Sofern sie geprüft wurden, erfolgte die Prüfung nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer („IDW“) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen.

Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)	Geschäftsjahr	
	2017 TEUR geprüft	2016 TEUR geprüft
1 Umsatzerlöse	182	2.223
2 Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	0	-6
3 Sonstige betriebliche Erträge	2.711	0
4 Materialaufwand: Aufwendungen für Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-162	-3.310
5 Aufwendungen für bezogene Leistungen	-275	0
6 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-436	-478
7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9	0
8 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-124	-194
9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-69	33
10 Ergebnis nach Steuern	1.836	-1.732
11 Sonstige Steuern	0	-1
12 Jahresüberschuss/ (Vj.:Jahresfehlbetrag)	1.836	-1.733

Ausgewählte Daten zur Bilanz (HGB)	Geschäftsjahr zum	
	31.12.2017 TEUR geprüft	31.12.2016 TEUR geprüft
<u>Aktivseite</u>		
A. <u>Anlagevermögen</u>		
Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	8
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse	0	0

2. Waren	145	214
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216	329
2. Sonstige Vermögensgegenstände	750	5.319
III Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	80	498
C. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>	0	1.553
Summe Aktiva	1.191	7.921
 <u>Passivseite</u>		
A. <u>Eigenkapital</u>		
I Gezeichnetes Kapital	25	25
II (Verlust-) / Gewinnvortrag	-1.578	155
III Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.836	-1.733
IV Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0	1.553
B. <u>Rückstellungen</u>		
1. Steuerrückstellungen	0	54
2. Sonstige Rückstellungen	542	533
C. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	366	1.796
2. Sonstige Verbindlichkeiten	0	5.538
Summe Passiva	<u>1.191</u>	<u>7.921</u>

2. Abschlussprüfer

Die historischen Finanzinformationen endend zum 31.12.2016 und zum 31.12.2017 wurden durch die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 1, 20459 Hamburg, geprüft. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Hamburg. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, hat die historischen Finanzinformationen (HGB-Jahresabschlüsse 2016 und 2017) der Emittentin nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Da die Gesellschaft / der Konzern die relevanten Größenordnungsmerkmale des § 293 Abs. 1 HGB nicht überschreitet, besteht keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses. Die Emittentin wird voraussichtlich erst in späteren Geschäftsjahren konzernrechnungspflichtig. Für das laufende Geschäftsjahr 2018 und ggf. das Geschäftsjahr 2019 erwägt die Emittentin, Konzernabschlüsse gemäß IFRS freiwillig aufzustellen.

VI. DARSTELLUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Anleger sollten die nachfolgende Erläuterung und Analyse der Finanzlage und geschäftlichen Entwicklung der PREOS Real Estate AG in Verbindung mit den durch Verweis in diesen Prospekt einbezogenen Jahresabschlüssen (HGB) der Gesellschaft (siehe Abschnitt „FINANZINFORMATIONEN“) einschließlich der dazugehörigen Anhänge und den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen weiteren Finanzangaben lesen. Diese Finanzinformationen wurden nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) und von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 1, 20459 Hamburg, geprüft und mit den in diesem Prospekt in dem Abschnitt „FINANZINFORMATIONEN“ abgedruckten uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen. Die nachstehenden Unternehmens- und Finanzdaten sind den Jahresabschlüssen nach HGB für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 entnommen.

Die folgende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PREOS Real Estate AG enthält ungeprüfte zukunftsgerichtete Aussagen, die Risiken und Ungewissheiten beinhalten. Eine Reihe von Faktoren, darunter auch die im Abschnitt „Risikofaktoren“ sowie an anderen Stellen in diesem Prospekt beschriebenen Umstände, können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse der Emittentin wesentlich von den auf Basis dieser zukunftsgerichteten Aussagen vorhergesagten Ergebnissen abweichen.

Die dargestellten Zahlen sind jeweils auf Tausend Euro (TEUR), die angegebenen Prozentsätze auf die erste Dezimalstelle nach dem Komma gerundet.

Es ist daher möglich, dass die Addition derart gerundeter Beträge nicht exakt zu den Werten führt, die als Summe dieser Beträge dargestellt werden.

Sofern im folgenden Abschnitt Finanzdaten aus allen Jahresabschlüssen als „ungeprüft“ bezeichnet werden, wurden diese von der Emittentin auf Basis geprüfter Finanzinformationen errechnet, wurden selbst aber nicht durch den Abschlussprüfer geprüft.

Prozentangaben und Werte, die Veränderungen von geprüften Finanzinformationen beschreiben, sind ungeprüft.

1. Geschäftsmodell und Überblick

Die PREOS Real Estate AG ist durch Formwechsel aus der PREOS Real Estate GmbH im April 2018 entstanden. Bis zum Erwerb der Geschäftsanteile der Gesellschaft durch die Olek Holding GmbH und ihrer im Zuge des Gesellschafterwechsels erfolgten Umfirmierung im Februar/März 2018 firmierte die Gesellschaft unter AMG Immobilien Berlin GmbH und hatte ihren Sitz in Bayreuth (vormals Schönefeld, davor Berlin).

Vor dem Gesellschafterwechsel und der Umfirmierung war die AMG Immobilien Berlin GmbH im Rahmen des An- und Verkaufs von Immobilien tätig. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit kam es auch zum An- und Verkauf sowie zur Vermietung ausgewählter Kraftfahrzeuge des oberen Preissegments aus einer Sondersituation sowie zur Aufnahme und Ausreichung von Darlehen.

Im Zuge des Gesellschafterwechsels und der Umfirmierung wurde die bisherige Geschäftstätigkeit im Februar 2018 endgültig beendet.

Unter dem neuen Geschäftsmodell ist die Emittentin ausschließlich im Immobiliensektor tätig. Die Emittentin möchte sich als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt positionieren. Dazu hat die Emittentin mittelbar über in 2018 gegründete Objektgesellschaften bereits zehn Immobilienobjekte angekauft und beabsichtigt kurzfristig weitere Immobilien hinzu zu erwerben. Das Management der Emittentin und das ihres Asset Managers (publity AG) zeichnet sich durch umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien und durch langjährige Kapitalmarkterfahrung aus. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt auf Gewerbeimmobilien. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurden (durch in 2018 neu gegründete Objektgesellschaften) Kaufverträge über zehn Immobilienobjekte geschlossen (in zwei Fällen jeweils im Wege eines GmbH-Anteilskaufs (Share Deal) und im Fall der acht weiteren Objekte jeweils im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (Asset Deal)). Die Kaufpreise für diese zehn Immobilienobjekte belaufen sich auf insgesamt rund EUR 68,04 Mio.¹ Für sämtliche zehn Objekte wurden die (teils vorläufigen) Kaufpreise bereits vollständig gezahlt² und der wirtschaftliche Eigentumsübergang (Übergang von Nutzen und Lasten) damit bewirkt. Schließlich ist in sechs Fällen auch der Übergang des rechtlichen Eigentums bereits erfolgt (entweder durch Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch oder – im Falle der Share Deals – im Wege des Übergangs von Geschäftsanteilen). In vier Fällen (Roßdorf, Ratingen 2, Sindelfingen und Ratingen 3) steht der rechtliche Eigentumsübergang hingegen noch aus. Die Mittel für die Finanzierung der Kaufpreise stammten maßgeblich aus dem Eigenkapital der Emittentin, den in den Abschnitten IX.12.d. und IX.12.e. dargestellten Zwischenfinanzierungen, den im Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen sowie dem im Abschnitt IX.12.f. dargestellten Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekenbank eG. Es ist das Ziel der Emittentin, durch den (mittelbaren) Erwerb von weiteren ausgewählten Immobilien und durch zukünftiges strategisches Bestandsmanagement ein renditeorientiertes Wachstum zu erzielen.

Die Emittentin hat ihre Geschäftstätigkeit mithin im Zuge der oben beschriebenen Umstrukturierungen grundsätzlich neu geregelt. Seither und zukünftig spezialisiert sich die Emittentin auf den Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland sowie Beteiligungen aller Art. Ferner beteiligt sie sich an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung und des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds.

2. Darstellung der wesentlichen Bilanzierungsmethoden

Eine ausführliche Beschreibung der allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze in der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ist jeweils den Jahresabschlüssen zu entnehmen welche unter www.preos.de unter der Rubrik „Investor Relations“ und im Bundesanzeiger zu finden sind.

Bei der Erstellung der Jahresabschlüsse sind zu einem gewissen Grad Ermessensentscheidungen und Schätzungen notwendig, die sich auf Ansatz, Bewertung und Ausweis der Vermö-

¹ Hinzu kommen die im Rahmen der beiden Share Deals (vgl. hierzu Abschnitt IX.5. Krefeld und Nieder-Olm) übernommenen Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG in Höhe von insgesamt rund EUR 13,3 Mio. und der Kaufpreis für ein in diesem Zusammenhang übernommenes Gesellschafterdarlehen eines Verkäufers in Höhe von rund EUR 1,3 Mio. sowie die jeweiligen Anschaffungsnebenkosten.

² Die in der vorstehenden Fn. genannten Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG wurden übernommen und fortgeführt (siehe Abschnitte IX.12.g. und IX.12.h.).

genswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie auf Eventualforderungen und Eventualschulden auswirken. Sämtliche Schätzungen und die zugrunde liegenden Annahmen werden fortlaufend neu bewertet. Sie basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit und weiteren Erkenntnissen, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse. Die tatsächlichen Werte können aufgrund der mit diesen Schätzungen und Annahmen zusammenhängenden Unsicherheiten in zukünftigen Perioden von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen und zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2016 und 31.12.2017 sind nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Rechnungslegung gemäß §§ 242, 264 ff. HGB sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs.1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen gem. § 274a HGB wurden in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Jahresabschlüsse wurden in Euro („EUR“) aufgestellt. Fremdwährungsumrechnungen sind nicht vorhanden.

Für die Aufstellung der Jahresabschlüsse waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze maßgebend.

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Bilanzaufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und – soweit abnutzbar – vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die im Anlagevermögen ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen werden zum Nominalwert angesetzt.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich evtl. notwendiger Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Ansatz gebracht.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Sofern der niedrige Wert anzusetzen war, wurde dieser angesetzt.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Eigenkapital

Das satzungsmäßige gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 22.000.000,00.

Rückstellungen

Rückstellungen sind für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet worden. Sie wurden mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a. Ergebnisbeeinflussende Faktoren (ungeprüft)

Die Emittentin ist der Ansicht, dass die folgenden Faktoren in dem Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2017 wesentlich zur Entwicklung der Geschäfts- sowie der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin beigetragen haben. Daneben werden auch die Faktoren dargestellt, die zukünftig Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben werden:

Historische Einflussfaktoren (ungeprüft)

Vor dem Gesellschafterwechsel und der Umfirmierung im Februar/März 2018 war die Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma AMG Immobilien Berlin GmbH) seit ihrer Gründung zunächst schwerpunktmäßig im Rahmen des An- und Verkaufs von Immobilien tätig. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit kam es auch zum An- und Verkauf sowie zur Vermietung ausgewählter Kraftfahrzeuge des oberen Preissegments aus einer Sonder-situation sowie zur Aufnahme und Ausreichung von Darlehen. Wesentliche wertbeeinflussende Faktoren der hieraus in den Geschäftsjahren 2016 und 2017 erzielten Umsatzerlöse waren der An- und Verkaufspreis der gehandelten Kraftfahrzeuge. Daneben hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 sonstige betriebliche Erträge aus Schadenersatzforderungen gegen einen Notar wegen Beurkundungsmängeln erzielt.

Im Zuge des Gesellschafterwechsels und der Umfirmierung wurde die bisherige Geschäftstätigkeit im Februar 2018 endgültig eingestellt. Seinerzeit ausstehende Verbindlichkeiten aus dem Altgeschäft der Emittentin in Höhe von ca. MEUR 5,3 wurden durch Abschluss entsprechender Verträge von einer 100 %-igen Tochtergesellschaft einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin der Emittentin übernommen; im Gegenzug wurden insbesondere Forderungen der Emittentin gegen Dritte an die besagte Gesellschaft abgetreten.

Mit Umfirmierung und Formwechsel in die heutige PREOS Real Estate AG und der im Februar/März 2018 beschlossenen und durchgeführten Barkapitalerhöhung hat die Emittentin ihre operative Geschäftstätigkeit neu ausgerichtet. Die Emittentin ist seither unter neuem Geschäftsmodell ausschließlich im Immobiliensektor tätig mit dem Ziel, sich als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt zu positionieren.

Bis zum Prospektdatum wurden (durch in 2018 neu gegründete Objektgesellschaften) Kaufverträge über zehn Immobilienobjekte geschlossen (in zwei Fällen jeweils im Wege eines GmbH-Anteilskaufs (Share Deal) und im Fall der acht weiteren Objekte jeweils im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (Asset Deal)). Die Kaufpreise für diese zehn Immobilienobjekte belaufen sich auf insgesamt rund EUR 68,04 Mio.³ Für sämtliche zehn Objekte wurden die (teils

³ Hinzu kommen die im Rahmen der beiden Share Deals (vgl. hierzu Abschnitt IX.5. Krefeld und Nieder-Olm) übernommenen Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG in Höhe von insgesamt rund EUR 13,3 Mio. und der Kaufpreis für ein in diesem Zusammenhang übernommenes Ge-

vorläufigen) Kaufpreise bereits vollständig gezahlt⁴ und der wirtschaftliche Eigentumsübergang (Übergang von Nutzen und Lasten) damit bewirkt. Schließlich ist in sechs Fällen auch der Übergang des rechtlichen Eigentums bereits erfolgt (entweder durch Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch oder – im Falle der Share Deals – im Wege des Übergangs von Geschäftsanteilen). In vier Fällen (Roßdorf, Ratingen 2, Sindelfingen und Ratingen 3) steht der rechtliche Eigentumsübergang hingegen noch aus. Die Mittel für die Finanzierung der Kaufpreise stammten maßgeblich aus dem Eigenkapital der Emittentin, den in den Abschnitten IX.12.d. und IX.12.e. dargestellten Zwischenfinanzierungen, den im Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen sowie dem im Abschnitt IX.12.f. dargestellten Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekenbank eG. Es ist das Ziel der Emittentin, durch den (mittelbaren) Erwerb von weiteren ausgewählten Immobilien und durch zukünftiges strategisches Bestandsmanagement ein renditeorientiertes Wachstum zu erzielen.

Die vermietbaren Flächen der gekauften Objekte belaufen sich auf insgesamt 52.535 m². Die (künftigen) Mieteinnahmen betragen rund EUR 5,7 Mio. p.a. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit zum Prospektdatum betrug ca. 9,4 Jahre.

Die Emittentin hat in 2018 einen langfristigen Immobilien-Asset-Management-Vertrag mit der publicity AG abgeschlossen (siehe hierzu auch unter Abschnitt IX.12.a.). Die publicity AG soll nach dem Immobilien-Asset-Management-Vertrag für die Emittentin bzw. einzelne Zweckgesellschaften Leistungen betreffend die Akquisition, Verwaltung und Verwertung von Investitionsobjekten erbringen. Der Immobilien-Asset-Management-Vertrag umfasst im Einzelnen (i) Dienstleistungen der publicity AG im Akquisitionsprozess, namentlich unter anderem das Ausschuchen, Identifizieren, Beobachten und Vorstellen potenzieller Akquisitionsgelegenheiten bezogen auf Objekte (einzelne Objekte oder Portfolios) und/oder Beteiligungen, welche dem von der Emittentin definierten Anforderungsprofil an Objekte und Beteiligungen entsprechen, das Entwerfen von Businessplänen sowie die Strukturierung, Überwachung und Steuerung von Due Diligence Prüfungen sowie Beschaffung von Fremdfinanzierungen für das potentielle Investment (ii) übliche und notwendige Portfolio- und Asset Management-, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing und Konstruktions-Services nach der Objekt- oder Beteiligungsakquise sowie das Liquiditäts- und Risikomanagement und schließlich (iii) Begleitung des Verkaufsprozesses analog den Dienstleistungen im Akquisitionsprozess sowie Überprüfung potentieller Interessenten im Hinblick auf Anforderungen nach dem Geldwäschegesetz, Organisation und Betrieb des Datenraums und schließlich Organisation und Durchführung von Objektbesichtigungen mit Interessenten.

Zukünftige Einflussfaktoren (ungeprüft)

Die Emittentin ist der Auffassung, dass die folgenden Faktoren einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Geschäfts und der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben werden:

Konjunkturelle Entwicklungen des Marktes für Immobilien in Deutschland (ungeprüft)

Die Emittentin unterliegt den Einflüssen der konjunkturellen Entwicklung der Immobilienbranche. Der Erfolg der Emittentin ist damit von vielfältigen, sich fortlaufend ändernden Faktoren,

sellschafterdarlehen eines Verkäufers in Höhe von rund EUR 1,3 Mio. sowie die jeweiligen Anschaffungsnebenkosten.

⁴ Die in der vorstehenden Fn. genannten Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG wurden übernommen und fortgeführt (siehe Abschnitte IX.12.g. und IX.12.h.).

die diesen Markt beeinflussen, abhängig und Schwankungen und Entwicklungen ausgesetzt, auf die sie selbst keinen Einfluss hat.

So hängt die Höhe der erzielbaren Mieten, Bewertungen und Verkaufserlöse im Gewerbeimmobiliensegment von den generellen ökonomischen und finanziellen Bedingungen ab, wie demographische Entwicklungen, Bevölkerungsentwicklung, einem veränderlichen Zinsumfeld, der Höhe der Inflationsrate, steuerlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen, der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sowie der generellen Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern.

Auch regionale Aspekte, wie Arbeitslosigkeit, Infrastrukturentwicklung und spezifische regionale mikroökonomische Tatsachen, haben substantielle Effekte auf die Ertragslage der Emittentin.

Politische und regulatorische Faktoren (ungeprüft)

Politische und gesetzliche Aspekte haben einen materiellen Einfluss auf die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland und damit auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin. So können Änderungen im Baurecht oder in der generellen steuerlichen Behandlung von Immobilienbesitz bzw. Immobilienveräußerungen in Deutschland einen erheblichen Einfluss auf die Ertragslage der Emittentin haben.

Wettbewerb im Gewerbeimmobilienmarkt und generelle Verfügbarkeit von Gewerbeimmobilien (ungeprüft)

Die Emittentin beabsichtigt, ein Immobilienportfolio aufzubauen und dies neben den zehn bereits gekauften Immobilien durch weitere entsprechende Zukäufe zu erweitern und die Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten. Die Verfügbarkeit von attraktiven Akquisitionsmöglichkeiten hängt vom Angebot und der Nachfrage im Gewerbeimmobilienmarkt ab. Die Emittentin steht hierbei im Wettbewerb mit zahlreichen nationalen und internationalen Immobilieninvestoren. Infolgedessen hängt die zukünftige Entwicklung der Wachstumsstrategie der Emittentin davon ab, hinreichend viele attraktive Immobilienerwerbsmöglichkeiten finden, nutzen und finanzieren zu können.

Verkauf von Immobilien (ungeprüft)

Die geplanten Veräußerungen von Einzelimmobilien oder von Immobilienportfolios können zu starken unterjährigen Schwankungen bei Gesamterträgen und -aufwendungen führen. Der Umfang und die Konditionen der getätigten Verkäufe wirken sich im Jahr des jeweiligen Verkaufs wie auch nachfolgend wesentlich auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit aus. So haben Verkäufe von Immobilien im nachfolgenden Jahr unmittelbare Auswirkungen auf der Mieteinnahmenseite aber auch auf den Zinsaufwand und den Barmittelbestand der Emittentin, sofern die Nettoverkaufserlöse nicht vollständig zur Rückführung der Finanzierungen verwendet werden.

Vermietung von Immobilien (ungeprüft)

Die Emittentin beabsichtigt, einen Großteil ihrer zukünftigen Gesamterträge aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien zu erzielen. Dabei wird angestrebt, nachhaltige und stabile Einnahmen durch eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke und branchenbezogen breit diversifizierte Mieter sowie durch ein intensives Immobilienmanagement zu erzielen. Bei Akquisitionsentscheidungen wird die Emittentin Objekt, Markt, Lage und Mieter analysieren und daraus das

langfristige Vermietungs-, Ertrags- und Wertpotenzial ableiten. Dabei werden Vermietungschancen über eine Verbesserung der Ausstattung optimiert.

Um die Mietverträge erfolgreich abzuschließen, muss sich das Angebot der Emittentin gegen Konkurrenzobjekte durchsetzen, die vergleichbare Angebote ausweisen.

Die vermietbare Fläche kann aufgrund von Käufen und Verkäufen von Immobilien stark schwanken. Für die Ergebnisse ist ferner von Bedeutung, wieviel Leerstände in den einzelnen Immobilien zu verzeichnen sind. Hinsichtlich der zehn bislang gekauften Immobilien der Unternehmensgruppe der Emittentin betragen zum gegenwärtigen Zeitpunkt die vermietbaren Flächen 52.535 m² und die annualisierten (künftigen) Mieteinnahmen rund EUR 5,7 Mio. Um der Emittentin einen nachhaltigen Mietertrag zu sichern und potentielle Leerstände zu vermeiden, strebt die Emittentin generell eine Steigerung der Mietlaufzeiten und eine aktive Bearbeitung von Leerstandsquoten an. Aktuell beträgt die durchschnittliche Restmietlaufzeit ca. 9,4 Jahre.

Für sämtliche zehn bislang gekauften Objekte ist es nach Maßgabe der jeweiligen Kaufverträge durch Zahlung der (teils vorläufigen) vollständigen Kaufpreise bereits zum Besitzübergang sowie Nutzen- und Lastenwechsel gekommen. Schließlich ist in sechs Fällen auch der Übergang des rechtlichen Eigentums bereits erfolgt (entweder durch Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch oder – im Falle der Share Deals – im Wege des Übergangs von Geschäftsanteilen). In vier Fällen (Roßdorf, Ratingen 2, Sindelfingen und Ratingen 3) steht der rechtliche Eigentumsübergang hingegen noch aus. Nachdem es bereits bei sämtlichen zehn Objekten zum Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel gekommen ist, haben die jeweiligen Objektgesellschaften (unmittelbar oder mittelbar) Anspruch auf die Mieteinnahmen aus dem jeweiligen Objekt in Höhe von erwarteten monatlich insgesamt knapp EUR 480.000,00 (monatliche Gesamtnettokaltmiete).

Die Brutto- und Nettomieteinnahmen können bei Mietausfällen sowie auf Grund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen niedriger ausfallen als von der Emittentin erwartet. Die Emittentin versucht jedoch, durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter und eine branchenbezogene und regionale Diversifizierung den Einfluss konjunktureller Schwankungen in bestimmten Regionen oder Wirtschaftszweigen zu minimieren. Zur Darstellung des Portfolios sowie zur jeweiligen Mieterstruktur wird auf die Abschnitte IX.5. und IX.6. verwiesen.

Wert des künftigen Immobilienportfolios (ungeprüft)

Der Marktwert der Immobilien hängt wesentlich von den zukünftig erzielbaren Mieteinnahmen und dem allgemeinen Markt- und Finanzierungsumfeld ab. Die Emittentin bilanziert ihre als Finanzinvestition zukünftig gehaltenen Bestandsimmobilien derzeit nach HGB zunächst zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen. In den Folgeperioden werden diese anschließend nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen unmittelbar als Gewinn oder Verlust erfasst werden. Werden entsprechende Immobilien im Rahmen des Erwerbs einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden gegen anteilsbasierte Vergütung erworben, entsprechen die Anschaffungskosten bereits dem beizulegenden Zeitwert. Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Gegenstands) wird als Gewinn oder Verlust erfasst. Darüber hinaus ist zu beachten, dass Immobilien, sofern sie die Kriterien von zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten erfüllen, gem. IFRS 5.15 zu dem niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert oder ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet werden.

Die Emittentin ermittelt den Marktwert der Bestandsimmobilien jährlich nach international anerkannten Maßstäben und Richtlinien. Der Marktwert des Immobilienvermögens unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsschwankungen und das Finanzierungsumfeld, sich verändernde Mietzinsniveaus sowie durch qualitative Faktoren wie Vermietungsquote und Objektzustand beeinflusst werden. Marktwertveränderungen können sich auf den Wertansatz der langfristigen Vermögenswerte und die Bilanzstruktur insgesamt sowie die Finanzierungsbedingungen auswirken. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen.

Betriebsaufwendungen (ungeprüft)

Die Ertragslage der Emittentin korrespondiert auf der Einnahmenseite in Form von Mieteinnahmen und Verkaufserlösen mit operativen Aufwendungen für die Instandhaltung, Vermietung und Zahlungen für den Geschäftsbetrieb, wie Kosten für das Asset-Management, die generelle Verwaltung und Beratung.

Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (ungeprüft)

Die Höhe der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieterträgen und damit auf die Ertragslage der Emittentin. Insbesondere im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung von Gewerbeimmobilien nach Ablauf der entsprechenden Mietverträge kann die Emittentin auf Grund des Alterungsprozesses einzelner Immobilien, des technologischen Wandels, veränderter Markterwartungen oder der zeitgemäßen Anforderungen der Mieter in der Zukunft gezwungen sein, bestimmte Immobilien umfassend zu renovieren, um diese anschließend wieder zu angemessenen wirtschaftlichen Konditionen weiter vermieten zu können.

Finanzierungsaufwand (ungeprüft)

Die Emittentin beabsichtigt, ihren Finanzierungsbedarf über Bankenfinanzierungen sowie über die Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital auf dem Finanz- oder Kapitalmarkt zu decken. Der Erwerb von Immobilien wird über die jeweiligen Objektgesellschaften überwiegend fremdfinanziert (z.B. durch Bankdarlehen) sowie durch Eigenmittel finanziert, die den Objektgesellschaften durch Darlehen der Emittentin bzw. im Rahmen der im Abschnitt IX.11.e. dargestellten Cash-Pool-Verträge zur Verfügung gestellt werden. Dabei beabsichtigt die Emittentin, ihren Finanzierungsbedarf (zu marktüblichen Konditionen) auch über Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu decken. Geplant ist insbesondere auch die Emission von Wandelschuldverschreibungen, wobei auch atypische Gestaltungsformen ohne rechtlich bindende Wandlungsrechte bzw. -pflichten erwogen werden. Die Kaufpreise für die bislang getätigten zehn Immobilienkäufe zusammen genommen belaufen sich auf rund MEUR 68,04 Mio.⁵ Für sämtliche zehn Objekte wurden die (teils vorläufigen) Kaufpreise bereits vollständig gezahlt.⁶ Die Mittel für die Finanzierung der

⁵ Hinzu kommen die im Rahmen der beiden Share Deals (vgl. hierzu Abschnitt IX.5. Krefeld und Nieder-Olm) übernommenen Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG in Höhe von insgesamt rund EUR 13,3 Mio. und der Kaufpreis für ein in diesem Zusammenhang übernommenes Gesellschafterdarlehen eines Verkäufers in Höhe von rund EUR 1,3 Mio. sowie die jeweiligen Anschaffungsnebenkosten.

⁶ Die in der vorstehenden Fn. genannten Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG wurden übernommen und fortgeführt (siehe Abschnitte IX.12.g. und IX.12.h.).

Kaufpreise stammten maßgeblich aus dem Eigenkapital der Emittentin, den in den Abschnitten IX.12.d. und IX.12.e. dargestellten Zwischenfinanzierungen, den im Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen sowie dem im Abschnitt IX.12.f. dargestellten Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekenbank eG. Auch in Zukunft wird erheblicher Fremdfinanzierungsbedarf bestehen.

Es ist für die Emittentin von maßgeblicher Bedeutung, dass die Finanzierungspartner Investitionen zu angemessenen Konditionen begleiten. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen ändern sich kontinuierlich und beeinflussen je nach Entwicklung die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten. Zu den beeinflussenden Faktoren zählt insbesondere die Entwicklung der derzeit günstigen Finanzierungszinsen. Die Ertragskraft der Emittentin wird somit von der Entwicklung des Marktes für Fremdfinanzierungen erheblich beeinflusst.

Ausgewählte Daten der Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den Finanzkennzahlen wurden aus den geprüften Jahresabschlüssen der Gesellschaft abgeleitet, sind aber als solche in den Jahresabschlüssen nicht enthalten und nicht geprüft: Die Erläuterungen beziehen sich auf die geprüfte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB.

b. Umsatzerlöse (geprüft)

Die Umsatzerlöse der Emittentin (2016: TEUR 2.223,5 und 2017: TEUR 182,4) resultierten aus dem Handel mit ausgewählten Kraftfahrzeugen des oberen Preissegments.

c. Sonstige betriebliche Erträge (geprüft)

Die sonstigen betrieblichen Erträge (2016: TEUR 0 und 2017: TEUR 2.711,2, betreffen in dem Berichtszeitraum 2017 im Wesentlichen Schadenersatzforderungen gegenüber einem Notar. Die Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma AMG Immobilien Berlin GmbH) hat mit Klageschrift vom 28. Dezember 2017 einen Notar auf Schadenersatz verklagt. Hintergrund des Schadenersatzprozesses ist ein in einem weiteren Gerichtsverfahren gerichtlich festgestellter Beurkundungsmangel im Zusammenhang mit einem Wohnungseigentumskaufvertrag und einem damit verbundenen Darlehensvertrag (siehe hierzu auch Abschnitt IX.15. (Rechtsstreitigkeiten)). Im Zuge dessen, dass durch Abschluss diverser Verträge eine 100 %-ige Tochtergesellschaft einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin der Emittentin seinerzeit ausstehende Verbindlichkeiten der Emittentin in Höhe von ca. MEUR 5,3 übernommen und im Gegenzug seinerzeitige Forderungen der Emittentin gegen Dritte abgetreten erhalten hat, sind auch die gegen den Notar gerichteten Schadenersatzforderungen (zu einem Wert von TEUR 2.500) auf das andere Unternehmen übergegangen und entsprechend als sonstiger betrieblicher Ertrag der Emittentin ausgewiesen.

d. Aufwendungen für Roh, Hilfs und Betriebsstoffe und für bezogene Waren (geprüft)

Die Aufwendungen für Roh, Hilfs und Betriebsstoffe und für bezogene Waren (2016: TEUR 3.309,7 und 2017: TEUR 162,3) betreffen in den jeweiligen Berichtszeiträumen den Ankauf ausgewählter Kraftfahrzeuge des oberen Preissegments.

e. Aufwendungen für bezogene Leistungen (geprüft)

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (2016: TEUR 0 und 2017: TEUR 275,0) umfassen Aufwendungen bzw. Fremdleistungen für den Verkauf und die Vermarktung ausgewählter Kraftfahrzeuge des oberen Preissegments.

f. Sonstige betriebliche Aufwendungen (geprüft)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (2016: TEUR 478,0 und 2017: TEUR 435,7) beinhalten in den Geschäftsjahren 2016 als auch 2017 im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (2016: TEUR 457,3 und 2017: TEUR 419,9). Die Rechts- und Beratungskosten resultieren in den beiden Wirtschaftsjahren im Wesentlichen aus dem aktuellen und den bereits in früheren Jahren geführten Rechtsstreitigkeiten des unter c. („Sonstige betriebliche Erträge (geprüft)“) näher beschriebenen Schadenersatzprozesses und weiteren Rechtsstreitigkeiten (2016: TEUR 455,4 und 2017: TEUR 362,9).

g. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (geprüft)

Die Zinserträge beliefen sich 2016 auf TEUR 0. Per 31.12.2017 beträgt diese Position TEUR 9.

h. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (geprüft)

Die Zinsaufwendungen betragen in 2016 TEUR 194,4 und in 2017 TEUR 124,4 und entfallen im Wesentlichen auf Gesellschafterdarlehen.

i. Steuern vom Einkommen und Ertrag (geprüft)

Der Ertragssteueraufwand im jeweiligen Berichtszeitraum belief sich 2016 mit einem Verlustrücktrag aus dem Vorjahr auf TEUR -33,1 und in 2017 mit einem Steueraufwand auf TEUR 69,4 und setzt sich jeweils aus Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

j. Sonstige Steuern (geprüft)

Die sonstigen Steuern betragen in 2016 TEUR 1,1 und in 2017 TEUR 0.

k. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (geprüft)

Der Jahresfehlbetrag im Geschäftsjahr 2016 betrug TEUR 1.732,9. Das Geschäftsjahr 2017 wurde mit einem Jahresüberschuss i.H.v. TEUR 1.835,9 abgeschlossen.

4. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Ausgewählte Daten zur Bilanz (HGB)

a. Anlagevermögen

Sachanlagevermögen (geprüft)

Das Sachanlagevermögen betrug zum Berichtszeitraum 2016 TEUR 8 und 2017 EUR 0,00.

b. Umlaufvermögen

Vorräte (geprüft)

Unfertige Erzeugnisse betragen im Berichtszeitraum 2016 TEUR 0,2 und 2017 TEUR 0,2.

Waren sind in den Jahren 2017 und 2016 die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Kraftfahrzeuge. Sie betragen in 2016 TEUR 214,2 und 2017 TEUR 145,3.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Vermögensgegenstände (geprüft)

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen im Berichtszeitraum 2016 TEUR 5.647,9 und 2017 TEUR 965,7 und setzten sich aus den nachfolgend beschriebenen Positionen zusammen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben sich aus den Veräußerungen von Warenbeständen und beinhalten noch nicht ausgeglichene Restforderungen in 2016 von TEUR 328,7 und in 2017 von TEUR 216,0.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen in 2016 TEUR 5.319,1 und in 2017 TEUR 749,7. Die sonstigen Vermögensgegenstände setzten sich in 2016 im Wesentlichen aus einer Darlehensforderung i.H.v. TEUR 4.985 gegen einen Darlehensnehmer (siehe unter Punkt c.) sowie der dazugehörigen Zinsforderung von TEUR 0,2 zusammen. Die sonstigen Vermögensgegenstände 2017 setzten sich im Wesentlichen aus dem verbliebenen Restsaldo aus der Übernahme von Forderungen und Verbindlichkeiten durch eine 100 %-ige Tochtergesellschaft einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin der Emittentin zusammen. Per Saldo bestand zum 31. Dezember 2017 eine Forderung gegen dieses Unternehmen in Höhe von TEUR 610.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (geprüft)

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten betrafen in 2016 TEUR 498,2 und 2017 TEUR 80,4. Die liquiden Mittel machten somit im Geschäftsjahr 2016 7,83 % und 2017 6,74 % der jeweiligen Bilanzsumme, nach Abzug des nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages, aus (2016: TEUR 6.368, 2017: TEUR 1.192).

c. Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich aus dem gezeichneten Grundkapital und den anderen Rücklagen zusammen.

Grundkapital/Stammkapital

Das gezeichnete Kapital betrug seit der Gründung der Emittentin zunächst unverändert EUR 25.000.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) vom 16. Februar 2018 wurde das Stammkapital der Gesellschaft von EUR 25.000,00 um EUR 21.975.000,00 auf EUR 22.000.000,00 durch Ausgabe von 21.975.000 neuen Geschäftsanteilen zum Nennwert von jeweils EUR 1,00 erhöht. Die neuen Geschäftsanteile wurden von der seinerzeitigen Alleingeschafterin der Emittentin (der Olek Holding GmbH, Frankfurt am Main) gegen Bareinlage übernommen. Die Kapitalerhöhung wurde am 9. März 2018 im Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 9. März 2018 nebst Nachtragsbeschluss vom 29. März 2018 ist die Emittentin formwechselnd von einer GmbH in eine AG umgewandelt worden. Das Stammkapital der GmbH wurde aufgrund des Umwandlungsbeschlusses zum Grundkapital der AG, und zwar im Verhältnis 1:1. Es beträgt demnach EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) und war zunächst in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Inhaber lautende Stückaktien ein-

geteilt. Für jeden Euro Stammeinlage erhielt die seinerzeitige Alleingeschafterin der Emittentin (die Olek Holding GmbH, Frankfurt am Main) eine Stückaktie am neuen Rechtsträger. Der Formwechsel wurde am 9. April 2018 in das Handelsregister eingetragen. Die außerordentliche Hauptversammlung der Emittentin vom 25. April 2018 beschloss die Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien. Das Grundkapital der Emittentin in Höhe von EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) ist mithin nunmehr in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

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

Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Genehmigtes Kapital

In der mit Formwechselbeschluss vom 9. März 2018 nebst Nachtragsbeschluss vom 29. März 2018 festgestellten Gründungssatzung der PREOS Real Estate AG wurde ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2018) vorgesehen. Das Genehmigte Kapital 2018 wurde am 9. April 2018 im Handelsregister eingetragen. Der Vorstand wurde insoweit ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. März 2023 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu EUR 11.000.000,00, zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge der Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien in einer außerordentlichen Hauptversammlung vom 25. April 2018 wurde das bisherige Genehmigte Kapital 2018 (von dem noch kein Gebrauch gemacht worden war) aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2018/II) vorgesehen. Das Genehmigte Kapital 2018/II wurde am 3. Mai 2018 im Handelsregister eingetragen. Der Vorstand ist demnach ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. April 2023 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu EUR 11.000.000,00, durch Ausgabe von bis zu insgesamt 11.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht ausgeschlossen werden kann.

Den Aktionären ist bei Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/II grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder diesen nach § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG gleichgestellten Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ein- oder mehrmalig auszuschließen,

- a) soweit es erforderlich ist, um etwaige Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen,
- b) soweit die neuen Aktien gegen Sacheinlage ausgegeben werden,
- c) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft oder deren

unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungspflicht begründen, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- bzw. Optionsrechts auf neue Aktien bzw. nach der Pflichtwandlung zustehen würde, oder

- d) soweit neue Aktien gegen Bareinlagen ausgegeben werden und der auf die neu auszugebenden Aktien insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals den Betrag von insgesamt EUR 2.200.000,00 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bestehenden Grundkapitals (der „**Höchstbetrag**“) nicht überschreitet und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet.

Auf den Höchstbetrag ist dasjenige Grundkapital anzurechnen, das auf solche Aktien entfällt, die zur Bedienung von in entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen ausgegeben werden oder auszugeben sind, die in entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, oder die in entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert werden, es sei denn, dass diese Veräußerung über die Börse oder den Freiverkehr oder aufgrund eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre erfolgt ist. Eine Anrechnung entfällt, soweit Ermächtigungen zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) gemäß § 221 Absatz 4 Satz 2, § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG oder zur Veräußerung von eigenen Aktien gemäß § 71 Absatz 1 Nr. 8, § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG nach einer Ausübung solcher Ermächtigungen, die zur Anrechnung geführt haben, von der Hauptversammlung erneut erteilt werden.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung von § 3 der Satzung der Gesellschaft nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/II und, falls das Genehmigte Kapital 2018/II bis zum 24. April 2023 nicht oder nicht vollständig ausgenutzt worden sein sollte, nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Bis zum Datum dieses Prospekts wurde von dem Genehmigten Kapital 2018/II noch kein Gebrauch gemacht.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und zum Ausschluss des Bezugsrechts sowie bedingtes Kapital

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Emittentin vom 25. April 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. April 2023 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombina-

tionen dieser Instrumente) (zusammen „**Schuldverschreibungen**“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 11.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen können in Euro oder – im entsprechenden Gegenwert – in einer anderen gesetzlichen Währung, beispielsweise eines OECD-Landes, begeben werden. Sie können auch durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft ausgegeben werden; in einem solchen Fall wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die Ausgabe von Schuldverschreibungen kann auch gegen Sacheinlage zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögenswerten, z. B. auch von Forderungen, erfolgen, sofern dies im Interesse der Gesellschaft liegt und der Wert der Sacheinlage in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Schuldverschreibungen steht, wobei der nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelte theoretische Marktwert maßgeblich ist.

Die einzelnen Emissionen können in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen erfüllt werden kann. Das Bezugsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Optionspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft. Daraus resultierende rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung zu beziehenden auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht überschreiten. Entsprechendes gilt, wenn Optionsscheine einem Genussrecht oder einer Gewinnschuldverschreibung beigelegt werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Teilschuldverschreibungen das Recht, diese nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft ergeben. Der Wandlungspreis und das Umtauschverhältnis können in den Wandelanleihebedingungen auch variabel, insbesondere in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit festgesetzt werden. Etwaige rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden auf den Namen lautenden Stückaktien darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt (jeweils „**Endfälligkeit**“) begründen oder das Recht der Ge-

sellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit den Gläubigern der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrages Aktien der Gesellschaft nach Maßgabe des Umtauschverhältnisses zu gewähren. Auch in diesem Fall darf der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden auf den Namen lautenden Stückaktien den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. Vorstehende Vorgaben gelten entsprechend, wenn das Options- oder Wandlungsrecht bzw. die Wandlungspflicht sich auf ein Genussrecht oder eine Gewinnschuldverschreibung beziehen.

Die Wandlungs- und Optionsrechte sowie etwaige Wandlungspflichten können aus einem bestehenden oder in dieser oder künftigen Hauptversammlungen zu beschließenden bedingten Kapital sowie aus bestehendem oder künftigen genehmigten Kapital bedient werden. Die Anleihebedingungen können zudem jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt.

Im Fall der Begebung von Schuldverschreibungen, die ein Options- oder Wandlungsrecht gewähren oder eine Wandlungspflicht bestimmen, muss der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis – auch bei einem variablen Umtauschverhältnis oder Wandlungspreis – entweder:

- mindestens 80 % des Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft an zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Schuldverschreibungen betragen

oder

- mindestens 80 % des Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft während der Tage, an denen Bezugsrechte auf die Schuldverschreibungen an der Börse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels, jedenfalls aber mit Ausnahme der zur Einhaltung der Frist gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG erforderlichen Börsentage des Bezugsrechtshandels, entsprechen.

§ 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Im Fall der Begebung von Schuldverschreibungen, die eine Wandlungspflicht bestimmen, kann der Wandlungspreis nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen auch mindestens 80 % des Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft während der letzten zehn Börsentage vor oder nach der Endfälligkeit entsprechen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

„Durchschnittskurs“ ist dabei jeweils der arithmetische Mittelwert der Kurse der Aktie der Gesellschaft in der Schlussauktion im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Der Options- und Wandlungspreis kann unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel nach näherer Bestimmung der Bedingungen dann ermäßigt werden, wenn die Gesellschaft während der Options- oder Wandlungsfrist durch (i) eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das Grundkapital erhöht oder (ii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder eigene Aktien veräußert oder (iii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre weitere Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrecht oder -pflicht begibt, gewährt oder garantiert und in den Fällen (ii) und (iii) den Inhabern schon bestehender Options- und Wandlungsrechte oder -pflichten hierfür kein Bezugsrecht eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder nach Erfüllung der Wandlungspflicht zustehen

würde. Die Ermäßigung des Options- oder Wandlungspreises kann auch durch eine Barzahlung bei Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung einer Wandlungspflicht bewirkt werden. Die Bedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer Maßnahmen oder Ereignisse, die mit einer wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten verbunden sind (z. B. Dividenden, Kontrollerlangungen durch Dritte), eine Anpassung der Options- oder Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten vorsehen.

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandlungsschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Wandlungspflicht vorgesehen werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Soweit Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht gegen Barleistung ausgegeben werden sollen, wird der Vorstand jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht in entsprechender Anwendung des § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben, sofern der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss gilt nur insoweit, als auf die zur Bedienung der Wandlungs- und Optionsrechte bzw. bei Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen bzw. auszugebenden Aktien insgesamt ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von nicht mehr als EUR 2.200.000,00 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt nicht mehr als 10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung (der „**Höchstbetrag**“) entfällt. Auf diesen Höchstbetrag für einen Bezugsrechtsausschluss ist dasjenige Grundkapital anzurechnen, das auf solche Aktien entfällt, die unter Ausnutzung genehmigten Kapitals ausgegeben werden, soweit bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals das Bezugsrecht der Aktionäre in entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen wird, oder die in entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert werden, es sei denn, dass diese Veräußerung über die Börse oder den Freiverkehr oder aufgrund eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre erfolgt ist. Eine Anrechnung entfällt, soweit Ermächtigungen zur Ausgabe neuer Aktien aus genehmigtem Kapital gemäß § 203 Abs. 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder zur Veräußerung von eigenen Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nach einer Ausübung solcher Ermächtigungen, die zur Anrechnung geführt haben, von der Hauptversammlung erneut erteilt werden.

Soweit Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen ohne Wandlungsrecht, Optionsrecht oder Wandlungspflicht ausgegeben werden, wird der Vorstand ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats insgesamt auszuschließen, wenn diese Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen obligationsähnlich ausgestattet sind, d.h. keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und die Höhe der Verzinsung nicht auf Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende berechnet wird. Außerdem müssen in diesem Fall die Verzinsung und der Ausgabebetrag der Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen.

Der Vorstand wird weiter ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen für Spitzenbeträge auszuschließen und das Bezugsrecht

mit Zustimmung des Aufsichtsrats auch auszuschließen, soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von Wandlungs- bzw. Optionsrechten auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft bzw. den Gläubigern von mit Wandlungspflichten ausgestatteten Wandelschuldverschreibungen ein Bezugsrecht in dem Umfang gewähren zu können, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- bzw. Optionsrechts oder bei Erfüllung der Wandlungspflicht zustehen würde.

Ferner wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, soweit die Ausgabe der Schuldverschreibungen gegen Sacheinlage erfolgt.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Beachtung der in dieser Ermächtigung festgelegten Grundsätze die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen und deren Bedingungen festzusetzen bzw. diese im Einvernehmen mit den Organen der begebenden unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften festzulegen. Dies betrifft insbesondere den Zinssatz, die Art der Verzinsung, den Wandlungs- oder Optionspreis, die Laufzeit und die Stückelung, den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum, die Festlegung einer baren Zuzahlung, den Ausgleich oder die Zusammenlegung von Spitzen, die Barzahlung statt Lieferung von auf den Namen lautenden Stückaktien und die Lieferung existierender statt Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 11.000.000,00, eingeteilt in bis zu 11.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Namen lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 25. April 2018 unter Tagesordnungspunkt 3 beschlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Bis zum Datum dieses Prospekts wurden weder Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) begeben noch von dem Bedingten Kapital 2018 Gebrauch gemacht.

Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält keine eigenen Aktien.

d. Rückstellungen (geprüft)

Die Rückstellungen von TEUR 586,8 im Geschäftsjahr 2016 und TEUR 542,4 im Geschäftsjahr 2017 setzen sich in 2016 aus einer Steuerrückstellung von TEUR 54,3 (2017: TEUR 0) sowie sonstigen Rückstellungen von TEUR 532,5 im Geschäftsjahr 2016 und TEUR 542,4 im Geschäftsjahr 2017 zusammen. Sie betrafen im Wesentlichen ausstehende Wareneingangsrechnungen von TEUR 526,0 in 2016 und 2017 sowie Abschluss- und Prüfungskosten 2016 von TEUR 6,5 und 2017 von TEUR 16,4.

e. Verbindlichkeiten (geprüft)

Bei den nachstehend aufgeführten Verbindlichkeiten (2016: TEUR 7.344,9 und 2017: TEUR 366,5) handelt es sich um die nachstehend beschriebenen Positionen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (geprüft)

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2016: TEUR 1.796,6 und 2017: TEUR 366,4) handelt es sich in den beiden Wirtschaftsjahren im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Sachwerten (ausgewählte Kraftfahrzeuge).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in 2016 von TEUR 5.538,3 und in 2017 von TEUR 0 betreffen in 2016 im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten (inklusive Zinsansprüche) gegenüber den beiden ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschaftern der Emittentin (TEUR 2.173 und TEUR 3.142), die im Zusammenhang mit den sonstigen Vermögensgegenständen in 2016 i.H.v. TEUR 4.985 stehen.

5. Kapitalfluss-Entwicklung

Die folgenden (ungeprüften) Angaben zur Kapitalfluss-Entwicklung sind der internen Rechnungslegung der Emittentin entnommen bzw. daraus abgeleitet.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (ungeprüft)

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (ungeprüft) in Höhe von TEUR -1.193 (2016: TEUR 546) erwirtschaftet. Das im Vorjahresvergleich um TEUR 3.569 verbesserte Jahresergebnis war maßgeblich von nicht zahlungswirksamen Erträgen beeinflusst, die im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit eliminiert werden. Zudem war der Vorjahrescashflow aus laufender Geschäftstätigkeit positiv durch die Nutzung von Lieferantenkreditlinien geprägt.

Cashflow aus Investitionstätigkeit (ungeprüft)

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit für das Geschäftsjahr 2017 (ungeprüft) ist mit TEUR 3.955 (2016: TEUR 7) im Vorjahresvergleich deutlich höher und beinhaltet die Rückzahlung eines im Geschäftsjahr 2014 ausgereichten Darlehens. Gegenläufig wirkten unterjährige Darlehensgewährungen an nahestehende Unternehmen, welche im Rahmen der Aufrechnung im Dezember 2017 untergegangen sind.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (ungeprüft)

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2017 (ungeprüft) ist mit TEUR -3.180 (2016: TEUR -59) im Vorjahresvergleich niedriger, da der Cashflow aus der

Investitionstätigkeit umfassend zur Rückzahlung erhaltener Darlehen genutzt werden konnte. Unterjährig aufgenommene Darlehen wurden im Rahmen einer im Dezember 2017 erfolgten Aufrechnung nicht zahlungsmittelwirksam aufgerechnet.

Veränderung des Finanzmittelfonds (ungeprüft)

Als Saldo der Zahlungsströme für das Geschäftsjahr 2017 beträgt der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2017 TEUR 80; dies ist eine Veränderung von TEUR -418 zum Stand zum 31. Dezember 2016 (TEUR 498) und bestand sowohl zum 31. Dezember 2016 als auch zum 31. Dezember 2017 ausschließlich aus liquiden Mitteln.

6. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition

Seit dem 31. Dezember 2017 bis zum Datum dieses Prospekts sind außer den in diesem Abschnitt beschriebenen Vorgängen keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin und ihrer direkten und indirekten Tochterunternehmen eingetreten.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) vom 16. Februar 2018 wurde das Stammkapital der Gesellschaft von EUR 25.000,00 um EUR 21.975.000,00 auf EUR 22.000.000,00 durch Ausgabe von 21.975.000 neuen Geschäftsanteilen zum Nennwert von jeweils EUR 1,00 erhöht. Die neuen Geschäftsanteile wurden von der seinerzeitigen Alleingeschafterin der Emittentin (der Olek Holding GmbH, Frankfurt am Main) gegen Bareinlage übernommen. Die Kapitalerhöhung wurde am 9. März 2018 im Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 9. März 2018 nebst Nachtragsbeschluss vom 29. März 2018 ist die Emittentin formwechselnd von einer GmbH in eine AG umgewandelt worden. Das Stammkapital der GmbH wurde aufgrund des Umwandlungsbeschlusses zum Grundkapital der AG, und zwar im Verhältnis 1:1. Es beträgt demnach EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) und war zunächst in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Für jeden Euro Stammeinlage erhielt die seinerzeitige Alleingeschafterin der Emittentin (die Olek Holding GmbH, Frankfurt am Main) eine Stückaktie am neuen Rechtsträger. Der Formwechsel wurde am 9. April 2018 in das Handelsregister eingetragen. Die außerordentliche Hauptversammlung der Emittentin vom 25. April 2018 beschloss die Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien. Das Grundkapital der Emittentin in Höhe von EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) ist mithin nunmehr in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

Ferner wurde von der Emittentin (damals noch firmierend unter AMG Immobilien Berlin GmbH) am 16. Februar 2018 die PREOS Immobilien GmbH mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00 notariell errichtet. Das Stammkapital der PREOS Immobilien GmbH wurde vollständig von der Emittentin übernommen. Am selben Tage wurden durch die PREOS Immobilien GmbH zudem zehn Objektgesellschaften notariell errichtet, wobei die PREOS Immobilien GmbH das Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 für jede der Objektgesellschaften vollständig übernommen hat. Am 12. September 2018 wurden weitere zehn Objektgesellschaften notariell gegründet, wobei die PREOS Immobilien GmbH auch für diese weiteren Objektgesellschaften das Stammkapital in Höhe von je EUR 25.000,00 übernommen hat. In Bezug auf fünf dieser weiteren zehn Objektgesellschaften ist die Eintragung der jeweiligen Gesellschaft im Handelsregister bereits erfolgt. Bei den übrigen fünf Objektgesellschaften steht die Eintragung

der jeweiligen Gesellschaft im Handelsregister noch aus. Für nähere Informationen zu der PREOS Immobilien GmbH und den Objektgesellschaften siehe Abschnitt IX.3.h.

Seit dem 31. Dezember 2017 hat die Emittentin mittelbar über die in 2018 neu gegründeten Objektgesellschaften insgesamt zehn Immobilienobjekte gekauft (zwei Objekte im Wege eines GmbH-Anteilskaufs (Share Deal) und acht weitere Objekte im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (Asset Deal)). Die Kaufpreise für diese zehn Immobilienobjekte belaufen sich auf insgesamt rund EUR 68,04 Mio.⁷

Die (teils vorläufigen) Kaufpreise für sämtliche Immobilienobjekte wurden vollständig bezahlt.⁸ Hinsichtlich dieser zehn Immobilienobjekte ist es somit zum Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel gekommen. Schließlich ist in sechs Fällen auch der Übergang des rechtlichen Eigentums bereits erfolgt (entweder durch Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch oder – im Falle der Share Deals – im Wege des Übergangs von Geschäftsanteilen). In vier Fällen (Roßdorf, Ratingen 2, Sindelfingen und Ratingen 3) steht der rechtliche Eigentumsübergang hingegen noch aus. Die Mittel für die Finanzierung der Kaufpreise stammten maßgeblich aus dem Eigenkapital der Emittentin, den in den Abschnitten IX.12.d. und IX.12.e. dargestellten Zwischenfinanzierungen, den im Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen sowie dem im Abschnitt IX.12.f. dargestellten Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekenbank eG. Dabei ist hinsichtlich der beiden Gesellschafterdarlehen geplant, dass die beiden Darlehensgeber ihre jeweiligen Rückzahlungs- und Zinsansprüche aus den Gesellschafterdarlehensverträgen zeitnah nach der Einbeziehung der Aktien der Emittentin in den Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access im Wege einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in die Emittentin einbringen.

Nachdem es bereits bei sämtlichen zehn Objekten zum Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel gekommen ist, haben die jeweiligen Objektgesellschaften (unmittelbar oder mittelbar) Anspruch auf die Mieteinnahmen aus dem jeweiligen Objekt in Höhe von erwarteten monatlich insgesamt knapp EUR 480.000,00 (monatliche Gesamtnettokaltmiete). Bis zum Prospektdatum sind der Unternehmensgruppe der Emittentin bereits Nettomieteinnahmen in Höhe von insgesamt rund EUR 380.000,00 zugeflossen.

Die Emittentin beabsichtigt, das Bestandsportfolio ihrer Unternehmensgruppe künftig durch weitere Zukäufe zu erweitern (vgl. Abschnitt IX.6). Sollte es zu solchen weiteren Immobilienkäufen und darüber hinaus auch zum Besitzübergang sowie Nutzen- und Lastenwechsel in Bezug auf solche Immobilien kommen, würden sich die erwarteten Mieteinnahmen der Unternehmensgruppe der Emittentin weiter erhöhen.

Dabei beabsichtigt die Emittentin, Refinanzierungen bereits gezahlter Kaufpreise sowie Kaufpreise zukünftig zu erwerbender Immobilien (zumindest zu einem erheblichen Teil) durch die Aufnahme von (weiteren) Bankdarlehen, Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu finanzieren. Geplant ist dabei

⁷ Hinzu kommen die im Rahmen der beiden Share Deals (vgl. hierzu Abschnitt IX.5. Krefeld und Nieder-Olm) übernommenen Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG in Höhe von insgesamt rund EUR 13,3 Mio. und der Kaufpreis für ein in diesem Zusammenhang übernommenes Gesellschafterdarlehen eines Verkäufers in Höhe von rund EUR 1,3 Mio. sowie die jeweiligen Anschaffungsnebenkosten.

⁸ Die in der vorstehenden Fn. genannten Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG wurden übernommen und fortgeführt (siehe Abschnitte IX.12.g. und IX.12.h.).

insbesondere auch die Emission von Wandelschuldverschreibungen, wobei auch atypische Gestaltungsformen ohne rechtlich bindende Wandlungsrechte bzw. -pflichten erwogen werden.

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

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

Einzelheiten zu den Immobilienakquisitionen und den Kaufpreisfinanzierungen finden sich im Abschnitt IX.5.

VII. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG

1. Kapitalisierung und Verschuldung

Die nachstehenden Angaben zeigen die Kapitalausstattung und die Verschuldung der Emittentin zum 30. September 2018. Die Angaben zur Kapitalisierung und zur Verschuldung basieren auf ungeprüften Finanzinformationen der Emittentin. Die nachstehenden Tabellen sollten im Zusammenhang mit den geprüften, nach HGB erstellten, Jahresabschlüssen der Emittentin für die zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahre und den an anderer Stelle in diesem Prospekt enthaltenen weiteren Finanzangaben sowie den Risiken in Bezug auf die Emittentin und die Branche (siehe hierzu Abschnitt II.) gelesen werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Kapitalisierung der Unternehmensgruppe der Emittentin zum 30. September 2018 (ungeprüft):

Angaben in TEUR	30.09.2018 (ungeprüft)
Summe kurzfristiger Verbindlichkeiten	58.188
- garantiert	0
- besichert	0
- unbesichert / nicht garantiert	58.188
Summe Langfristige Verbindlichkeiten	0
- garantiert	0
- besichert	0
- unbesichert / nicht garantiert	0
Eigenkapital	19.446
- Gezeichnetes Kapital	22.000
- Gesetzliche Rücklagen	0
- Sonstige Rücklagen	0
- Gewinnvortrag	258
- Jahresfehlbetrag	-2.812
Summe	77.634

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten i.H.v. von insgesamt TEUR 58.188 resultieren aus den Restkaufpreisverbindlichkeiten zuzüglich diverser Anschaffungsnebenkosten i.H.v. insgesamt TEUR 56.037 für die im Abschnitt IX.5. beschriebenen Immobilien (bzw. Immobiliengesellschaften), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. TEUR 1.944, Rückstellungen i.H.v. TEUR 114 sowie sonstigen Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 93.

Der Jahresfehlbetrag i.H.v. TEUR 2.812 resultiert im Wesentlichen aus bereits geleisteten Anschaffungsnebenkosten für die Immobilienerwerbe i.H.v. TEUR 1.970, Rechts- und sonstigen

Beratungskosten i.H.v. TEUR 574 im Zusammenhang mit der im Frühjahr 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung, dem Formwechsel und der Vorbereitung des öffentlichen Angebots sowie der Vorbereitung der Einbeziehung der Aktien der Emittentin in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access.

Zum 30. September 2018 bestanden keine Eventualverbindlichkeiten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Netto-Finanzverschuldung der Unternehmensgruppe der Emittentin zum 30. September 2018:

Angaben in TEUR	30.09.2018 (ungeprüft)
A. Zahlungsmittel	2.732
B. Zahlungsmitteläquivalente	0
C. Wertpapiere im Handelsbestand	0
D. Flüssige Mittel (A + B + C)	2.732
E. Kurzfristige Finanzforderungen	798
F. Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0
G. Anteil kurzfristig fälliger Finanzschulden der langfristigen Finanzschulden	0
H. Andere, kurzfristige, finanzielle Verbindlichkeiten	58.188
I. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (F + G + H)	58.188
J. Kurzfristige Netto-Finanzverbindlichkeiten (I - E - D)	54.658
K. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0
L. Begebene Anleihen	0
M. Sonstige langfristige Darlehen	0
N. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (K + L + M)	0
O. Netto- Finanzverschuldung (J + N)	54.658

Die Zahlungsmittel i.H.v. TEUR 2.732 betreffen Sichtguthaben bei Kreditinstituten. Die kurzfristigen Finanzforderungen i.H.v. TEUR 798 betreffen jederzeit fällige sonstige Forderungen. Bezüglich der kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten i.H.v. TEUR 58.188 wird auf die obigen Erläuterungen zur Kapitalisierungstabelle verwiesen.

2. Erklärung zum Geschäftskapital

Die Emittentin ist der Auffassung, dass das Geschäftskapital der von ihr mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften gebildeten Gruppe nicht für sämtliche gegenwärtigen finanziellen Verpflichtungen für die nächsten 12 Monate ab dem Datum des Wertpapierprospekts ausreicht.

Das derzeitige Geschäftskapital der Unternehmensgruppe der Emittentin wird voraussichtlich mit Erreichung der Fälligkeit des im Rahmen des Erwerbs von 94 % der Geschäftsanteile an der das Objekt Krefeld haltenden Objekta Fütingsweg GmbH übernommenen Bankdarlehens der Sparkasse Duisburg i.H.v. TEUR 8.829 am 31. März 2019 verbraucht sein. Dabei werden der Unternehmensgruppe der Emittentin zum 31. März 2019 voraussichtlich ca. TEUR 5.000 an Geschäftskapital fehlen.

Die Emittentin plant, sich und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften insbesondere durch Bankdarlehen zu finanzieren und sich dadurch mit ausreichend Geschäftskapital zu versorgen. Dazu beabsichtigt sie unter anderem, (weitere) Immobiliendarlehensverträge mit deutschen Finanzierungspartnern abzuschließen. Im Übrigen plant die Emittentin, den Finanzierungsbedarf (zu marktüblichen Konditionen) auch über (weitere) Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu decken. Geplant ist dabei insbesondere auch die Emission von Wandelschuldverschreibungen, wobei auch atypische Gestaltungsformen ohne rechtlich bindende Wandlungsrechte bzw. -pflichten erwogen werden.

Die Emittentin ist bezüglich der Finanzierungsfragen mit Banken und sonstigen potentiellen Geldgebern in Kontakt. Zu einem vertraglichen Abschluss ist es bis zum Datum dieses Prospekts – mit Ausnahme der unter den Abschnitten IX.12.d. und IX.12.e. dargestellten Zwischenfinanzierungen, dem unter Abschnitt IX.12.f. dargestellten Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekenbank eG sowie den unter Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen – noch nicht gekommen.

Die Emittentin geht davon aus, dass es rechtzeitig zu einer Finanzierung bzw. Refinanzierung entweder durch eine Bank, einen anderen Finanzierer oder eine Investmentbank kommen wird. Die derzeitigen Verhandlungen mit den einen wie den anderen stützen die Annahme der Realisierbarkeit der notwendigen Finanzierungen. Sollte es aber doch zu Problemen kommen, gibt es Parteien (Family Offices, Fonds bzw. vergleichbare Investoren), die bereits indiziert haben, dass sie für eine Brückenfinanzierung zur Verfügung ständen.

Die Emittentin ist zuversichtlich, dass das fehlende Geschäftskapital ihrer Unternehmensgruppe durch Bankdarlehen sowie ggf. Zwischenfinanzierungen beschafft werden kann, da als Sicherheit hierfür im Eigentum der Unternehmensgruppe der Emittentin stehende Grundstücke zur Verfügung stehen.

Sollten erforderliche Finanzierungen bzw. Refinanzierungen nicht zustande kommen, wäre das Geschäftskapital der Unternehmensgruppe der Emittentin bald aufgebraucht (siehe oben), was die Existenz der Objektgesellschaften und letztlich auch der Emittentin gefährden und zu deren Insolvenz sowie zu einem Totalverlust bei den Investoren in die Aktien führen könnte.

VIII. PRO FORMA ANGABEN

1. Geprüfte Pro-Forma-Finanzinformationen

Nachfolgend dargestellt sind die geprüften Pro-Forma-Finanzinformationen im Hinblick auf die erwarteten Auswirkungen des Unternehmenserwerbes von 94 % an der Objekta Fütingsweg GmbH durch die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH, einer am 28. März 2018 gegründeten Enkelgesellschaft der Emittentin, und des Unternehmenserwerbs von 94 % an der LVG Nieder-Olm GmbH durch die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH, einer am 13. April 2018 gegründeten Enkelgesellschaft der Emittentin. Es werden die Auswirkungen auf die Konzern-Finanzinformationen unter Anwendung der zukünftig geplanten Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) gezeigt, die die Unternehmenserwerbe für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr gehabt hätten.

Die Unternehmenserwerbe durch Kauf von 94 % der Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH durch die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH und von 94 % der Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH durch die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH erfüllen grundsätzlich die Pflicht der Gesellschaft zur Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen; es werden somit die wesentlichen Auswirkungen des Erwerbs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dargestellt.

Diese Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen erfüllen die Anforderungen an Pro-Forma-Finanzinformationen gemäß IDW Rechnungslegungshinweis „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) sowie die Voraussetzungen für eine Prüfung dieser Finanzinformationen durch den Abschlussprüfer der Emittentin sowie die Erteilung einer Bescheinigung gemäß IDW Prüfungshinweis „Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW PH 9.960.1) und sind geprüft und mit einer Bescheinigung des Abschlussprüfers der Gesellschaft versehen.

a. Einleitung

Mit Kaufvertrag vom 28. Mai 2018 (Urkundenrolle Nr. 179/2018 des Notars Dr. Thomas Miller, Berlin) hat die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Enkelgesellschaft der Emittentin, deren Gründung am 28. März 2018 in das Handelsregister eingetragen wurde, Geschäftsanteile i.H.v. 94 %, bzw. nominal Anteile von EUR 23.500, an der Objekta Fütingsweg GmbH zu einem vorläufigen Kaufpreis i.H.v. TEUR 10.525 zzgl. Anschaffungsnebenkosten von TEUR 451 gekauft. Weitere 6 % der Geschäftsanteile (nominal EUR 1.500) wurden durch eine andere, nicht mit der Emittentin verbundene Gesellschaft gekauft. Am 12. Oktober 2018 wurde der auf die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH entfallende Anteil am vorläufigen Kaufpreis vollständig beglichen und damit der Übergang der Geschäftsanteile bewirkt.

Mit Kaufvertrag vom 13. August 2018 (Urkundenrolle Nr. 167/2018-R des Notars Dr. Volker Rebmann, Frankfurt am Main) hat die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Enkelgesellschaft der Emittentin, deren Gründung am 13. April 2018 in das Handelsregister eingetragen wurde, Geschäftsanteile i.H.v. 94 %, bzw. nominal Anteile von EUR 23.500, an der LVG Nieder-Olm GmbH zu einem vorläufigen Kaufpreis i.H.v. TEUR 1.769 zzgl. Anschaffungsnebenkosten von TEUR 211 gekauft. Weitere 6 % der Geschäftsanteile (nominal EUR 1.500) wurden durch eine andere, nicht mit der Emittentin verbundene Gesellschaft gekauft. Am 21. November 2018 wurde der auf die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH entfallende

Anteil am vorläufigen Kaufpreis vollständig beglichen und damit der Übergang der Geschäftsanteile bewirkt.

Aufgrund der Anteilskäufe hat die Gesellschaft Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen in Form einer Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 und einer Pro-Forma-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017 zu erstellen, die um Pro-Forma-Erläuterungen ergänzt werden.

Der Zweck der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die Unternehmenserwerbe auf

- die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 eines IFRS Konzernabschlusses der Emittentin für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr gehabt hätten, wenn die Emittentin bereits zum 1. Januar 2017 in der durch die Annahme der Unternehmenserwerbe geschaffenen Struktur bestanden hätte,
- eine IFRS Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017 des für den zum 31. Dezember 2017 endenden Zeitraums gehabt hätten, wenn die Emittentin zum 31. Dezember 2017 die Anteile an der Objekta Fütingsweg GmbH und der LVG Nieder-Olm GmbH bereits zum 1. Januar 2017 erworben hätte.

Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen wurden ausschließlich zu den zuvor beschriebenen Zwecken erstellt. Da die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine hypothetische Situation beschreiben und auf Annahmen basieren, spiegeln sie folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin aufgrund des Anteilserwerbs an der Objekta Fütingsweg GmbH und der LVG Nieder-Olm GmbH durch die Unternehmensgruppe der Emittentin wider. Weiterhin ist nicht beabsichtigt, dass sie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin nach dem Erwerb zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Insbesondere würde sich die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auf Basis einer tatsächlichen Konsolidierung zu verschiedenen Betrachtungszeitpunkten bzw. zu anderen Betrachtungszeiträumen anders darstellen. Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen sind nur in Verbindung mit den HGB Einzelabschlüssen der Emittentin und der Objekta Fütingsweg GmbH und der LVG Nieder-Olm GmbH für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr aussagekräftig. Aufgrund dessen, dass die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH und die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH erst zum 28. März 2018 bzw. zum 13. April 2018 gegründet wurden, finden diese Gesellschaften aufgrund der Stichtagsbetrachtung keine Berücksichtigung in der Pro-Forma-Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.

b. Historische Finanzinformationen

Bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen wurden die folgenden historischen Finanzinformationen zugrunde gelegt:

- Der geprüfte und veröffentlichte handelsrechtliche Einzelabschluss der Emittentin für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden ist.

- Der ungeprüfte handelsrechtliche Einzelabschluss der Objekta Fütingsweg GmbH für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte handelsrechtliche Einzelabschluss der LVG Nieder-Olm GmbH für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr, der in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden ist.

Die historischen Ausgangszahlen der Pro-Forma-Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hinsichtlich der in den historischen Ausgangszahlen der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen angewandten Rechnungslegungsgrundsätze sowie Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird grundsätzlich auf die handelsrechtlichen Jahresabschlüsse verwiesen. Aufgrund der zukünftig beabsichtigten Anwendung der IFRS Rechnungslegungsvorschriften wurden die historischen Finanzinformationen an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS (wie diese in der EU angewendet werden) angepasst.

c. Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen der Emittentin

Die in dem handelsrechtlichen Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge aus Schadensersatzforderungen i.H.v. TEUR 2.500 sind nach IFRS ergebnisneutral als Gesellschaftereinlage umzuklassifizieren. Folglich wurde der sonstige betriebliche Ertrag um TEUR 2.500 reduziert und die Kapitalrücklage um TEUR 2.500 erhöht.

Der Posten Waren mit TEUR 145 wird unter dem Posten „Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte“ ausgewiesen. Der Posten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 216 wird unter dem Posten „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen“ ausgewiesen. Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände mit TEUR 750 wird unter dem Posten „Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Der Posten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks mit TEUR 80 wird unter dem Posten „Zahlungsmittel“ ausgewiesen. Das ausgewiesene Bilanzergebnis i.H.v. TEUR -2.242 setzt sich aus dem Jahresfehlbetrag von TEUR -664 und einem Verlustvortrag von TEUR -1.578 zusammen. Der Posten Sonstige Rückstellungen mit TEUR 542 wird unter dem Posten „Rückstellungen – Kurzfristige Schulden“ ausgewiesen. Der Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 366 wird unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse mit TEUR 182 und die sonstigen betrieblichen Erträge mit TEUR 211 werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ mit TEUR 393 ausgewiesen. Die Posten Materialaufwand mit TEUR 162, sonstige betriebliche Aufwendungen mit TEUR 436 und Aufwendungen für bezogene Leistungen mit TEUR 275 werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ mit TEUR 873 ausgewiesen. Der Posten Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge mit TEUR 9 wird unter dem Posten „Finanzerträge“ ausgewiesen. Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR 124 wird unter dem Posten „Finanzierungsaufwendungen“ ausgewiesen.

d. Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen der Objekta Fütingsweg GmbH

Die in dem handelsrechtlichen Jahresabschluss der Objekta Fütingsweg GmbH zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen Sachanlagen bzw. Immobilien i.H.v TEUR 8.163 wurden aufgrund der zukünftig geplanten Anwendung der IFRS Rechnungslegungsvorschriften gemäß IAS 40 unter „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ i.H.v. TEUR 18.442 ausgewiesen. Der sich aus der Fair Value Anpassung ergebende Unterschiedsbetrag von TEUR 10.279 wurde abzüglich eines Minderheitenanteils von TEUR 31 und zuzüglich des anteiligen Jahresergebnisses und des Ergebnisvortrages von insgesamt TEUR 1.405 mit insgesamt TEUR 11.653 im Posten „Bilanzergebnis“ ausgewiesen. Des Weiteren wurde die Bilanz- und GuV-Gliederung an die Ausweissvorschriften gemäß IFRS angepasst. Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände mit TEUR 2.775 wird unter dem Posten „Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Der Posten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks mit TEUR 280 wird unter dem Posten „Zahlungsmittel“ ausgewiesen. Der Posten Anleihen mit TEUR 9.422 und der Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 77 wird mit TEUR 8.790 unter dem Posten „Langfristige Finanzschulden“ und mit TEUR 709 unter „Kurzfristige Finanzschulden“ ausgewiesen. Der Posten Sonstige Rückstellungen mit TEUR 11 wird unter dem Posten „Rückstellungen – Kurzfristige Schulden“ ausgewiesen. Der Posten Steuerrückstellungen mit TEUR 53 wird unter dem Posten „Ertragsteuerschulden – Kurzfristige Schulden“ ausgewiesen. Die Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 203 und Sonstige Verbindlichkeiten mit TEUR 22 werden unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ mit TEUR 225 ausgewiesen.

Der Posten Umsatzerlöse mit TEUR 1.220 wird unter dem Posten „Einnahmen aus der Vermietung“ ausgewiesen. Der Posten Aufwendungen für bezogene Leistungen mit TEUR -446 wird unter dem Posten „Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen“ ausgewiesen. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen mit TEUR -41 wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Der Posten Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge mit TEUR 81 wird unter dem Posten „Finanzerträge“ ausgewiesen. Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR -244 wird unter dem Posten „Finanzierungsaufwendungen“ ausgewiesen. Der Posten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag mit TEUR -58 wird unter dem Posten „Ertragsteuern“ ausgewiesen.

e. Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen der LVG Nieder-Olm GmbH

Die in dem handelsrechtlichen Jahresabschluss der LVG Nieder-Olm GmbH zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen Sachanlagen bzw. Immobilien i.H.v TEUR 6.278 wurden aufgrund der zukünftig geplanten Anwendung der IFRS Rechnungslegungsvorschriften gemäß IAS 40 unter „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ i.H.v. TEUR 8.174 ausgewiesen. Der sich aus der Fair Value Anpassung ergebende Unterschiedsbetrag von TEUR 1.896 wurde abzüglich eines Minderheitenanteils von TEUR 22 und zuzüglich des anteiligen Jahresergebnisses und des Gewinnvortrages von insgesamt TEUR 333 mit insgesamt TEUR 2.207 im Posten „Bilanzergebnis“ ausgewiesen. Des Weiteren wurde die Bilanz- und GuV-Gliederung an die Ausweissvorschriften der IFRS angepasst. Der Posten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 15 wird unter dem Posten „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen“ ausgewiesen. Der Posten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks mit TEUR 8 wird unter dem Posten „Zahlungsmittel“ ausgewiesen. Der Posten Ver-

bindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 4.694 wird unter den Posten „Langfristige Finanzschulden“ mit TEUR 4.270 und „Kurzfristige Finanzschulden“ mit TEUR 424 ausgewiesen. Der Posten Sonstige Rückstellungen mit TEUR 8 wird unter dem Posten „Rückstellungen – Kurzfristige Schulden“ ausgewiesen. Der Posten sonstige Verbindlichkeiten mit TEUR 1.227 wird unter dem Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen. Der Posten Steuerrückstellungen mit TEUR 14 wird unter dem Posten „Ertragssteuerschulden – Kurzfristige Schulden“ ausgewiesen.

Der Posten Umsatzerlöse mit TEUR 527 wird unter dem Posten „Einnahmen aus der Vermietung“ ausgewiesen. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge mit TEUR 2 wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen mit TEUR 45 wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit TEUR -88 wird unter dem Posten „Finanzaufwendungen“ ausgewiesen. Der Posten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag mit TEUR -30 und der Posten Sonstige Steuern mit TEUR -6 werden unter dem Posten „Ertragsteuern“ mit TEUR -36 ausgewiesen.

f. Grundsätze der Erstellung

Am 28. Mai 2018 hat die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Einzelgesellschaft der Emittentin, eine Beteiligung von 94 % an der Objekta Füttingsweg GmbH gekauft. Der vorläufige Kaufpreis beträgt gemäß Kaufvertrag vom 28. Mai 2018 (Urkundenrolle Nr. 179/2018 des Notars Dr. Thomas Miller, Berlin) TEUR 10.525. Am 12. Oktober 2018 wurde der auf die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH entfallende Anteil am vorläufigen Kaufpreis vollständig beglichen und damit der Übergang der Geschäftsanteile bewirkt.

Am 13. August 2018 hat die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Einzelgesellschaft der Emittentin, eine Beteiligung von 94 % an der LVG Nieder-Olm GmbH gekauft. Der vorläufige Kaufpreis beträgt gemäß Kaufvertrag vom 13. August 2018 (Urkundenrolle Nr. 167/2018-R des Notars Dr. Volker Rebmann, Frankfurt am Main) TEUR 1.769. Am 21. November 2018 wurde der auf die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH entfallende Anteil am vorläufigen Kaufpreis vollständig beglichen und damit der Übergang der Geschäftsanteile bewirkt.

Die durchgeführten Pro-Forma Anpassungen basieren auf den historischen Finanzinformationen, Schätzungen sowie den in den Erläuterungen der Pro-Forma-Finanzinformationen beschriebenen Annahmen.

Die Darstellungen und Pro Forma Angaben stellen Pro-Forma-Finanzinformationen im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Europäischen Kommission vom 29. April 2004 und des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) dar.

g. Grundlagen der Erstellung

Vorgehensweise und Annahmen bei der Erstellung

Da die Emittentin / der Konzern die relevanten Größenordnungsmerkmale des § 293 Abs. 1 HGB bislang nicht überschreitet, besteht grundsätzlich keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses. Die Emittentin wird voraussichtlich erst in späteren Geschäftsjahren konzernrechnungslegungspflichtig. Für das laufende Geschäftsjahr 2018 und ggf. das Ge-

schäftsjahr 2019 erwägt die Emittentin, Konzernabschlüsse gemäß IFRS freiwillig aufzustellen und prüfen zu lassen. Die historischen Ausgangszahlen der Pro-Forma-Finanzinformationen sind im Ursprung in Übereinstimmung mit handelsrechtlichen Vorschriften erstellt und Rechnungslegungsgrundsätze sowie Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gemäß den handelsrechtlichen Vorgaben wurden angewendet. Da die Emittentin erwägt, zukünftig Konzernabschlüsse gemäß IFRS aufzustellen, wurden die historischen Finanzinformationen für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen nach Maßgabe der IFRS erstellt. Auf die zukünftig weitere Erstellung der einbezogenen Jahresabschlüsse nach HGB hat dies keine Auswirkung.

Die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen wurden zum einen unter der Annahme erstellt, dass der Kaufpreis für den Erwerb der 94 % an der Objekta Fütingsweg GmbH und der LVG Nieder-Olm GmbH vollständig als Verbindlichkeit erfasst und die betreffenden Geschäftsanteile übergegangen sind, zum anderen, dass der Erwerb bereits am 1. Januar 2017 (für Zwecke der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung) bzw. bereits zum 31. Dezember 2017 (für Zwecke der Pro-Forma Konzernbilanz) durchgeführt wurde.

Bei dem Erwerb der Anteile an der Objekta Fütingsweg GmbH und der LVG Nieder-Olm GmbH zu jeweils 94 % durch die Emittentin bzw. deren Enkelgesellschaften handelt es sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 (sog. „business combination“), da die erworbenen Gesellschaften als Einzel-Objektgesellschaften kein Geschäftsbetrieb gemäß IFRS 3 darstellen. Der sich aus der Gegenüberstellung der aufgewendeten Anschaffungskosten mit dem anteilig erworbenen Eigenkapital ergebende Unterschiedsbetrag wird nach Maßgabe der relativen Fair Values auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden verteilt, soweit diese stille Reserven oder Lasten enthalten. Wesentliche stille Reserven wurden nur in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien festgestellt; daher wurde der Unterschiedsbetrag vollständig diesem Posten zugeordnet. Latente Steuern sind auf diesen Vorgang nicht zu berechnen.

Die Anschaffungskosten der Emittentin bzw. der Enkelgesellschaften ergeben sich aus der übertragenen Gegenleistung. Die übertragene Gegenleistung für die Anteile an der Objekta Fütingsweg GmbH besteht aus der Kaufpreiszahlung und eventuellen Anschaffungsnebenkosten zum Erwerbstichtag. Daraus ergeben sich Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 10.976 (inklusive Anschaffungsnebenkosten von TEUR 451) für die Anteile der Objekta Fütingsweg GmbH sowie TEUR 1.980 (inklusive Anschaffungsnebenkosten von TEUR 211) für die Anteile an der LVG Nieder-Olm GmbH.

h. Geprüfte Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 und geprüfte Pro-Forma-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 sowie die Pro-Forma-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017.

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in den folgenden Tabellen und Verweisen in den Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Geprüfte Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	Ausgangszahlen				Pro-Forma Erläuterungen	Pro-Forma Anpassungen	Pro-Forma GuV
	Historische Finanzinformationen			Summe			
	PREOS Real Estate AG	LVG Nieder- Olm GmbH	Objekta Füttingsweg GmbH				
	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2017			
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)		(ungeprüft)	(ungeprüft)
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Einnahmen aus der Vermietung		527	1220	1747			1747
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen			-446	-446			-446
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	0	527	774	1301		0	1301
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien				0	(6)	572	572
Sonstige betriebliche Erträge	393	2	0	395			395
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	393	2	0	395		572	967
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-873	-45	-41	-959			-959
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-480	484	733	737		572	1309
Finanzerträge	9		81	90			90
Finanzierungsaufwendungen	-124	-88	-244	-456	(7)	-501	-957
Finanzergebnis	-115	-88	-163	-366		-501	-867
Ergebnis vor Steuern	-595	396	570	371		71	442
Ertragsteuern	-69	-36	-58	-163	(8)	-381	-544
Periodenergebnis	-664	360	512	208		-310	-102
Davon entfallen auf:							
Nicht beherrschende Anteilseigner		22	31	53	(9)	51	104
Anteilseigner des Mutterunternehmens	-664	338	481	155		-361	-206

Geprüfte Pro-Forma-Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2017

		Ausgangszahlen						
		Historische Finanzinformationen		Summe	Pro-Forma Erläuterungen	Pro-Forma Anpassungen	Pro Forma Bilanz	
		PREOS Real Estate AG	LVG Nieder-Olm GmbH	Objekta Füttingsweg GmbH				
		31.12.17	31.12.17	31.12.17			31.12.17	
		TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR	
VERMÖGENSWERTE								
Langfristige Vermögenswerte								
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			8.174	18.442	26.616	(1)	1.234	27.850
Summe langfristige Vermögenswerte		0	8.174	18.442	26.616		1.234	27.850
Kurzfristige Vermögenswerte								
Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte		145			145			145
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		216	15		231			231
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte		750		2.775	3.525			3.525
Zahlungsmittel		80	8	280	368			368
Summe kurzfristige Vermögenswerte		1.191	23	3.055	4.269		0	4.269
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen								0
Summe Vermögenswerte		1.191	8.197	21.497	30.885		1.234	32.119
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN								
Eigenkapital								
Gezeichnetes Kapital		25	25	25	75	(2)	-50	25
Kapitalrücklage		2.500			2.500			2.500
Rücklagen					0	(2)		0
Bilanzergebnis		-2.242	2.207	11.653	11.618	(2)	-13.402	-1.784
Nicht beherrschende Gesellschafter		0	22	31	53	(3)	848	901
Summe Eigenkapital		283	2.254	11.709	14.246		-12.604	1.642
Schulden					0			0
Langfristige Schulden					0			0
Latente Steuerschulden					0	(4)	381	381

Sonstige langfristige Verbindlichkeiten				0			0
Langfristige Finanzschulden		4.270	8.790	13.060			13.060
Summe langfristige Schulden	0	4.270	8.790	13.060		381	13.441
Kurzfristige Schulden							0
Rückstellungen	542	8	11	561			561
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	366	1.227	225	1.818			1.818
Ertragsteuerschulden		14	53	67			67
Kurzfristige Finanzschulden		424	709	1.133	(5)	13.457	14.590
Summe kurzfristige Schulden	908	1.673	998	3.579		13.457	17.036
Summe Schulden	908	5.943	9.788	16.639		13.838	30.477
Summe Schulden und Eigenkapital	1.191	8.197	21.497	30.885		1.234	32.119

Erläuterungen der Pro-Forma Anpassungen zur Pro-Forma-Konzern-Bilanz und Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Aus dem Kauf von 94 % der Anteile an der Objekta Fütingsweg GmbH mit Kaufvertrag vom 28. Mai 2018 resultierten Anschaffungskosten von insgesamt TEUR 10.525. Der Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis für die Anteile und den Buchwerten der erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden wurde allein dem Posten „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ zugeordnet, so dass diese zum 1. Januar 2017 mit TEUR 18.442 (sog. Level-1 Bewertung nach IFRS 13) bilanziert wurden. Im Zuge der Folgebewertung des Objekts zum 31. Dezember 2017 wurde der beizulegende Zeitwert mit TEUR 19.200 ermittelt (sog. Level-3 Bewertung nach IFRS 13). Die Differenz aus vorstehend genannten Beträgen von TEUR 18.442 und dem IAS Wert aus der Folgebewertung mit TEUR 19.200 wurde mit TEUR 758 in der Pro-Forma Bilanz als Anpassung unter dem Posten „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ und in der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung als Anpassung unter „Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ ausgewiesen. Den Regelungen der IFRS folgend werden diese als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zumindest jährlich neu gutachterlich bewertet.

Aus dem Kauf von 94 % der Anteile an der LVG Nieder-Olm GmbH mit Kaufvertrag vom 13. August 2018 resultieren Anschaffungskosten von insgesamt TEUR 1.769. Der Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis für die Anteile und den Buchwerten der erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden wurde allein dem Posten „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ zugeordnet, so dass diese zum 1. Januar 2017 mit TEUR 8.174 (sog. Level-1 Bewertung nach IFRS 13) bilanziert wurden. Im Zuge der Folgebewertung des Objekts zum 31. Dezember 2017 ergibt sich ein gemäß IAS 40 anzusetzender Wert i.H.v. TEUR 8.650. Die Differenz aus vorstehend genannten Beträgen von TEUR 8.174 und dem IAS Wert aus der Folgebewertung mit TEUR 8.650 wurde mit TEUR 476 in der Pro-Forma Bilanz als Anpassung unter dem Posten „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ und in der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung unter „Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ ausgewiesen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich im Zuge zukünftiger periodischer oder anlassbezogener Werthaltigkeitstests Anpassungen ergeben können.

Insgesamt ergibt sich eine Anpassung des Bilanzpostens in Höhe von TEUR 1.234 (TEUR 758 zuzüglich TEUR 476).

(2) Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Im Rahmen der Pro-Forma Kapitalkonsolidierung wurden das gezeichnete Kapital der Objekta Fütingsweg GmbH von TEUR 25 sowie das gezeichnete Kapital der LVG Nieder-Olm GmbH von TEUR 25 (jeweils per 1. Januar 2017) durch Verrechnung mit den Anschaffungskosten eliminiert. Des Weiteren wurden im Rahmen der Pro-Forma-Kapitalkonsolidierung Ergebnisvorträge der Objekta Fütingsweg GmbH von TEUR 11.172 und der LVG Nieder-Olm GmbH von TEUR 1.869, insgesamt also von TEUR 13.041, verrechnet. Weitere Effekte resultieren aus Pro-Forma Anpassungen in der Gewinn- und Verlustrechnung von TEUR 361, soweit auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend, so dass sich die Pro-Forma Anpassungen im Bilanzgewinn auf insgesamt TEUR -13.402 belaufen.

(3) Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner

Im Zuge der unterstellten Erstkonsolidierung der beiden gekauften Objektgesellschaften zum 1. Januar 2017 und der Anpassung an den IFRS-Ausweis wurden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter von TEUR 672 bei der Objekta Fütingsweg GmbH sowie TEUR 125 bei der LVG Nieder-Olm GmbH ermittelt. Weitere Effekte von TEUR 51 ergeben sich aus Pro-Forma Anpassungen in der Gewinn- und Verlustrechnung, so dass sich die Pro-Forma Anpassungen der Minderheiten in der Bilanz auf insgesamt TEUR 848 belaufen.

(4) Latente Steuern

Im Zuge der Folgebewertung der Objekte zum 31. Dezember 2017 ergibt sich ein beizulegender Zeitwert (IAS 40) i.H.v. TEUR 19.200 (Objekta Fütingsweg GmbH) bzw. TEUR 8.650 (LVG Nieder-Olm GmbH). Die sich aus der Aufdeckung der stillen Reserven im Rahmen der Kaufpreisallokation ergebenden Buchwerte der Immobilien betragen zum 31. Dezember 2017 TEUR 18.442 (Objekta Fütingsweg GmbH) bzw. TEUR 8.174 (LVG Nieder-Olm GmbH). Auf die beiden Buchwertunterschiede von in Summe TEUR 1.234 waren unter Berücksichtigung eines Steuersatzes von rd. 31 % latente Steuern gemäß IAS 12 i.H.v. TEUR 381 zu erfassen. Diese latenten Steuern wurden zum einem in der Pro-Forma Bilanz unter dem Posten „Latente Steuerschulden“ und zum anderen in der Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Ertragsteuern“ ausgewiesen.

(5) Kurzfristige Finanzschulden

Aus dem Kauf von 94 % der Anteile an der Objekta Fütingsweg GmbH mit Kaufvertrag vom 28. Mai 2018 resultieren zu finanzierende Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten von insgesamt TEUR 10.976 die unter dem Posten „Kurzfristige Finanzschulden“ ausgewiesen wurden. Aus dem Kauf von 94 % der Anteile an der LVG Nieder-Olm GmbH mit Kaufvertrag vom 13. August 2018 resultieren zu finanzierende Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten von insgesamt TEUR 1.980, die unter dem Posten „Kurzfristige Fi-

nanzschulden“ ausgewiesen wurden. Des Weiteren enthält die Position „Kurzfristige Finanzschulden“ eine Verbindlichkeit aus kalkulatorischen Zinsen in Höhe von insgesamt TEUR 501, die sich bei einer hypothetischen Kaufpreisverzinsung seit dem 1. Januar 2017 ergeben hätte. Der Posten „Kurzfristige Finanzschulden“ in den Pro-Forma Anpassungen der Pro-Forma Bilanz beläuft sich daher auf insgesamt TEUR 13.457.

Erläuterungen der Pro-Forma Anpassungen zu der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- (6) Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Aus der Fair Value Bewertung ergibt sich ein Aufwertungsbetrag von TEUR 1.234 (siehe Erläuterung (1) zur Pro-Forma Bilanz). Die bei Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert im Aufwand zu erfassenden Anschaffungsnebenkosten von TEUR 662 führen per Saldo zu einem Ausweis von insgesamt TEUR 572.

- (7) Finanzierungsaufwendungen

Der Posten Finanzierungsaufwendungen i.H.v. TEUR 501 beinhaltet eine hypothetisch angenommene Kaufpreisverzinsung von TEUR 453 sowie Darlehensverzinsungen von TEUR 48 seit dem 1. Januar 2017.

- (8) Ertragssteuern / latente Steuern

siehe Erläuterung (4) der Pro-Forma Bilanz

- (9) Periodenergebnis / Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter

Für Zwecke der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden TEUR 31 (bzw. 6 % des Periodenergebnisses der Objekta Fütingsweg GmbH in Höhe von TEUR 512), TEUR 22 (bzw. 6 % des Periodenergebnisses der LVG Nieder-Olm GmbH in Höhe von TEUR 360) sowie TEUR 51 des Ergebnisses der Pro-Forma Anpassungen den nicht beherrschenden Anteilseignern zugeordnet, so dass sich ein Pro-Forma Ausweis von insgesamt TEUR 104 ergibt.

IX. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

1. Allgemeine Informationen über die PREOS Real Estate AG

Die PREOS Real Estate AG ist eine Immobiliengesellschaft mit besonderem Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland mit dem Schwerpunkt im Bereich von Büroimmobilien. Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern ausschließlich über Objektgesellschaften halten wird. Die Emittentin bündelt die wesentlichen Leitungsfunktionen, wozu insbesondere die Bestimmung der Unternehmensstrategie, die Investor Relations sowie das Reporting, die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des ausgelagerten Immobilienmanagements gehört. Die Emittentin investiert in Immobilien, bewirtschaftet diese und optimiert ihren Bestand jeweils über ein externes Asset- und Property-Management und verkauft ggf. Immobilienobjekte nach erfolgreicher Wertsteigerung.

a. Firma, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Aktiengesellschaft. Die Firma der Emittentin lautet: „PREOS Real Estate AG“. Sie ist unter der Handelsregisternummer HRB 34786 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen.

Sitz der Emittentin ist Leipzig. Die inländische Geschäftsanschrift lautet 04103 Leipzig, Landsteinerstraße 6. Die Emittentin ist unter der Telefonnummer 0341-261787-0 zu erreichen.

Die Emittentin wurde auf unbestimmte Zeit errichtet.

b. Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 der Satzung der Emittentin der Erwerb, die Errichtung, die Vermittlung, die Betreuung, die Bewirtschaftung, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung, insbesondere durch Veräußerung, Vermietung (Leasing) oder Verpachtung, von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungen, Erbbaurechten und grundstücksgleichen Rechten sowie Projektentwicklungen als Bauherr oder Bauträger in Deutschland und im Ausland, der Erwerb, der Besitz, der Betrieb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen aller Art, insbesondere die Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung, des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen und/oder der Projektentwicklung als Bauherr oder Bauträger in Deutschland und/oder im Ausland betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds, die Vermietung beweglicher und unbeweglicher Gegenstände, die Entwicklung, das Management und die Konzeption von Immobilien- und Unternehmensveranlagungen für Investoren, die Baurärgertätigkeit sowie die Beratung von Unternehmen, mit Ausnahme von Steuer- und Rechtsberatung sowie sonstiger genehmigungsbedürftiger Beratungstätigkeiten, insbesondere die umfassende Beratung und Unterstützung von dritten Unternehmen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung und dem Management und der Vermietung und Verwertung von unmittelbaren und mittelbaren Immobilien-Investments.

Die Gesellschaft kann ihren Unternehmensgegenstand selbst oder durch Tochter- und Beteiligungsunternehmen verwirklichen. Das Unternehmen kann Dienstleistungen aufgrund von Geschäftsbesorgungsverträgen und ähnlichen Vereinbarungen durch Dritte erfüllen lassen.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zu fördern geeignet sind.

Die Gesellschaft kann zu diesem Zweck im In- und Ausland Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen errichten sowie sich an anderen Unternehmen beteiligen oder deren Geschäfte führen. Die Gesellschaft kann Unternehmen unter einheitlicher Leitung zusammenfassen und Unternehmensverträge im Sinne von §§ 291, 292 AktG mit ihnen schließen oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken. Sie ist berechtigt, ihren Betrieb ganz oder teilweise in Beteiligungsunternehmen gleich welcher Rechtsform auszugliedern.

Die Emittentin übt keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf oder anderweitig erlaubnispflichtig ist.

c. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Emittentin läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres.

d. Gründung

Als Aktiengesellschaft wurde die Emittentin durch Formwechsel der PREOS Real Estate GmbH (vormals AMG Immobilien Berlin GmbH) gegründet. Der Formwechsel wurde am 9. April 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34786 eingetragen. Gründerin war die alleinige Gesellschafterin der PREOS Real Estate GmbH, die Olek Holding GmbH, Frankfurt am Main, die den Formwechsel mit Gesellschafterbeschluss vom 9. März 2018 (UR-Nr. 1123/2018 des Notars Prof. Dr. Matthias Wagner, Leipzig) nebst Nachtragsbeschluss vom 29. März 2018 (UR-Nr. 1441/2018 des Notars Prof. Dr. Matthias Wagner, Leipzig) beschlossen hat.

e. Historie und Entwicklung der Emittentin

Die Emittentin wurde ursprünglich am 14. Juni 2013 gegründet und am 2. Januar 2014 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma AMG Immobilien Berlin GmbH im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 155137 B eingetragen. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 3. Februar 2015 wurde der Sitz der Emittentin nach Schönefeld verlegt. Am 26. Februar 2015 wurde die Emittentin daraufhin im Handelsregister des Amtsgerichts Cottbus unter HRB 11951 CB eingetragen. Am 16. Dezember 2016 beschloss die Gesellschafterversammlung eine Sitzverlegung nach Bayreuth. Die Emittentin wurde am 3. Januar 2017 im Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 6486 eingetragen.

Im Februar 2018 stellte die AMG Immobilien Berlin GmbH ihre bisherige Geschäftstätigkeit ein und mit Vertrag vom 12. Februar 2018 erwarb die Olek Holding GmbH (Frankfurt am Main) sämtliche Geschäftsanteile an der Gesellschaft. Die AMG Immobilien Berlin GmbH wurde daraufhin in PREOS Real Estate GmbH umfirmiert und der Sitz nach Leipzig verlegt. Die PREOS Real Estate GmbH wurde am 9. März 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34677 eingetragen. Sodann wurde die Gesellschaft formwechselnd in eine Aktiengesellschaft in Firma PREOS Real Estate AG umgewandelt. Die PREOS Real Estate AG wurde am 9. April 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34786 eingetragen.

Die AMG Immobilien Berlin GmbH war vor dem Gesellschafterwechsel und der Umfirmierung im Februar/März 2018 sowohl im An- als auch im Verkauf von Immobilien tätig. Dazu zählte unter anderem der Ankauf eines von mehreren Eigentümern (darunter auch der ESSO Deutschland GmbH) gehaltenen und in mehrere Flurstücke aufgeteilten Grundstücks in Dresden mit einer Gesamtfläche von über 2.200 m², das später an einen Investor gewinnbringend weiterveräußert werden konnte. Darüber hinaus war die AMG Immobilien Berlin GmbH an der Finanzierung einer Immobilien-Transaktion im Zusammenhang mit mehreren Penthouse-Wohnungen in

Berlin beteiligt. Letztgenanntes Projekt konnte aufgrund eines Mangels in der notariellen Beurkundung jedoch nicht durchgeführt werden. Ein Rechtsstreit gegen den beurkundenden Notar wird derzeit noch geführt (siehe Abschnitt IX.15 (Rechtsstreitigkeiten)).

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit kam es auch zum An- und Verkauf sowie zur Vermietung ausgewählter Kraftfahrzeuge des oberen Preissegments aus einer Sondersituation sowie zur Aufnahme und Ausreichung von Darlehen. Diese Geschäftstätigkeiten unterlagen nicht dem Einfluss und der Kontrolle des heutigen Managements und Aufsichtsrats der Emittentin und wurden im Zuge des Gesellschafterwechsels und der Umfirmierung im Februar 2018 endgültig eingestellt. Seinerzeit ausstehende Verbindlichkeiten aus dem Altgeschäft der Emittentin in Höhe von ca. MEUR 5,3 wurden durch Abschluss entsprechender Verträge von einer 100 %-igen Tochtergesellschaft einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin der Emittentin übernommen; im Gegenzug wurden insbesondere Forderungen der Emittentin gegen Dritte an die besagte Gesellschaft abgetreten. Zudem hat sich auf Verlangen des heutigen Hauptaktionärs (Olek Holding GmbH) eine ehemalige (wirtschaftliche) Gesellschafterin der Emittentin gegenüber der Emittentin verpflichtet, die Emittentin von sämtlichen Kosten, (gerichtlichen und außergerichtlichen) Aufwendungen, Schäden und sonstigen Nachteilen (einschließlich etwaiger Bußgelder sowie Kosten der Rechtsberatung, -verteidigung und -durchsetzung) im Zusammenhang mit etwaigen im Rahmen der früheren Geschäftstätigkeit der Emittentin erfolgten Verstößen gegen das KWG freizustellen.

Ferner hat sich die Olek Holding GmbH selbst verpflichtet, die Emittentin bis zu einem bestimmten Höchstbetrag von sämtlichen Kosten, (gerichtlichen und außergerichtlichen) Aufwendungen, Schäden und sonstigen Nachteilen (einschließlich insbesondere etwaiger Steuern, steuerlicher Nebenleistungen wie beispielsweise Zinsen, Kosten und Steuerzuschläge, Bußgelder sowie Kosten der Rechtsberatung, -verteidigung und -durchsetzung) freizustellen, die sich für die Emittentin im Zusammenhang mit bestimmten Steuerrisiken aus dem Altgeschäft der Emittentin ergeben.

Die AMG Immobilien Berlin GmbH hat ihre bisherige Geschäftstätigkeit im Zuge des Gesellschafterwechsels und der Umfirmierung im Februar 2018 endgültig eingestellt.

Die Emittentin ist seither unter neuem Geschäftsmodell ausschließlich im Immobiliensektor tätig und möchte sich als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt positionieren.

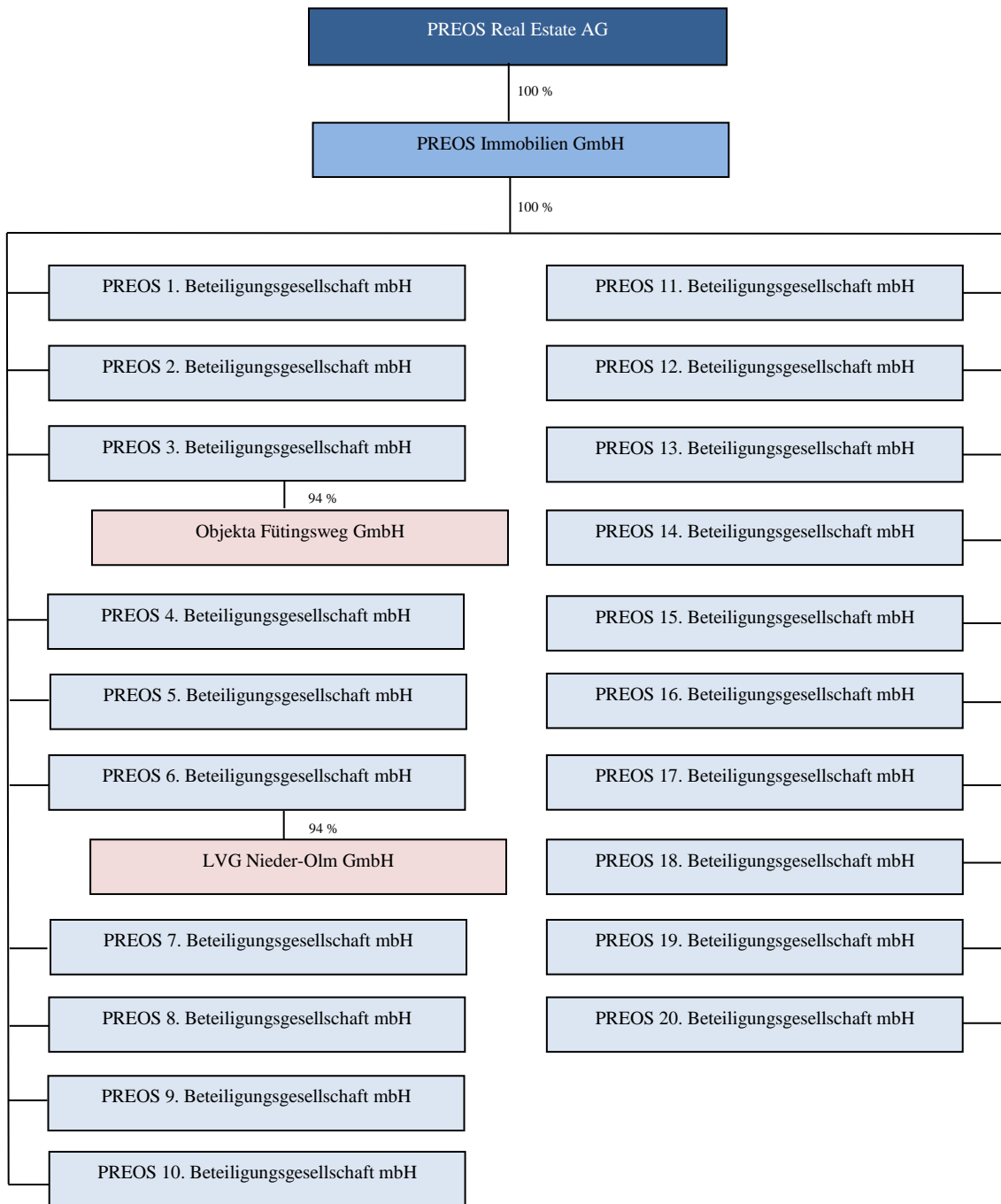
f. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur

Die Emittentin ist Obergesellschaft einer Unternehmensgruppe. Die Emittentin hat eine direkte Tochtergesellschaft, an der sie zu 100 % beteiligt ist, und die als Zwischenholding fungiert, die derzeit ihrerseits zwanzig solche Tochtergesellschaften, also Enkelgesellschaften der Emittentin, hat. Die zu erwerbenden Gewerbeimmobilien werden in der Regel mittelbar über diese jeweils separaten, zu 100 % von der Zwischenholding gehaltenen Objektgesellschaften erworben.

Die Objektgesellschaften haben jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag mit der Zwischenholding abgeschlossen, die wiederum einen Ergebnisabführungsvertrag mit der Emittentin abgeschlossen hat. Ferner sind die Objektgesellschaften über Cash-Pool-Verträge in ein Konzern-Cash-Pooling der Emittentin eingebunden.

Der Erwerb der Gewerbeimmobilien erfolgt grundsätzlich entweder im Wege eines Anteilskaufs (Share Deal) oder im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (Asset Deal). Von den bislang erworbenen Gewerbeimmobilien wurden zwei Objekte im Wege jeweils eines Share Deals in Form des Erwerbs von Geschäftsanteilen an zwei Immobiliengesellschaften, der Objekta Füttingweg GmbH und der LVG Nieder-Olm GmbH, erworben.

(Näheres zu den Tochtergesellschaften unter Abschnitt IX.3.h.). Die nachfolgende Grafik zeigt die Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe.



2. Angaben zum Aktienkapital

a. Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 22.000.000,00 und ist eingeteilt in 22.000.000 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Sämtliche Aktien sind nach deutschem Recht geschaffen und voll eingezahlt. Sämtliche Aktien sind in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG hinterlegt ist.

b. Entwicklung des Grundkapitals seit der Gründung

Das gezeichnete Kapital betrug seit der Gründung der Emittentin zunächst unverändert EUR 25.000.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) vom 16. Februar 2018 wurde das Stammkapital der Gesellschaft von EUR 25.000,00 um EUR 21.975.000,00 auf EUR 22.000.000,00 durch Ausgabe von 21.975.000 neuen Geschäftsanteilen zum Nennwert von jeweils EUR 1,00 erhöht. Die neuen Geschäftsanteile wurden von der seinerzeitigen Alleingeschafterin der Emittentin (der Olek Holding GmbH, Frankfurt am Main) gegen Bareinlage übernommen. Die Kapitalerhöhung wurde am 9. März 2018 im Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 9. März 2018 nebst Nachtragsbeschluss vom 29. März 2018 ist die Emittentin formwechselnd von einer GmbH in eine AG umgewandelt worden. Das Stammkapital der GmbH wurde aufgrund des Umwandlungsbeschlusses zum Grundkapital der AG, und zwar im Verhältnis 1:1. Es beträgt demnach EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) und war zunächst in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Für jeden Euro Stammeinlage erhielt die seinerzeitige Alleingeschafterin der Emittentin (die Olek Holding GmbH, Frankfurt am Main) eine Stückaktie am neuen Rechtsträger. Der Formwechsel wurde am 09.04.2018 in das Handelsregister eingetragen. Die außerordentliche Hauptversammlung der Emittentin vom 25. April 2018 beschloss die Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien. Das Grundkapital der Emittentin in Höhe von EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) ist mithin nunmehr in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

Die Höhe des Grundkapitals der Emittentin wurde seit ihrer formwechselnden Umwandlung nicht geändert.

c. Genehmigtes Kapital

In der mit Formwechselbeschluss vom 9. März 2018 nebst Nachtragsbeschluss vom 29. März 2018 festgestellten Gründungssatzung der PREOS Real Estate AG wurde ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2018) vorgesehen. Das Genehmigte Kapital 2018 wurde am 9. April 2018 im Handelsregister eingetragen. Der Vorstand wurde insoweit ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. März 2023 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu EUR 11.000.000,00, zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge der Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien in einer außerordentlichen Hauptversammlung vom 25. April 2018 wurde das bisherige Genehmigte Kapital 2018 (von dem noch kein Gebrauch gemacht worden war) aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital (Geneh-

mites Kapital 2018/II) vorgesehen. Das Genehmigte Kapital 2018/II wurde am 3. Mai 2018 im Handelsregister eingetragen. Der Vorstand ist demnach ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. April 2023 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu EUR 11.000.000,00, durch Ausgabe von bis zu insgesamt 11.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht ausgeschlossen werden kann.

Den Aktionären ist bei Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/II grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder diesen nach § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG gleichgestellten Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ein- oder mehrmalig auszuschließen,

- a) soweit es erforderlich ist, um etwaige Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen,
- b) soweit die neuen Aktien gegen Sacheinlage ausgegeben werden,
- c) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungspflicht begründen, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- bzw. Optionsrechts auf neue Aktien bzw. nach der Pflichtwandlung zustehen würde, oder
- d) soweit neue Aktien gegen Bareinlagen ausgegeben werden und der auf die neu auszugebenden Aktien insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals den Betrag von insgesamt EUR 2.200.000,00 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bestehenden Grundkapitals (der „**Höchstbetrag**“) nicht überschreitet und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich unterschreitet.

Auf den Höchstbetrag ist dasjenige Grundkapital anzurechnen, das auf solche Aktien entfällt, die zur Bedienung von in entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen ausgegeben werden oder auszugeben sind, die in entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden, oder die in entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert werden, es sei denn, dass diese Veräußerung über die Börse oder den Freiverkehr oder aufgrund eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre erfolgt ist. Eine Anrechnung entfällt, soweit Ermächtigungen zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen

(bzw. Kombinationen dieser Instrumente) gemäß § 221 Absatz 4 Satz 2, § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG oder zur Veräußerung von eigenen Aktien gemäß § 71 Absatz 1 Nr. 8, § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG nach einer Ausübung solcher Ermächtigungen, die zur Anrechnung geführt haben, von der Hauptversammlung erneut erteilt werden.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung von § 3 der Satzung der Gesellschaft nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/II und, falls das Genehmigte Kapital 2018/II bis zum 24. April 2023 nicht oder nicht vollständig ausgenutzt worden sein sollte, nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Bis zum Datum dieses Prospekts wurde von dem Genehmigten Kapital 2018/II noch kein Gebrauch gemacht.

d. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und zum Ausschluss des Bezugsrechts sowie bedingtes Kapital

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Emittentin vom 25. April 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. April 2023 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „**Schuldverschreibungen**“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 11.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen können in Euro oder – im entsprechenden Gegenwert – in einer anderen gesetzlichen Währung, beispielsweise eines OECD-Landes, begeben werden. Sie können auch durch eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft ausgegeben werden; in einem solchen Fall wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die Ausgabe von Schuldverschreibungen kann auch gegen Sacheinlage zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögenswerten, z. B. auch von Forderungen, erfolgen, sofern dies im Interesse der Gesellschaft liegt und der Wert der Sacheinlage in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Schuldverschreibungen steht, wobei der nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelte theoretische Marktwert maßgeblich ist.

Die einzelnen Emissionen können in jeweils unter sich gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigelegt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass der Optionspreis

ganz oder teilweise auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen erfüllt werden kann. Das Bezugsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Optionspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft. Daraus resultierende rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung zu beziehenden auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht überschreiten. Entsprechendes gilt, wenn Optionsscheine einem Genussrecht oder einer Gewinnschuldverschreibung beigefügt werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Teilschuldverschreibungen das Recht, diese nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrages einer Teilschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine neue auf den Namen lautende Stückaktie der Gesellschaft ergeben. Der Wandlungspreis und das Umtauschverhältnis können in den Wandelanleihebedingungen auch variabel, insbesondere in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit festgesetzt werden. Etwaige rechnerische Bruchteile von Aktien werden in Geld ausgeglichen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden auf den Namen lautenden Stückaktien darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. Die Wandelanleihebedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt (jeweils „**Endfälligkeit**“) begründen oder das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit den Gläubigern der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrages Aktien der Gesellschaft nach Maßgabe des Umtauschverhältnisses zu gewähren. Auch in diesem Fall darf der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden auf den Namen lautenden Stückaktien den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. Vorstehende Vorgaben gelten entsprechend, wenn das Options- oder Wandlungsrecht bzw. die Wandlungspflicht sich auf ein Genussrecht oder eine Gewinnschuldverschreibung beziehen.

Die Wandlungs- und Optionsrechte sowie etwaige Wandlungspflichten können aus einem bestehenden oder in dieser oder künftigen Hauptversammlungen zu beschließenden bedingten Kapital sowie aus bestehendem oder künftigem genehmigten Kapital bedient werden. Die Anleihebedingungen können zudem jeweils festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können. Ferner kann vorgesehen werden, dass die Gesellschaft den Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt.

Im Fall der Begebung von Schuldverschreibungen, die ein Options- oder Wandlungsrecht gewähren oder eine Wandlungspflicht bestimmen, muss der jeweils festzusetzende Wandlungs- oder Optionspreis – auch bei einem variablen Umtauschverhältnis oder Wandlungspreis – entweder:

- mindestens 80 % des Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft an zehn Börsentagen vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Schuldverschreibungen betragen

oder

- mindestens 80 % des Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft während der Tage, an denen Bezugsrechte auf die Schuldverschreibungen an der Börse gehandelt werden, mit Aus-

nahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels, jedenfalls aber mit Ausnahme der zur Einhaltung der Frist gemäß § 186 Abs. 2 Satz 2 AktG erforderlichen Börsentage des Bezugsrechtshandels, entsprechen.

§ 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

Im Fall der Begebung von Schuldverschreibungen, die eine Wandlungspflicht bestimmen, kann der Wandlungspreis nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen auch mindestens 80 % des Durchschnittskurses der Aktie der Gesellschaft während der letzten zehn Börsentage vor oder nach der Endfälligkeit entsprechen. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

„Durchschnittskurs“ ist dabei jeweils der arithmetische Mittelwert der Kurse der Aktie der Gesellschaft in der Schlussauktion im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse.

Der Options- und Wandlungspreis kann unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel nach näherer Bestimmung der Bedingungen dann ermäßigt werden, wenn die Gesellschaft während der Options- oder Wandlungsfrist durch (i) eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das Grundkapital erhöht oder (ii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder eigene Aktien veräußert oder (iii) unter Einräumung eines ausschließlichen Bezugsrechts an ihre Aktionäre weitere Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrecht oder -pflicht begibt, gewährt oder garantiert und in den Fällen (ii) und (iii) den Inhabern schon bestehender Options- und Wandlungsrechte oder -pflichten hierfür kein Bezugsrecht eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder nach Erfüllung der Wandlungspflicht zustehen würde. Die Ermäßigung des Options- oder Wandlungspreises kann auch durch eine Barzahlung bei Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung einer Wandlungspflicht bewirkt werden. Die Bedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer Maßnahmen oder Ereignisse, die mit einer wirtschaftlichen Verwässerung des Wertes der Options- oder Wandlungsrechte oder -pflichten verbunden sind (z. B. Dividenden, Kontrollerlangungen durch Dritte), eine Anpassung der Options- oder Wandlungsrechte oder Wandlungspflichten vorsehen.

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandlungsschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Wandlungspflicht vorgesehen werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Soweit Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht gegen Barleistung ausgegeben werden sollen, wird der Vorstand jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht in entsprechender Anwendung des § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben, sofern der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss gilt nur insoweit, als auf die zur Bedienung der Wandlungs- und Optionsrechte bzw. bei Erfüllung der Wandlungspflicht ausgegebenen bzw. auszugebenden Aktien insgesamt ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von nicht mehr als EUR 2.200.000,00 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt nicht mehr als

10 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung (der „**Höchstbetrag**“) entfällt. Auf diesen Höchst-betrag für einen Bezugsrechtsausschluss ist dasjenige Grundkapital anzurechnen, das auf solche Aktien entfällt, die unter Ausnutzung genehmigten Kapitals ausgegeben werden, soweit bei Ausnutzung des genehmigten Kapitals das Bezugsrecht der Aktionäre in entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen wird, oder die in entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert werden, es sei denn, dass diese Veräußerung über die Börse oder den Freiverkehr oder aufgrund eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre erfolgt ist. Eine Anrechnung entfällt, soweit Ermächtigungen zur Ausgabe neuer Aktien aus genehmigtem Kapital gemäß § 203 Abs. 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG oder zur Veräußerung von eigenen Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG nach einer Ausübung solcher Ermächtigungen, die zur Anrechnung geführt haben, von der Hauptversammlung erneut erteilt werden.

Soweit Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen ohne Wandlungsrecht, Optionsrecht oder Wandlungspflicht ausgegeben werden, wird der Vorstand ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats insgesamt auszuschließen, wenn diese Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen obligationsähnlich ausgestattet sind, d.h. keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und die Höhe der Verzinsung nicht auf Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende berechnet wird. Außerdem müssen in diesem Fall die Verzinsung und der Ausgabebetrag der Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen.

Der Vorstand wird weiter ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen für Spitzenbeträge auszuschließen und das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats auch auszuschließen, soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von Wandlungs- bzw. Optionsrechten auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft bzw. den Gläubigern von mit Wandlungspflichten ausgestatteten Wandelschuldverschreibungen ein Bezugsrecht in dem Umfang gewähren zu können, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- bzw. Optionsrechts oder bei Erfüllung der Wandlungspflicht zustehen würde.

Ferner wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen, soweit die Ausgabe der Schuldverschreibungen gegen Sacheinlage erfolgt.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Beachtung der in dieser Ermächtigung festgelegten Grundsätze die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen und deren Bedingungen festzusetzen bzw. diese im Einvernehmen mit den Organen der begebenden unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften festzulegen. Dies betrifft insbesondere den Zinssatz, die Art der Verzinsung, den Wandlungs- oder Optionspreis, die Laufzeit und die Stückelung, den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum, die Festlegung einer baren Zuzahlung, den Ausgleich oder die Zusammenlegung von Spitzen, die Barzahlung statt Lieferung von auf den Namen lautenden Stückaktien und die Lieferung existierender statt Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 11.000.000,00, eingeteilt in bis zu 11.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Namen lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 25. April 2018 unter Tagesordnungspunkt 3 be-

schlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Bis zum Datum dieses Prospekts wurden weder Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) begeben noch von dem Bedingten Kapital 2018 Gebrauch gemacht.

e. Eigene Aktien

Die Emittentin hält zum Datum dieses Prospekts keine eigenen Aktien.

f. Mitteilungspflichten

Die Emittentin strebt eine Einbeziehung ihrer Aktien in den Freiverkehr an. Mitteilungspflichten nach dem Wertpapierhandelsgesetz bestehen daher nicht.

Da es sich beim Freiverkehr nicht um einen organisierten Markt im Sinne des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes handelt, findet das Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz auf die Emittentin keine Anwendung. Daher muss ein Aktionär, der die Kontrolle über die Emittentin erlangt, indem er 30 % oder mehr der Stimmrechte hält, weder diesen Umstand veröffentlichen noch ein Pflichtangebot an die anderen Aktionäre abgeben.

Es finden jedoch die Vorschriften der §§ 20, 21 AktG Anwendung, wonach der Emittentin mitzuteilen ist, wenn ein Unternehmen mehr als 25 % und/oder 50 % der Anteile an der Emittentin hält bzw. nicht mehr hält. Die Emittentin hat die Mitteilung unverzüglich in den Gesellschaftsblättern bekanntzumachen.

Ferner sind nach den infolge der Einbeziehung ihrer Aktien in den Freiverkehr für die Emittentin geltenden Bestimmungen der Marktmissbrauchsverordnung Personen, die bei einem Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen (z.B. Mitglieder eines Leitungs-, Verwaltungs- oder Aufsichtsorgans der Gesellschaft), verpflichtet, eigene Geschäfte mit Aktien des Emittenten oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Schuldtitel und damit verbundenen Derivaten, unverzüglich, spätestens aber innerhalb von drei Geschäftstagen nach dem Datum des Geschäfts dem Emittenten sowie der BaFin mitzuteilen (sog. directors' dealings). Eine eigene Mitteilungspflicht trifft auch solche Personen, die mit der Führungsperson in einer engen Beziehung stehen. Hierunter fallen insbesondere Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, unterhaltsberechtigende Kinder und andere Verwandte, die zum Zeitpunkt des Ab-

schluss des meldepflichtigen Geschäfts seit mindestens einem Jahr mit der Führungsperson im selben Haushalt leben. Weiterhin erfasst sind juristische Personen, Treuhand- oder Personengesellschaften, deren Führungsaufgaben durch die zuvor genannte Führungsperson oder eine dieser nahestehenden Person wahrgenommen, direkt bzw. indirekt kontrolliert werden, die zugunsten einer solchen Person gegründet wurden oder deren wirtschaftliche Interessen weitestgehend denen einer solchen Person entsprechen. Die vorgenannten Meldepflichten bestehen nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer Führungsperson oder der mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen, jeder für sich genommen, insgesamt einen Betrag von EUR 5.000 innerhalb eines Kalenderjahres nicht erreicht. Ein Emittent wird durch Art. 19 Absatz 3 der Marktmissbrauchsverordnung (Verordnung (EU) Nr. 596/2014) verpflichtet, die von der meldepflichtigen Person erhaltene Mitteilung unter Nennung des Namens der betroffenen Person unverzüglich und spätestens innerhalb von drei Geschäftstagen nach dem Geschäft zu veröffentlichen. Daneben hat ein MTF-Emittent im Sinne des § 2 Absatz 15 des Wertpapierhandelsgesetzes die Information gemäß dessen § 26 Absatz 2 unverzüglich, jedoch nicht vor ihrer Veröffentlichung, dem Unternehmensregister im Sinne des § 8b HGB zur Speicherung zu übermitteln und die Veröffentlichung der BaFin mitzuteilen. Die Nichteinhaltung der vorgenannten Mitteilungs- und Veröffentlichungspflichten kann durch die Verhängung von Bußgeldern sanktioniert werden, wenn die Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig gemacht wurde.

g. Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Emittentin

Neben dem Fall der Auflösung aufgrund eines Insolvenzverfahrens kann die Emittentin nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf, aufgelöst werden. Nach dem Aktiengesetz wird in diesem Fall das nach Abzug sämtlicher Verbindlichkeiten der Emittentin verbleibende Vermögen entsprechend den Vorgaben des Aktiengesetzes unter den Aktionären nach ihrem Anteil am Grundkapital verteilt. Dabei sind nach dem Aktiengesetz insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten.

h. Allgemeine Bestimmungen zu einer Veränderung des Grundkapitals

Das Aktiengesetz sieht vor, dass das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden kann. Der Beschluss muss mit einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst werden, soweit nicht die Satzung der Aktiengesellschaft andere Mehrheitserfordernisse festlegt.

Außerdem kann die Hauptversammlung ein genehmigtes Kapital schaffen. Die Schaffung von genehmigtem Kapital erfordert einen Beschluss der Hauptversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit nicht die Satzung der Aktiengesellschaft andere Mehrheitserfordernisse festlegt. Durch den Beschluss kann der Vorstand ermächtigt werden, innerhalb eines Zeitraums von nicht mehr als fünf Jahren nach Eintragung der Satzungsänderung Aktien bis zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Des Weiteren können Aktionäre zum Zweck der Ausgabe (i) von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, (ii) von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder (iii) von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern angeboten werden sollen, ein bedingtes Kapital schaffen, wobei jeweils ein Beschluss mit

einer Mehrheit der abgegebenen Stimmen und von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich ist. Der Nennbetrag des zum Zwecke der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffenen bedingten Kapitals darf 10 % des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen. Bei einem zu anderen Zwecken geschaffenen bedingten Kapital darf der Nennbetrag des bedingten Kapitals die Hälfte des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals nicht übersteigen. In den vorgenannten Fällen ist eine weitergehende Rechtfertigung für den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nicht erforderlich.

Ein Beschluss zur Herabsetzung des Grundkapitals erfordert eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen und von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

i. Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten

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

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

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

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

j. Ausschluss von Minderheitsaktionären

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

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

Mit Schaffung des § 62 Abs. 5 UmwG wurde für den Fall der Verschmelzung einer Aktiengesellschaft auf ihren Hauptgesellschafter eine weitere Alternative für den Ausschluss von Minderheitsaktionären geschaffen (sog. umwandlungsrechtlicher Squeeze-out). Ein Hauptgesellschafter, dem Aktien in Höhe von mindestens 90 % des Grundkapitals gehören, kann eine Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschaft auf den Hauptaktionär gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung verlangen, wenn:

- es sich bei dem Hauptaktionär um eine Aktiengesellschaft, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien oder eine SE mit Sitz im Inland handelt und
- der Squeeze-out im Zusammenhang mit der Verschmelzung der Aktiengesellschaft auf ihren Mehrheitsgesellschafter nach Maßgabe des Umwandlungsgesetzes erfolgt; die Hauptversammlung, die den Squeeze-out beschließt, muss innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags stattfinden.

Das Squeeze-out-Verfahren, einschließlich der Möglichkeit einer Nachprüfung der Angemessenheit der Barabfindung durch die Minderheitsaktionäre, ist im Kern identisch mit dem vorstehend beschriebenen Verfahren nach dem Aktiengesetz.

In Ergänzung der Vorschriften über den Ausschluss von Minderheitsaktionären ermöglichen die §§ 319 ff. AktG eine sog. Eingliederung. Danach kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung in eine andere Emittentin beschließen, wenn sich Aktien der Emittentin, auf die zusammen 95 % des Grundkapitals entfallen, in der Hand der zukünftigen Hauptgesellschaft befinden. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Emittentin 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 Emittentin Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren wären (Verschmelzungswertrelation). Eine Eingliederung ist nur zulässig, soweit es sich bei der künftigen Hauptgesellschaft um eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland handelt.

3. Überblick über die Geschäftstätigkeit

a. Überblick

Die Emittentin will sich als künftiger Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt positionieren (zur Historie der Emittentin vgl. oben unter IX.1.e.). Das Management der Emittentin zeichnet sich durch umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien und durch langjährige Kapitalmarkterfahrung aus. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt auf Gewerbeimmobilien. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurden Kaufverträge über zehn Immobilien abgeschlossen. Der Gesamtkaufpreis für alle bislang gekauften Immobilien beträgt EUR 68,04 Mio.⁹ Für sämtliche

⁹ Hinzu kommen die im Rahmen der beiden Share Deals (vgl. hierzu Abschnitt IX.5. Krefeld und Nieder-Olm) übernommenen Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG in Höhe von insgesamt rund EUR 13,3 Mio. und der Kaufpreis für ein in diesem Zusammenhang übernommenes Gesellschafterdarlehen eines Verkäufers in Höhe von rund EUR 1,3 Mio. sowie die jeweiligen Anschaffungsnebenkosten.

zehn Objekte wurden die (teils vorläufigen) Kaufpreise bereits vollständig gezahlt¹⁰ und der wirtschaftliche Eigentumsübergang (Übergang von Nutzen und Lasten) damit bewirkt. Schließlich ist in sechs Fällen auch der Übergang des rechtlichen Eigentums bereits erfolgt (entweder durch Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch oder – im Falle der Share Deals – im Wege des Übergangs von Geschäftsanteilen). In vier Fällen (Roßdorf, Ratingen 2, Sindelfingen und Ratingen 3) steht der rechtliche Eigentumsübergang hingegen noch aus. Es ist das Ziel der Emittentin, durch den Erwerb von ausgewählten Immobilien und durch strategisches Bestandsmanagement ein renditeorientiertes Wachstum zu erzielen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Emittentin soll auf Gewerbeimmobilien in Metropolregionen in Deutschland liegen. Die Emittentin strebt den Erwerb von Immobilien einer bestimmten Größenordnung an. Zielgröße sind Objekte mit ca. EUR 10 bis 25 Mio. Die Emittentin bewirtschaftet und optimiert ihren Bestand über ein externes Asset- und Property-Management und verkauft ggf. Immobilienobjekte nach erfolgreicher Wertsteigerung.

b. Geschäftstätigkeit und Geschäftsbereiche

Die Emittentin bündelt im Wesentlichen Leitungsfunktionen, wozu insbesondere die Bestimmung der Unternehmensstrategie, die Investor Relations, das Reporting, die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des ausgelagerten Investment-Asset-Managements gehören. Die Emittentin fokussiert ihre Geschäftstätigkeit auf die Funktion eines Immobilienbestandshalters, in dessen Rahmen sie, gemeinsam mit erfahrenen Partnern, insbesondere der publity AG, die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt.

Die Emittentin fokussiert ihre Geschäftstätigkeit auf den Einkauf von Gewerbeimmobilien, insbesondere Büroimmobilien.

Grundlagen der Wertschöpfung sind nach Einschätzung der Emittentin die langjährige und fundierte Expertise der seitens der Emittentin sowie angebundener Dritter tätigen Personen im Immobilienbereich, insbesondere des Immobilien-Asset-Managements, sowie deren bestehendes weitreichendes Netzwerk in der Banken- und Immobilienbranche. Die publity AG erbringt als externer Dienstleister im Rahmen eines Immobilien-Asset-Management-Vertrags (siehe hierzu auch unter Abschnitt IX.12.a.) Dienstleistungen betreffend die Akquisition, Verwaltung und Verwertung von Investitionsobjekten.

(1) Einkauf der relevanten Assets

Bei dem Erwerb der Immobilien greift die Emittentin auf externe beratende Vertragspartner, insbesondere aus der publity Unternehmensgruppe und hier der publity AG, zurück, die über langjährige Expertise im Bereich des Erwerbs, der Entwicklung und der Veräußerung von Immobilien verfügen. Die hervorragende Vernetzung, insbesondere der publity AG, in der Immobilien- und Bankenbranche ermöglicht den aus Sicht der Emittentin günstigen Zugang zu diesen Immobilien. Die Dienstleistungen der publity AG umfassen im Rahmen des bestehenden Immobilien-Asset-Management-Vertrages (siehe hierzu auch unter Abschnitt IX.12.a.) hinsichtlich des Erwerbs der Immobilien u.a. das Ausschuchen, Identifizieren, Beobachten und Vorstellen potenzieller Akquisitionsgelegenheiten, welche dem von der Emittentin definierten Anforderungsprofil entsprechen, das Entwerfen von Businessplänen sowie die Strukturierung, Überwa-

¹⁰ Die in der vorstehenden Fn. genannten Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG wurden übernommen und fortgeführt (siehe Abschnitte IX.12.g. und IX.12.h.).

chung und Steuerung von Due Diligence Prüfungen sowie Beschaffung von Fremdfinanzierungen für das potentielle Investment.

Die Identifizierung von geeigneten Investitionsobjekten erfolgt durch regelmäßigen intensiven Kontakt zum weitreichenden Immobilien- und Bankennetzwerk und den zuständigen Work-Out-Abteilungen. Aus diesem Netzwerk erhält die publicity AG laufend Angebote potentiell zu erwerbender Objekte.

Nach Ansicht der Emittentin sind für den Einkauf der Assets die folgenden Kriterien von wesentlicher Bedeutung:

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

Die zu erwerbenden Assets werden auf Basis der identifizierten potentiellen Anlageobjekte gefiltert.

Vor der Investitionsentscheidung und dem Erwerb von Immobilien wird eine rechtliche Due Diligence von unabhängigen Rechtsanwaltskanzleien durchgeführt. Ferner erfolgt eine immobilienwirtschaftliche Due Diligence durch erfahrene Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, die sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Betrachtung umfasst. Darüber hinaus wird durch international renommierte Immobilienexperten die Marktgängigkeit der Annahmen zum Objekt-Businessplan verifiziert. Sämtliche Feststellungen dieser Due Diligence-Prüfungen sollen sicherstellen, dass regelmäßig die zuvor definierten (internen) Investitionskriterien erfüllt sind, so dass auf dieser Basis eine Investitionsentscheidung getroffen werden kann.

(2) Portfolio und Asset Management

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

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

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

(3) Umsetzung der objektspezifischen Verwertungsstrategie

Im Rahmen des Verkaufsprozesses nach ggf. erfolgter Wertsteigerung eines Objektes greift die Emittentin ebenfalls auf die Dienstleistungen Dritter, insbesondere der publicity AG, zurück. Diese identifiziert und überprüft potentielle Erwerber, leitet das Verkaufsangebotsverfahren und

führt, strukturiert und koordiniert schließlich den Verkaufsprozess einschließlich Organisation und Betrieb des Datenraums sowie Organisation und Durchführung von Objektbesichtigungen mit Interessenten. Zur Realisierung des Wertes der Assets nutzt die Emittentin folgende Verwertungswege:

- Direktverkauf an nationale und internationale private und institutionelle Investoren,
- Portfolioverkauf an nationale und internationale institutionelle Investoren und
- Veräußerung an Fondsgesellschaften

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

c. Marktumfeld

Die Immobilienmärkte in Deutschland bleiben wie in den vergangenen Jahren von starker Nachfrage geprägt. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hat zuletzt ein fast identisch hohes Ergebnis wie im gleichen Zeitraum des Vorjahres erzielt und damit den Trend bestätigt. Auch die Anzahl der Transaktionen liegt auf einem ähnlichen Niveau, so dass die grundsätzliche Dynamik am Markt erhalten geblieben ist. Auch wird zeitnah mit keinen signifikanten negativen Auswirkungen auf die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien gerechnet. Ein Großteil der Transaktionsvolumina auf dem Gewerbeimmobilienmarkt entfallen auf Büroimmobilien. Diese Nutzungsart ist nach wie vor mit Abstand die dominierende. (Vgl. JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick, Deutschland 2. Quartal 2018.)

Weit verbreitet unter Immobilienmarktteilnehmern ist die Erwartung, dass der gegenwärtige, durchaus positive Marktzyklus weiterhin anhalten wird, d.h. die grundlegenden Bedingungen fortbestehen werden. Dabei wird insbesondere Deutschland von der Mehrheit der Marktteilnehmer – auch im Vergleich zu anderen europäischen Staaten – als attraktiver bis sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestments angesehen. Über 90 % der Marktteilnehmer gehen davon aus, dass sich die Niedrigzinsphase weiterhin fortsetzen wird und dass Kreditfinanzierungen nach wie vor in ausreichender Weise zur Verfügung stehen werden. Aufgrund des mittlerweile hohen Preisniveaus werden keine höheren Preissprünge mehr erwartet; Ausnahmen hiervon bilden aber Büroimmobilien, insbesondere auch solche in der Peripherie. Da viele Marktteilnehmer starre Ankaufskriterien einhalten müssen, können Marktteilnehmer, die in diesem Bereich über mehr Flexibilität verfügen, sich ergebende Gelegenheiten besser nutzen. Es wird erwartet, dass das Transaktionsvolumen insgesamt leicht unter dem des Vorjahres liegen wird. (Vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018.)

Das nach wie vor und zumindest mittelfristig attraktiv bleibende und Investitionen befördernde Zinsniveau sowie die daraus unter anderem fließende Fokussierung von nationalen wie internationalen Investoren auf Anlagen in den Immobilienmärkten stützen die positiven Erwartungen der Emittentin an die Marktentwicklungen. Ebenso tun dies die Erwartungen an die Folgen des voraussichtlichen Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union (Brexit), der einerseits durch Geschäftsverlegungen aus Großbritannien gerade auch in die Metropolregionen Mitteleuropas die Nachfrage nach Immobilien und gerade auch nach Büroimmobilien positiv beeinflussen sollte und der andererseits internationale Immobilieninvestoren weg aus

Großbritannien und hin nach Deutschland andere Länder lenkt. (Vgl. PricewaterhouseCoopers LLP, Emerging Trends in Real Estate, Europe 2018.)

Es sind insbesondere die vorgenannten Parameter, die den positiven Blick der Emittentin auf das Marktumfeld und ihren positiven Ausblick auf dessen künftige Entwicklung stützen.

d. Wettbewerbssituation

Wettbewerber

Wettbewerber der Emittentin sind im Wesentlichen die auf dem Immobilientransaktionsmarkt in Deutschland tätigen Investoren. Für das Jahr 2018 erwartet die Emittentin, dass grundsätzlich vermehrt Family Offices, nationale und internationale, offene wie geschlossene Alternative Investmentfonds, Versicherungen/Pensionsfonds, Staatsfonds und Private-Equity-Fonds als Käufer auf dem Immobilienmarkt aktiv sein werden. Aber auch Immobilien-AGs/REITs sowie Banken nehmen als Käufer am Immobilienmarkt teil. Deutschland liegt als Investitionsmarkt im Fokus internationaler Investoren und es werden zunehmend auch asiatische Kapitalgeber erwartet.

Als Teil des Manage-to-Core-Ansatzes, d.h. der Transformation einer Immobilie in eine bessere Risikoklasse, zielt die Emittentin darauf ab, in von ihr erworbenen bzw. verwalteten Immobilien die Leerstandsquote zu minimieren. Insofern steht die Emittentin im Wettbewerb zu anderen Vermietern von Gewerbeimmobilien.

Bei der Suche nach Erwerbern für Immobilien steht die Emittentin grundsätzlich mit denselben Marktteilnehmern wie auf Käuferseite im Wettbewerb, wobei nach der Marktstudie von Ernst & Young für das Jahr 2018 als aktivste Verkäufergruppe vor allem internationale Investoren auftreten werden.

Wettbewerbsstärken

Die Emittentin sieht ihre aussichtsreiche Positionierung insbesondere durch folgende Wettbewerbsstärken untermauert:

Marktzugang und Marktkenntnis

Auf dem Immobilientransaktionsmarkt profitiert die Emittentin auf Käuferseite von dem Marktzugang und der Marktkenntnis ihres wesentlichen Dienstleisters und dessen Management, der pubilty AG. Das Management der Emittentin und das der pubilty AG sind mit den Gegebenheiten des Immobilientransaktionsmarktes in Deutschland vertraut und können nach Ansicht der Emittentin schnell auf neue Entwicklungen reagieren. Die pubilty AG hat mehrere Hundert Transaktionen begleitet und verfügt über ein tragfähiges Netzwerk in der Immobilienbranche sowie bei den Work Out Abteilungen von Finanzinstituten.

Effizienz und schnelle Prozesse

Die Emittentin und ihr Asset Manager, die pubilty AG, haben standardisierte und formalisierte Prozesse entwickelt, die eine rasche Durchführung der Transaktionen möglich machen. Insbesondere sind die wirtschaftlichen, technischen und juristischen Due Diligence Prüfungen durch interne und externe Spezialisten formalisiert und kurzfristig abrufbar. Zugleich hat die Emittentin flache Hierarchien und wenig Gremien, so dass trotz umfassender Prüfungen stets eine rasche Vorbereitung von Investitionen auf Seiten der Emittentin gewährleistet ist.

Die Emittentin und ihr Asset Manager, die pubilty AG, können daher grundsätzlich einen Immobilienankaufprozess nach Abschluss einer Exklusivitätsvereinbarung in 4-8 Wochen durchführen. Nach Einschätzung und Erfahrung der Emittentin benötigen viele Wettbewerber einen längeren Zeitraum für den Abschluss einer Transaktion.

Zugriff auf langjährige Erfahrung im Asset Management

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit der pubilty AG als Immobilien-Asset-Manager, kann die Emittentin auf deren langjährige Erfahrung mit der Verwaltung und Bewirtschaftung mit Manage-to-Core-Ansatz bei über 600 Immobilien zurückgreifen. Dadurch gelingt es ihr, für neu erworbene Immobilien eine Bewirtschaftungsstrategie zu entwickeln und diese effektiv und effizient umzusetzen. Da sich die Emittentin zum Ziel gesetzt hat, sich in der Assetklasse Immobilien auf Objekte zu konzentrieren, die bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs kostendeckend betrieben werden, besteht kein sofortiger Verkaufsdruck und die Optimierung der Immobilie kann in dem jeweils erforderlichen Zeitrahmen durchgeführt werden. Die Emittentin greift auf die langjährige Erfahrung der pubilty AG bei der Veräußerung von Immobilien zurück; diese unterhält enge Kontakte zu international tätigen Immobilienmaklern und besitzt den direkten Zugang zu potentiellen Kaufinteressenten.

Infrastruktur

Nach Ansicht der Emittentin verfügt sie bzw. verfügen die ihrerseits angebotenen Dienstleister über eine für ihr Geschäftsmodell fundierte Infrastruktur, die nach Einschätzung der Emittentin einen Vorteil gegenüber Wettbewerbern darstellen kann. Aufgrund der langjährigen Tätigkeit in den Geschäftsbereichen der Non Performing Loans („NPLs“) und Immobilien hat insbesondere die pubilty Unternehmensgruppe eine eigene Administration für Vertrags-, Risiko- und Liquiditätsmanagement aufgebaut. Hinzu kommt ein weitreichendes Netzwerk externer Dienstleister, mit denen die pubilty Unternehmensgruppe regelmäßig und eingespielt zusammenarbeitet, wie z.B. Immobiliensachverständige, Rechtsanwälte und Bewertungsexperten, auf welches auch die Emittentin zugreifen kann.

e. Unternehmensstrategie

Die Unternehmensstrategie der Emittentin ist im Wesentlichen auf die folgenden Punkte ausgerichtet:

Fokus auf deutschen Immobilienmarkt

Die Emittentin plant weiterhin ihren Investitionsschwerpunkt im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, zu setzen. Nach Einschätzung der Emittentin werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien interessante Wertschöpfungspotentiale ergeben und nach Ansicht der Emittentin ist gegenwärtig eine Verschlechterung der Bedingungen am Immobilienmarkt nicht erkennbar. Die Emittentin ist der Auffassung, dass sie das Know-how und die langjährige Erfahrung ihres Managements im Immobilien Asset Management, ihren Zugang zu Immobilien sowie zu potentiellen Erwerbern von Immobilien in Verbindung mit ihrem Asset Manager pubilty AG in der Weise einsetzen kann, dass attraktive Renditen erwirtschaftet werden können. Die Nachfrage von Investoren – insbesondere aus dem Ausland – nach deutschen Gewerbeimmobilien ist nach Einschätzung der Emittentin auch in absehbarer Zukunft ungebrochen.

Konzentration auf bestimmte Investitionsobjekte in bevorzugten Lagen

Die Emittentin beabsichtigt, sich auf den Erwerb von Immobilienobjekten in bevorzugten Lagen Deutschlands, insbesondere in Metropolregionen zu konzentrieren, da sie hier für die Zukunft die stabilsten Werte erwartet. Ferner hat sie sich zum Ziel gesetzt, vor allem in Objekte zu investieren, die bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs kostendeckend betrieben werden, um die Optimierung der Immobilie in dem jeweils erforderlichen Zeitrahmen ohne Verkaufsdruck durchführen (bzw. durch ihren Asset Manager durchführen lassen) zu können. Die Emittentin wird sich in der Regel auf Immobilien im Wert zwischen EUR 10 Mio. und 25 Mio., bei Einzelobjekten auch größer, konzentrieren.

f. Investitionen

In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 sind bei der Emittentin (damals noch unter der Firma AMG Immobilien Berlin GmbH) keine nennenswerten Anschaffungs- und Herstellungskosten angefallen. Entsprechende Zugänge zum Anlagevermögen in Form von geleisteten Anzahlungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung fanden lediglich im Geschäftsjahr 2016 statt (EUR 8.000), die im Berichtsjahr 2017 wieder abgegangen sind.

Im laufenden Geschäftsjahr 2018 betrafen die wesentlichen Investitionen der Emittentin den Kauf bzw. den Erwerb verschiedener zur Vermietung und – nach erfolgter Optimierung – zum Verkauf bestimmter Gewerbeimmobilien. Zu diesem Zweck wurden durch die Objektgesellschaften der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten werden, insgesamt zehn Immobilien mit notariellen Kaufverträgen gekauft (im Hinblick auf zwei dieser Immobilien wurden Anteile an den die betreffenden Grundstücke haltenden Grundstücksgesellschaften gekauft (Share Deal); die übrigen Objekte wurden im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (Asset Deal) gekauft).

Mit Kaufvertrag vom 19. April 2018 kaufte die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH das Objekt „Ratingen 1, Oberhausener Straße 33“ zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 4.351.000. Der Kaufpreis wurde am 6. Juni 2018 vollständig gezahlt. Die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 22. Juni 2018 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Am 25. April 2018 kaufte die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH das Objekt „Köln, Bergisch Gladbacher Str. 3 / Holweider Straße 2A“ zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 10.750.000. Die Kaufpreiszahlung erfolgte am 30. Juli 2018. Die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 29. August 2018 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Mit Kaufvertrag vom 28. Mai 2018 kaufte die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH 94 % der Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH, die Alleineigentümerin des Objekts „Krefeld, Fütingsweg 34-36“ ist. Der vorläufige Kaufpreis beträgt gemäß dem Kaufvertrag vom 28. Mai 2018 EUR 10.525.180. Am 12. Oktober 2018 wurde der vorläufige Kaufpreis vollständig beglichen und damit der Übergang der Geschäftsanteile bewirkt. Der endgültige Kaufpreis wird zu einem späteren Zeitpunkt anhand einer Stichtagsbilanz der Objekta Fütingsweg GmbH unter Zugrundelegung eines Immobilienwertes von EUR 17.400.000 und unter Berücksichtigung des Umstands, dass ein Bankdarlehen der Zielgesellschaft in Höhe von rund EUR 8.830.000 übernommen wurde, errechnet werden.

Die PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH kaufte am 16. Juli 2018 für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 8.100.000 das Objekt „Roßdorf, Arheiliger Weg 17“. Am 12. Dezember 2018 wurde der Kaufpreis vollständig beglichen. Das rechtliche Eigentum an dem Grundstück ist

zum Prospektdatum mangels Eintragung der PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch noch nicht auf diese übergegangen.

Mit Kaufvertrag vom 3. August 2018 kaufte die PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH das Objekt „Ratingen 2, Oberhausener Straße 33“ zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 5.733.000. Am 12. Dezember 2018 wurde der Kaufpreis vollständig beglichen. Das rechtliche Eigentum an dem Grundstück ist zum Prospektdatum mangels Eintragung der PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch noch nicht auf diese übergegangen.

Die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH kaufte am 13. August 2018 94 % der Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH, die Alleineigentümer des Objekts „Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4“ ist. Der vorläufige Kaufpreis beträgt gemäß Kaufvertrag vom 13. August 2018 EUR 1.769.016. Am 21. November 2018 wurde der vorläufige Kaufpreis vollständig beglichen und damit der Übergang der Geschäftsanteile bewirkt. Der endgültige Kaufpreis wird zu einem späteren Zeitpunkt anhand einer Stichtagsbilanz der LVG Nieder-Olm GmbH unter Zugrundelegung eines Immobilienwertes von EUR 7.550.000 und unter Berücksichtigung des Umstands, dass ein Bankdarlehen der Zielgesellschaft in Höhe von rund EUR 4,45 Mio. übernommen wurde, errechnet werden. Darüber hinaus hat die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH von dem Verkäufer der Geschäftsanteile ein Gesellschafterdarlehen, das dieser der Zielgesellschaft gewährt hatte, zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 1.312.000 erworben. Auch diese Kaufpreisverbindlichkeit wurde am 21. November 2018 vollständig beglichen.

Mit Kaufvertrag vom 13. August 2018 kaufte die PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH das Objekt „Sindelfingen, Böblingerstr. 130“ zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 8.700.000. Am 23. November 2018 wurde der Kaufpreis vollständig beglichen. Die Eintragung der PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch steht derzeit noch aus.

Die PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH kaufte mit Kaufvertrag vom 15. August 2018 das Objekt „Grafing, Am Feld 32“ zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 3.700.000. Am 21. November 2018 wurde der Kaufpreis vollständig beglichen. Die PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 10. Dezember 2018 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Ferner wurde das Objekt „Waltrop, Im Wirrigen 25“ zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 3.920.000 am 15. August 2018 von der PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH gekauft. Am 21. November 2018 wurde der Kaufpreis vollständig beglichen. Die PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 7. Dezember 2018 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Schließlich kaufte die PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Kaufvertrag ebenfalls vom 15. August das Objekt „Ratingen 3, Oberhausener Straße 33“ zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 10.493.950. Am 12. Dezember 2018 wurde der Kaufpreis vollständig beglichen. Das rechtliche Eigentum an dem Grundstück ist zum Prospektdatum mangels Eintragung der PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch noch nicht auf diese übergegangen.

Sämtliche bereits durchgeführten und derzeit sowie zukünftig geplanten Investitionen werden ausschließlich im Inland getätigt.

Nach der von der Emittentin verfolgten Strategie werden künftige Investitionen im Wesentlichen im Rahmen des Aufbaus des Immobilien-Bestandportfolios erfolgen. Weitere wesentliche Investitionen sind jedoch zum Datum dieses Prospekts noch nicht beschlossen.

Einzelheiten zu den bislang gekauften Immobilien-Objekten sowie zu deren jeweiliger Finanzierung finden sich im Abschnitt IX.5.

Auch zur Finanzierung zukünftiger Investitionen wird die Emittentin neben der Eigenkapitalfinanzierung Fremdfinanzierungsinstrumente prüfen und ggf. nutzen. Dabei plant die Emittentin, ihren Fremdfinanzierungsbedarf (zu marktüblichen Konditionen) über Bankdarlehen, Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu decken. Geplant ist dabei insbesondere auch die Emission von Wandelschuldverschreibungen, wobei auch atypische Gestaltungsformen ohne rechtlich bindende Wandlungsrechte bzw. -pflichten erwogen werden.

g. Regulatorisches Umfeld

Das regulatorische Umfeld für in der Finanzbranche tätige Unternehmen hat sich in den letzten Jahren stark geändert und betrifft insoweit insbesondere die seitens der Emittentin angebotenen Dienstleister innerhalb der publicy Unternehmensgruppe. Die Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (ABIEU. L 174 vom 1. Juli 2011, S. 1) („**AIFM-Richtlinie**“) war bis zum 22. Juli 2013 in deutsches Recht umzusetzen. Ziel der AIFM-Richtlinie ist, gemeinsame Anforderungen für die Zulassung von und die Aufsicht über Manager alternativer Investmentfonds („**AIFM**“) festzulegen, um für den Umgang mit damit zusammenhängenden Risiken für Anleger und Märkte ein kohärentes Vorgehen zu gewährleisten.

Im Zuge der AIFM-Richtlinie wurde die Europäische Kommission zudem ermächtigt, delegierte Rechtsakte zu erlassen. Die in der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Ausnahmen, die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit, Verwahrstellen, Hebelfinanzierung, Transparenz und Beaufsichtigung ("**Level-II-VO**") enthaltenen Bestimmungen regeln u.a. die Zulassung, laufende Tätigkeit und Transparenz von Managern alternativer Investmentfonds, die in der Europäischen Union alternative Investmentfonds („**AIF**“) verwalten und gegebenenfalls vermarkten und somit untrennbar zusammenhängende inhärente Aspekte der Aufnahme und Ausübung der Vermögensverwaltungstätigkeit regeln.

Weitere Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung offener und geschlossener AIF, enthält die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 694/2014 der Kommission vom 17. Dezember 2013 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards zur Bestimmung der Arten von Verwaltern alternativer Investmentfonds.

Die Vorgaben der AIFM-Richtlinie wurden durch das AIFM-Umsetzungsgesetz vom 4. Juli 2013 im deutschen Recht in Form des Kapitalanlagegesetzbuches („**KAGB**“) implementiert und (u.a.) durch das Gesetz zur Anpassung von Gesetzen auf dem Gebiet des Finanzmarktes vom 15. Juli 2014 (BGBl. Teil I Nr. 30, S. 934 ff.) mit Wirkung zum 19. Juli 2014 weitergehend überarbeitet.

In dem Kapitalanlagegesetzbuch wurden mithin insbesondere

- die AIFM-Richtlinie umgesetzt und
- unter Aufhebung des Investmentgesetzes die Regelungen der Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen

in Wertpapieren („**OGAW-Richtlinie**“) (Abl. L 302 vom 17. November 2009, S. 1) integriert.

Das Kapitalanlagegesetzbuch umfasst sowohl die Regulierung der Manager („**Verwalter**“) von Investmentvermögen, d.h. sowohl von OGAW wie auch von alternativen Investmentfonds, als auch die Regulierung dieser Investmentvermögen selbst.

Im Juni 2013 veröffentlichte die BaFin ein Schreiben, in dem sie Auslegungshilfen unter anderem dazu gab, unter welchen Voraussetzungen auch (börsennotierte) Immobilienaktiengesellschaften als Investmentvermögen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 KAGB qualifiziert werden können. Nach Auffassung der BaFin sind solche Gesellschaften nicht per se aus dem Anwendungsbereich des KAGB ausgenommen, vielmehr müssen sie die Vorschriften des KAGB beachten, sofern sie sämtliche Tatbestandsmerkmale eines Investmentvermögens im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 KAGB erfüllen. Dabei sind für die BaFin insbesondere die Tatbestandsmerkmale „kein operativ tätiges Unternehmen“ sowie „festgelegte Anlagestrategie“ entscheidend.

Immobilienaktiengesellschaften, die nach ihrem Unternehmensgegenstand auf die Projektentwicklung (Konzeption, Ankauf, Entwicklung der Immobilien und anschließender Verkauf der selbst entwickelten Immobilien) oder „facility management“, Makler- und Bewertungstätigkeiten oder Finanzierungsberatung im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie ausgerichtet sind und diese als Haupttätigkeit erbringen, sind operativ tätig und damit keine Investmentvermögen. Gleiches gilt für (börsennotierte) Immobilienaktiengesellschaften, die ihre Immobilien selbst betreiben (z.B. Betrieb eines Hotels oder einer Pflegeeinrichtung). Dass sich die (börsennotierte) Immobilienaktiengesellschaft im Rahmen ihrer operativen Tätigkeiten fremder Dienstleister oder gruppeninterner Gesellschaften bedient, ist unschädlich, solange die unternehmerischen Entscheidungen im laufenden Geschäftsbetrieb bei ihr verbleiben.

Dagegen sollen (börsennotierte) Immobilienaktiengesellschaften, deren Unternehmensgegenstand auf den Erwerb, die Vermietung, die Verpachtung, die Verwaltung sowie den Verkauf von Immobilien ausgerichtet ist und nicht auf eine operative Tätigkeit unter den Anwendungsbereich des KAGB fallen, sofern sie zusätzlich das Tatbestandsmerkmal der „festgelegten Anlagestrategie“ erfüllen. Eine solche liegt vor, wenn die Kriterien, nach denen das eingesammelte Kapital angelegt werden soll, in einem über den einer allgemeinen Geschäftsstrategie (Unternehmensstrategie) hinausgehenden Umfang schriftlich genau bestimmt sind. Eine festgelegte Anlagestrategie unterscheidet sich damit von einer allgemeinen Unternehmensstrategie dadurch, dass die Anlagekriterien genau bestimmt und die Handlungsspielräume des AIFM in den Anlagebedingungen, der Satzung oder im Gesellschaftsvertrag eingeschränkt sind.

Die Emittentin ist nach Maßgabe der vorstehenden Erläuterungen der Auffassung, dass weder die Emittentin, noch eine ihrer Tochter- bzw. Enkelgesellschaften, noch die publicly AG als Investmentvermögen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 KAGB zu qualifizieren sind und daher weder die Emittentin, noch eine ihrer Tochter- bzw. Enkelgesellschaften, noch die publicly AG den vorstehend dargestellten gesetzlichen Regelungen zur Regulierung der Finanzbranche unterfallen.

h. Tochtergesellschaften und wesentliche Beteiligungen

Die Emittentin hat eine direkte Tochtergesellschaft, an der sie zu 100 % beteiligt ist, und die als Zwischenholding fungiert. Die zu erwerbenden Gewerbeimmobilien werden in der Regel mittelbar über jeweils separate, zu 100 % von der Zwischenholding gehaltene Objektgesellschaften erworben werden. Die Objektgesellschaften PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH haben jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag mit der Zwischenholding abgeschlossen, die wiederum einen Ergebnisabführungsvertrag mit der

Emittentin abgeschlossen hat. Ferner sind diese Objektgesellschaften über Cash-Pool-Verträge in ein Konzern-Cash-Pooling der Emittentin eingebunden. Keine der Objektgesellschaften betreibt andere operative Geschäfte als das (unmittelbare oder mittelbare) Halten einer Immobilie. Soweit im Rahmen der Immobilienerwerbe auch Betriebsvorrichtungen Gegenstand des Erwerbs sind, beabsichtigt die Emittentin, solche Betriebsvorrichtungen aus steuerlichen Gründen entweder durch die Zwischenholding oder durch eine oder mehrere noch zu gründende weitere Gesellschaften erwerben zu lassen.

Die genannten Tochter- bzw. Enkelgesellschaften werden nachfolgend näher dargestellt:

PREOS Immobilien GmbH

Die PREOS Immobilien GmbH wurde am 28. März 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34756. Geschäftsführer sind Frederik Mehlitz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an Gesellschaften sowie das Halten und Verwalten von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die PREOS Immobilien GmbH hält als Zwischenholding jeweils 100 % Geschäftsanteile an den nachstehend aufgelisteten Gesellschaften und betreibt derzeit keine anderen operativen Geschäfte. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die genannten Enkelgesellschaften der Emittentin werden nachfolgend näher dargestellt:

PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 28. März 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34748. Geschäftsführer sind Frederik Mehlitz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Kaufvertrag vom 19. April 2018 ein Objekt in Ratingen erstanden, der Besitz-, Lasten- und Nutzen-Übergang ist am 7. Juni 2018 erfolgt. Das rechtliche Eigentum am Objekt ist durch Eintragung der Gesellschaft im Grundbuch am 22. Juni 2018 auf die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH übergegangen (vgl. dazu Abschnitt IX.5. Ratingen 1, Oberhausener Str. 33). Andere operative Geschäfte betreibt die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH nicht.

PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 28. März 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34749. Geschäftsführer sind Frederik Mehlitz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Kaufvertrag vom 25. April 2018 ein Objekt in Köln erstanden, der Besitz-, Lasten- und Nutzen-Übergang ist am 1. August 2018 erfolgt. Das rechtliche Eigentum am Objekt ist durch Eintragung der Gesellschaft im Grundbuch am 29. August 2018 auf die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH übergegangen (vgl. dazu Ab-

schnitt IX.5. Köln, Bergisch Gladbacher Str. 3 / Holweider Straße 2A). Andere operative Geschäfte betreibt die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH nicht.

PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 28. März 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34750. Geschäftsführer sind Frederik Mehltz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Kaufvertrag vom 28. Mai 2018 94 % der Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH, einer Objektgesellschaft, die Alleineigentümerin eines Objekts in Krefeld ist, erstanden (vgl. dazu Abschnitt IX.5. Krefeld, Fütingsweg 34/36). Die Übertragung der Geschäftsanteile war nach Maßgabe des Kauf- und Abtretungsvertrages aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des vorläufigen Kaufpreises für die Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH. Am 12. Oktober 2018 wurde der vorläufige Kaufpreis vollständig beglichen und damit der Übergang der Geschäftsanteile bewirkt. Andere operative Geschäfte betreibt die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH nicht.

PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 28. März 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34751. Geschäftsführer sind Frederik Mehltz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Kaufvertrag vom 16. Juli 2018 ein Objekt in Roßdorf erstanden, der Besitz-, Lasten- und Nutzen-Übergang ist am 13. Dezember 2018 erfolgt. Das rechtliche Eigentum am Objekt ist zum Prospektdatum mangels Eintragung der PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch noch nicht auf diese übergegangen (vgl. dazu Abschnitt IX.5. Roßdorf, Arheiliger Weg 17). Andere operative Geschäfte betreibt die PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH nicht.

PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 13. April 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34804. Geschäftsführer sind Frederik Mehltz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Kaufvertrag vom 3. August 2018 ein Objekt in Ratingen erstanden, der Besitz-, Lasten- und Nutzen-Übergang ist am 13. Dezember 2018 erfolgt. Das rechtliche Eigentum am Objekt ist zum Prospektdatum mangels Eintragung der PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch noch nicht auf diese übergegangen (vgl. dazu Abschnitt IX.5. Ratingen 2, Oberhausener Str. 33). Andere operative Geschäfte betreibt die PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH nicht.

PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 13. April 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34806. Geschäftsführer sind Frederik Mehltz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Kaufvertrag vom 13. August 2018 94 % der Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH, einer Objektgesellschaft, die Alleineigentümerin eines Objekts in Nieder-Olm ist, erstanden (vgl. dazu Abschnitt IX.5. Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4). Die Übertragung der Geschäftsanteile war nach Maßgabe des Kauf- und Abtretungsvertrages aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des vorläufigen Kaufpreises für die Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH sowie die vollständige Zahlung des Kaufpreises für die Übernahme eines der Zielgesellschaft gegebenen Gesellschafterdarlehens. Am 21. November 2018 wurden der vorläufige Kaufpreis für die Geschäftsanteile und der Kaufpreis für die Übernahme des Gesellschafterdarlehens vollständig beglichen und damit der Übergang der Geschäftsanteile bewirkt. Andere operative Geschäfte betreibt die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH nicht.

PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 13. April 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34807. Geschäftsführer sind Frederik Mehltz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Kaufvertrag vom 13. August 2018 ein Objekt in Sindelfingen erstanden, der Besitz-, Lasten- und Nutzen-Übergang ist am 24. November 2018 erfolgt. Das rechtliche Eigentum am Objekt ist zum Prospektdatum mangels Eintragung der PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch noch nicht auf diese übergegangen (vgl. dazu Abschnitt IX.5. Sindelfingen, Böblinger Straße 130). Andere operative Geschäfte betreibt die PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH nicht.

PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 24. April 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34853. Geschäftsführer sind Frederik Mehltz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Kaufvertrag vom 15. August 2018 ein Objekt in Grafing erstanden, der Besitz-, Lasten- und Nutzen-Übergang ist am 22. November 2018 erfolgt. Das rechtliche Eigentum am Objekt ist durch Eintragung der Gesellschaft im Grundbuch am 10. Dezember 2018 auf die PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH übergegangen (vgl. dazu Abschnitt IX.5. Grafing, Am Feld 32). Andere operative Geschäfte betreibt die PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH nicht.

PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 13. April 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34810. Geschäftsführer sind Frederik Mehltz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Kaufvertrag vom 15. August 2018 ein Objekt in Waltrop erstanden, der Besitz-, Lasten- und Nutzen-Übergang ist am 22. November 2018 erfolgt. Das rechtliche Eigentum am Objekt ist durch Eintragung der Gesellschaft im Grundbuch am 7. Dezember 2018 auf die PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH übergegangen (vgl. dazu Abschnitt IX.5. Waltrop, Im Wirrigen 25). Andere operative Geschäfte betreibt die PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH nicht.

PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 13. April 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34812. Geschäftsführer sind Frederik Mehltz und Libor Vincent. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH hat mit Kaufvertrag vom 15. August 2018 ein Objekt in Ratingen erstanden, der Besitz-, Lasten- und Nutzen-Übergang ist am 13. Dezember 2018 erfolgt. Das rechtliche Eigentum am Objekt ist zum Prospektdatum mangels Eintragung der PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch noch nicht auf diese übergegangen (vgl. dazu Abschnitt IX.5. Ratingen 3, Oberhausener Str. 33). Andere operative Geschäfte betreibt die PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH nicht.

PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 3. Dezember 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 35602. Zu Geschäftsführern wurden Frederik Mehltz und Libor Vincent bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz. Die PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH betreibt derzeit noch keine operativen Geschäfte.

PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 6. Dezember 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 35619. Zu Geschäftsführern wurden Frederik Mehltz und Libor Vincent bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz. Die PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH betreibt derzeit noch keine operativen Geschäfte.

PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 4. Dezember 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 35607. Zu Geschäftsführern wurden Frederik Mehltitz und Libor Vincent bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz. Die PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH betreibt derzeit noch keine operativen Geschäfte.

PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 4. Dezember 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 35609. Zu Geschäftsführern wurden Frederik Mehltitz und Libor Vincent bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz. Die PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH betreibt derzeit noch keine operativen Geschäfte.

PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 6. Dezember 2018 gegründet und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 35615. Zu Geschäftsführern wurden Frederik Mehltitz und Libor Vincent bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz. Die PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH betreibt derzeit noch keine operativen Geschäfte.

PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 12. September 2018 notariell errichtet, ist gegenwärtig jedoch noch nicht im Handelsregister eingetragen. Zu Geschäftsführern wurden Frederik Mehltitz und Libor Vincent bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz. Die PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH betreibt derzeit noch keine operativen Geschäfte.

PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 12. September 2018 notariell errichtet, ist gegenwärtig jedoch noch nicht im Handelsregister eingetragen. Zu Geschäftsführern wurden Frederik Mehltitz und Libor Vincent bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz. Die PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH betreibt derzeit noch keine operativen Geschäfte.

PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 12. September 2018 notariell errichtet, ist gegenwärtig jedoch noch nicht im Handelsregister eingetragen. Zu Geschäftsführern wurden Frederik Mehlitz und Libor Vincent bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz. Die PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH betreibt derzeit noch keine operativen Geschäfte.

PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 12. September 2018 notariell errichtet, ist gegenwärtig jedoch noch nicht im Handelsregister eingetragen. Zu Geschäftsführern wurden Frederik Mehlitz und Libor Vincent bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz. Die PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH betreibt derzeit noch keine operativen Geschäfte.

PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH

Die Objektgesellschaft PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde am 12. September 2018 notariell errichtet, ist gegenwärtig jedoch noch nicht im Handelsregister eingetragen. Zu Geschäftsführern wurden Frederik Mehlitz und Libor Vincent bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00 und wurde vollständig eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz. Die PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH betreibt derzeit noch keine operativen Geschäfte.

Objekta Fütingsweg GmbH

Die Immobiliengesellschaft Objekta Fütingsweg GmbH, Rheinpromenade 9, 40789 Monheim am Rhein, wurde am 22. Dezember 2014 im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 27102 eingetragen. Am 5. Oktober 2017 wurde die Sitzverlegung der Gesellschaft nach Düsseldorf im Handelsregister eingetragen, sodass die Gesellschaft nunmehr im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 81652 eingetragen ist. Nach dem Erwerb von 94 % der Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH durch die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH wurden Frederik Mehlitz und Libor Vincent als Geschäftsführer bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist der Immobilienerwerb, die Verwaltung der eigenen Immobilien und der Handel mit eigenen Immobilien und Grundstücken. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die Objekta Fütingsweg GmbH ist Eigentümerin des im Abschnitt IX.5. dargestellten Immobilienobjektes in Krefeld (Fütingsweg 34/36). Andere operative Geschäfte betreibt die Gesellschaft nicht. Es ist geplant, die Gesellschaft bis Mitte 2019 auf die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH zu verschmelzen.

LVG Nieder-Olm GmbH

Die Immobiliengesellschaft LVG Nieder-Olm GmbH, Marpinger Weg 4, 66636 Tholey, wurde am 15. Juli 2016 im Handelsregister des Amtsgerichts Saarbrücken unter HRB 103309 eingetragen. Nach dem Erwerb von 94 % der Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH durch die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH wurden Frederik Mehlitz und Libor Vincent als

Geschäftsführer bestellt. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000,00. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermietung und Verwaltung von Immobilien, insbesondere einer Liegenschaft in Nieder-Olm. Die Gesellschaft wurde in Deutschland gegründet und hat dort auch ihren Sitz.

Die LVG Nieder-Olm GmbH ist Alleineigentümerin des in Abschnitt IX.5. dargestellten Grundstücks in Nieder-Olm (Am Hahnenbusch 4), das mit einer Büroimmobilie bebaut ist. Der Grundbesitz ist in zwei Miteigentumsanteile aufgeteilt. Andere operative Geschäfte betreibt die Gesellschaft nicht. Es ist geplant, die Gesellschaft bis Mitte 2019 auf die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH zu verschmelzen.

4. Derzeitiges und künftiges Immobilienportfolio

Die Emittentin baut derzeit ihr Immobilienportfolio auf. Dazu wurden zwischen dem 19. April 2018 und dem 15. August 2018 zehn Gewerbeimmobilien (über Objektgesellschaften) notariell gekauft. In diesen Kaufverträgen haben sich Veräußerer und Erwerber notariell gegenseitig verpflichtet: Die jeweilig erwerbende Objektgesellschaft zur Kaufpreiszahlung und der jeweilige Verkäufer zur Eigentumsübertragung (im Falle eines Share Deals zur Abtretung der Geschäftsanteile an der das Grundstück haltenden Immobiliengesellschaft); dementsprechend wurden zum Teil entsprechende Auflassungsvormerkungen in die Grundbücher der betreffenden Immobilien eingetragen (siehe Abschnitt IX.5. unten). Solche Auflassungsvormerkungen gelten als Sicherungsrechte eigener Art (sui generis) mit vertragsrechtlichen (ob deren vertraglichen Vereinbarung) wie sachenrechtlichen (ob deren Eintragung im Grundbuch) Aspekten, mit denen die Ansprüche eines Erwerbers von Immobilien im Grundbuch abgesichert werden, weil so eine weitere Belastung der Immobilie mit Grundpfandrechten oder wegen Mehrfachverkaufs durch den bisherigen Eigentümer vor dem endgültigen Eigentumserwerb durch den Käufer verhindert wird.

Nach Maßgabe der jeweiligen kaufvertraglichen Vereinbarungen erfolgte zunächst die Zahlung des vollständigen Kaufpreises durch die erwerbende Objektgesellschaft bzw. durch die Emittentin, wodurch der Übergang von Besitz, Lasten und Nutzungen an den betreffenden Immobilien, also deren sogenannter „wirtschaftlicher Übergang“ bewirkt wurde. Im Anschluss ist bei dem jeweilig zuständigen Grundbuchamt ein Antrag auf Eintragung der jeweiligen Objektgesellschaft als Eigentümerin zu stellen. Sobald diese Eintragung erfolgt ist, ist auch das rechtliche Eigentum auf die jeweilige Objektgesellschaft übergegangen.

In den Fällen, in denen Objektgesellschaften Geschäftsanteile an Immobiliengesellschaften gekauft haben (Share Deals) war eine Umschreibung des Eigentums im Grundbuch des jeweils betroffenen Grundstücks nicht notwendig. Die jeweilige Immobiliengesellschaft bleibt vielmehr Eigentümerin des von ihr gehaltenen Grundstücks; die jeweilige Objektgesellschaft erwirbt hier mit Zahlung der Kaufpreisverbindlichkeit die Geschäftsanteile an der jeweiligen Immobiliengesellschaft (siehe unten IX.5. Krefeld, Fütingsweg 34/36 und Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4).

Für sämtliche zehn von den Objektgesellschaften gekauften Objekte wurde der Kaufpreis vollständig gezahlt, sodass auch der Besitz-, Lasten- und Nutzenwechsel bewirkt wurde. Im Falle der Objekte Ratingen 1, Köln, Grafing und Waltrop, die im Wege von Asset Deals erworben wurden, ist zudem die jeweils erwerbende Objektgesellschaft als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden. Im Hinblick auf die Objekte Krefeld und Nieder-Olm, die im Wege von Share Deals erworben wurden, sind die gekauften Geschäftsanteile der jeweiligen Immobiliengesellschaft infolge der Zahlung der vorläufigen Kaufpreise auf die Objektgesellschaften übergegangen.

Für die Objekte Roßdorf, Ratingen 2, Sindelfingen und Ratingen 3 sind die – die jeweiligen Immobilien erwerbenden – PREOS-Objektgesellschaften zum Prospektdatum noch nicht als Eigentümer in das jeweilige Grundbuch eingetragen worden. Die Eintragung wird voraussichtlich in den kommenden Wochen erfolgen.

Die Mittel für die Kaufpreiszahlungen stammten aus dem Eigenkapital der Emittentin, den in den Abschnitten IX.12.d. und IX.12.e. dargestellten Zwischenfinanzierungen, den im Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen sowie aus dem im Abschnitt IX.12.f. dargestellten Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekbank eG. Soweit die Kaufpreise nicht von der jeweiligen Objektgesellschaft selbst, sondern von der Emittentin oder der PREOS Immobilien GmbH oder einer der anderen Objektgesellschaften gezahlt wurden, erfolgte dies im Rahmen der im Abschnitt IX.11.e. dargestellten Cash-Pool-Verträge.

Sofern weitere finanzielle Mittel für den Ausbau des Bestandsportfolios erforderlich sein sollten, plant die Emittentin, dies durch die Aufnahme von (weiteren) Bankdarlehen und zum Teil durch die Aufnahme von Mezzanine-Finanzierungen zu finanzieren. Im Übrigen plant die Emittentin, ihren Finanzierungsbedarf auch über Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu decken. Geplant ist dabei insbesondere auch die Emission von Wandelschuldverschreibungen, wobei auch atypische Gestaltungsformen ohne rechtlich bindende Wandlungsrechte bzw. -pflichten erwogen werden.

Das teilweise bereits rechtlich erworbene, teilweise noch künftig zu erwerbende Immobilienportfolio der Emittentin, das zum Prospektdatum indirekt über Objektgesellschaften (vgl. Abschnitt IX.3.h. oben) gehalten wird, umfasst derzeit Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 52.535 m² und einem geschätzten Immobilienwert von insgesamt EUR 93.630.000.

Die folgende Tabelle besteht aus Kerndaten des künftigen Immobilienportfolios zum Prospektdatum.

Objekt	Segment	Baujahr	Vermietbare Fläche m²	WAULT	Miete (EUR/Monat)	Marktwert
Ratingen 1, Oberhausener Str. 33	Gewerbe	1999	1.646	11,2	26.247	4.950.000
Köln, Bergisch Gladbacher Str. 3 / Holweider Straße 2A	Büro	1960/2013	3.593	8,1	59.795	13.200.000
Krefeld, Fütingsweg 34/36	Büro	1993	13.962	11,2	101.666	19.200.000
Roßdorf, Arheiliger Weg 17	Büro	1992	4.792	10,3	46.415	9.380.000
Ratingen 2, Oberhausener Str. 33	Büro	2002/2003	3.036	3,1	34.685	6.970.000

Nieder-Olm, Am Hahnen- busch 4	Büro	1992	4.065	13,2	42.825	8.650.000
Sindelfingen, Böblinger Straße 130	Büro	1992	6.378	2,9	51.660	10.200.000
Grafing, Am Feld 32	Büro/Labor	2012	3.935	11,9	26.530	4.010.000
Waltrop, Im Wirrigen 25	Büro/Labor	1983	6.150	9,7	32.715	4.870.000
Ratingen 3, Oberhause- ner Str. 33	Büro	2006	4.978	11,2	56.519	12.200.000
Gesamt			52.535	9,4	479.057	93.630.000

Darüber hinaus hat die Emittentin gemeinsam mit ihrem Asset-Manager, der publicity AG, bereits weitere Immobilienobjekte identifiziert, die zukünftig das Bestandportfolio der Unternehmensgruppe der Emittentin ergänzen könnten (vgl. hierzu Abschnitt IX.6.).

5. Betroffene Immobilienobjekte

Ratingen 1, Oberhausener Str. 33

Mit Kaufvertrag vom 19. April 2018 kaufte die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Ratingen, Nordrhein-Westfalen, das mit einem Betriebsgaststätten- und Konferenzgebäude bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde am 23. April 2018 in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches mit einer Grunddienstbarkeit (Recht zur Verlegung, Benutzung und Unterhaltung von Elektroleitungen und Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer benachbarter Grundstücke belastet. In Abteilung III des Grundbuchs war der Grundbesitz mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 4.857.272,80 für die BANK IM BISTUM ESSEN eG in Essen belastet. Diese Belastung in Abteilung III ist jedoch gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages gelöscht worden. Im Baulastenverzeichnis ist betreffend das Grundstück und weiterer Grundstücke eine Vereinigungsbauast eingetragen.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 4.351.000,00 und wurde am 6. Juni 2018 vollständig an die Verkäuferin der Immobilie geleistet. Die Zahlung des Kaufpreises wurde zu 100 % aus Eigenkapital der Emittentin geleistet, wobei die Mittel der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH im Rahmen der im Abschnitt IX.11.e. dargestellten Cash-Pool-Verträge zur Verfügung gestellt wurden.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages an dem der vollständigen Zahlung des Kaufpreises nachfolgenden Tag, also am 7. Juni 2018. Dementsprechend stehen der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH seit diesem Tage bereits Mieteinnahmen aus dem Objekt zu. Das rechtliche Eigentum ist aufgrund der Eintragung der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch am 22. Juni 2018 auf diese übergegangen.

Das in Ratingen gelegene Single-Tenant Objekt ist gemeinsam mit den Objekten Ratingen 2 und Ratingen 3, die nachstehend beschrieben werden, Teil des ABB-Werkes in Ratingen. Das Objekt Ratingen 1 verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt 1.646 m² sowie eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 4.039 m² und wird als Betriebsrestaurant- und Kommunikationszentrum genutzt. Das moderne doppelgeschossige Gebäude wurde 1999 fertig gestellt und verfügt über einen Personenaufzug. Auf der Grundstücksfläche befinden sich 10 vermietbare Außenstellplätze.

Das Objekt liegt in Ratingen nur ca. 8 km nord-östlich des Stadtkerns von Düsseldorf. Ratingen hat ca. 92.000 Einwohner und liegt im Kreis Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Aufgrund seiner zentralen Lage zwischen Ruhrgebiet und den Ballungsräumen Düsseldorf, Köln/Bonn und Wuppertal verfügt Ratingen über sehr gute Verkehrsanbindungen. Darüber hinaus liegt Ratingen im Dreieck der Autobahnen A3 (Köln-Oberhausen), A 52 (Düsseldorf-Essen) und A 44 (Mönchengladbach-Ratingen Ost) und ist damit hervorragend an das überregionale Autobahnnetz angebunden. Das Objekt befindet sich zudem nur ca. 4 km vom Flughafen Düsseldorf entfernt und nur etwa 500 Meter vom Autobahn-Dreieck Düsseldorf-Nord, wo sich die Autobahnen A 44 und A 52 treffen.

Das Objekt ist vollständig an die ABB AG vermietet. Die ABB AG ist ein global führendes Technologieunternehmen mit mehr als 10.000 Mitarbeitern weltweit, das sich auf die Bereiche Elektrifizierungsprodukte, Robotik und Antriebe, industrielle Automation und Stromnetze, Energieversorgung und -transport und im Infrastruktursektor spezialisiert hat. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 314.965.

Zum Prospektdatum ist das Grundstück mit einer erstrangigen Grundschuld in Höhe von EUR 3.500.000 zugunsten der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS und einer zweitrangigen Grundschuld in Höhe von EUR 2.354.533 zugunsten der Münchener Hypothekenbank eG belastet.

Köln, Bergisch Gladbacher Str. 3 / Holweider Straße 2A

Mit Kaufvertrag vom 25. April 2018 kaufte die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Köln, Nordrhein-Westfalen, das mit einer Büroimmobilie bebaut ist. Eine entsprechende Eigentumsübertragungsvormerkung wurde am 7. Mai 2018 in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches mit einer Grunddienstbarkeit (Trafostationsverlegungs-, betriebs- und -unterhaltungsrecht) für die Gas-, Elektrizitäts- und Wasserwerke Köln AG belastet. In Abteilung III des Grundbuchs war der Grundbesitz mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 4.400.000,00 sowie mit einer weiteren Grundschuld in Höhe von EUR 200.000,00 jeweils für die Sparkasse Köln-Bonn in Köln belastet. Die Belastungen in Abteilung III sind jedoch gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages gelöscht worden. Im Baulastenverzeichnis sind zulasten des Grundbesitzes keine Baulasten eingetragen.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 10.750.000,00. Der Kaufpreis wurde abzüglich einer zuvor bereits geleisteten Anzahlung am 30. Juli 2018 vollständig gezahlt. Die Zahlung des Kaufpreises wurde zu 100 % aus Eigenkapital der Emittentin geleistet, wobei die Mittel der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH im Rahmen der im Abschnitt IX.11.e. dargestellten Cash-Pool-Verträge zur Verfügung gestellt wurden.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel ist nach Maßgabe des Kaufvertrages am 1. August 2018 erfolgt. Dementsprechend stehen der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH seit diesem Zeitpunkt Mieteinnahmen aus dem Objekt zu. Das rechtliche Eigentum am Objekt ist durch Eintragung der Gesellschaft im Grundbuch am 29. August 2018 auf die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH übergegangen.

Das Single-Tenant-Objekt in der Bergisch Gladbacher Str. 3 / Holweider Straße 2A in Köln-Mülheim ist eine im Jahr 2013 entkernte und modernisierte Büroimmobilie. Auf einem Grundstück mit einer Größe von etwa 3.019 m² befinden sich auf sieben oberirdischen und zwei unterirdischen Etagen größtenteils Büroflächen mit einer vermietbaren Fläche von 3.593 m². Insgesamt sind 67 Stellplätze, in einer Tiefgarage und im Außenbereich, vorhanden.

Das Objekt befindet sich im Zentrum von Köln-Mülheim und ist nur knapp 10 Fahrminuten von der Kölner Messe und nur etwa zwei Kilometer vom Autobahnkreuz Köln-Ost entfernt, an welchem die Autobahnen A3 (Frankfurt-Amsterdam) und A4 (Köln-Paris) aufeinandertreffen. Die hervorragende Verkehrsanbindung an lokale und nationale Verkehrsnetze sowie internationale Knotenpunkte zeichnet den Standort aus.

Das Objekt ist vollständig an die FlowFact AG vermietet. Die FlowFact AG ist Anbieter von Customer Relationship Management-Software (Kundenbeziehungsmanagement) für die Immobilienwirtschaft (in Deutschland). Die Immobilien CRM-Lösung ist auf Immobilienunternehmen wie Makler, Banken und Sparkassen, Hausverwaltungen, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger und Fertig-/Massivhaushersteller oder Projektentwickler zugeschnitten. Gegenwärtig arbeiten mehr als 5.000 Unternehmen aus der Immobilienbranche mit den CRM-Lösungen der FlowFact AG. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2026.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 717.540.

Zum Prospektdatum ist das Grundstück mit einer erstrangigen Grundschuld in Höhe von EUR 8.750.000 zugunsten der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS und einer zweitrangigen Grundschuld in Höhe von EUR 5.920.162 zugunsten der Münchener Hypothekenbank eG belastet.

Krefeld, Fütingsweg 34/36

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 28. Mai 2018 kaufte die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten wird, 94 % der Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH, Rheinpromenade 9, 40789 Monheim am Rhein, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 81652.

Die Objekta Fütingsweg GmbH ist Alleineigentümerin eines Grundstücks in Krefeld, das mit zwei Bürogebäuden sowie einem Parkhaus bebaut ist.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs wie folgt belastet, wobei sich die nachstehenden Belastungen größtenteils nur auf eine Teilfläche des Grundstücks beziehen: Die Verpflichtung, den in die Städtische Straße oder dem Städtischen Platz fallenden Grundstücksteil, soweit er nicht bebaut ist, auf Verlangen der Städtischen Behörde jederzeit unentgeltlich an die Stadt abzutreten, eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zu Gunsten der Eigentümer benachbarter Grundstücke, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Betriebserrichtungs-Beschränkung) für die Stadt Krefeld, eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und Unterhaltung eines Entwässerungskanal) für die Stadt Krefeld, beschränkte persönliche Dienst-

barkeit (Recht zum Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Gas-Hochdruckleitung, einer Gas-Niedrigdruckleitung, einer Wasserleitung, von Mittelspannungsleitungen, Niederspannungsleitungen, Beleuchtungskabel, Kabel-Verteilerschrankes) für die Stadt Krefeld, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und Unterhaltung von Fernmeldekabel nebst Nebenanlagen) für die Stadt Krefeld, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Bestand, Betrieb und Unterhaltung eines Gleises) für die Stadt Krefeld, Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Krefeld, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Unterlassung von Aktivitäten auf dem belasteten Grundstück sowohl durch Eigentätigkeit als auch durch Vermietung, Verpachtung oder ähnliche Rechtsverhältnisse mit Dritten) für die Stadt Krefeld, Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Stadt Krefeld, Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer eines benachbarten Grundstücks.

In Abteilung III des Grundbuches war der Grundbesitz wie folgt belastet: Grundschulden in Höhe von EUR 8.000.000 und EUR 2.670.000 für die Sparkasse Duisburg in Duisburg, Grundschulden in Höhe von EUR 2.000.000, EUR 1.000.000 und weitere EUR 1.000.000 für die Cosimo Immobilienverwaltungs- und Handelsgesellschaft mbH in Duisburg. Mit Ausnahme der zugunsten der Sparkasse Duisburg eingetragenen Belastungen, sind die Belastungen in Abteilung III des Grundbuches zwischenzeitlich gelöscht worden.

Nach dem Baulastenverzeichnis für das betreffende Grundstück ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, markierte Flächen des Grundstücks als Feuerwehrezufahrt von Hindernissen freizuhalten.

Der vorläufige Kaufpreis für die Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH betrug für sämtliche von der Gesellschaft zu erwerbenden Geschäftsanteile EUR 10.525.180,00. Die Höhe des vorläufigen Kaufpreises wurde insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes errechnet, dass die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH ein Darlehen, das die Objekta Fütingsweg GmbH bei der Sparkasse Duisburg aufgenommen hatte, weiterführt (vgl. hierzu Abschnitt IX.12.g.).

Am 1. Juni 2018 wurde seitens der Emittentin eine Anzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 940.000,00 geleistet. Diese Anzahlung stammte zu 100 % aus Eigenkapital der Emittentin, wobei die Mittel der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH im Rahmen der im Abschnitt IX.11.e. dargestellten Cash-Pool-Verträge zur Verfügung gestellt wurden.

Der Restkaufpreis des vorläufigen Kaufpreises für die von der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH zu erwerbenden Geschäftsanteile ist am 12. Oktober 2018 vollständig gezahlt worden, wobei die Mittel hierfür aus den in den Abschnitten IX.12.d. und IX.12.e. dargestellten Zwischenfinanzierungen stammten und der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH im Rahmen der im Abschnitt IX.11.e. dargestellten Cash-Pool-Verträge zur Verfügung gestellt wurden.

Die Abtretung der Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH stand nach Maßgabe des Kauf- und Abtretungsvertrages unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Zahlung des vorläufigen Kaufpreises für sämtliche Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH. Durch die erfolgte Zahlung am 12. Oktober 2018 sind die Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH somit bereits auf die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH übergegangen, sodass dieser seither bereits Mieteinnahmen aus dem Objekt zustehen.

Anhand einer Stichtagsbilanz, die innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Zahlung des vorläufigen Kaufpreises erstellt werden soll, wird der endgültige Kaufpreis ermittelt, etwaige Differenzbeträge zum vorläufigen Kaufpreis werden anschließend ausgeglichen. Die Stichtags-

bilanz wird insbesondere den Wert der Immobilie in Höhe von EUR 17.400.000,00 und die Verbindlichkeiten der Gesellschaft aus dem vorgenannten Bankdarlehen mit der Sparkasse Duisburg voraussichtlich in Höhe von rund EUR 8,83 Mio. berücksichtigen.

Das 11.037 m²-große Grundstück ist bebaut mit zwei mehrgeschossigen Bürogebäuden und verfügt über eine vermietbare Fläche von 13.962 m². Das zugehörige Parkhaus verfügt auf drei Geschossen über 210 Stellplätze. Hinzu kommen weitere 29 Außenstellplätze. Die Gebäude wurden zwischen 1989 und 1992 fertiggestellt.

Das Grundstück befindet sich im zentralen Gewerbegebiet von Krefeld, Nordrhein-Westfalen. Krefeld hat ca. 220.000 Einwohner und liegt nur ca. 20 Kilometer westlich von Duisburg und Düsseldorf. Das Objekt verfügt über einen guten Zugang zu öffentlichen Nahverkehrsmitteln und ist zudem nur etwa fünf Kilometer von den Autobahnen A 57 und A 44 entfernt. Zum Stadtzentrum von Krefeld sind es nur 1,6 Kilometer.

Das Objekt ist vollständig an die Air Liquide vermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2029. Die Air Liquide-Gruppe ist weltweit der Marktführer im Bereich Gase, Technologien und Services für Industrie und Gesundheit mit über 65.000 Mitarbeitern (davon rund 4.500 in Deutschland) in 80 Ländern und einem Umsatz von rund EUR 18 Milliarden.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 1.220.000.

Zum Prospektdatum ist das Grundstück mit einer Grundsuld in Höhe von EUR 10.670.000 zugunsten der Sparkasse Duisburg belastet.

Roßdorf, Arheiliger Weg 17

Mit Kaufvertrag vom 16. Juli 2018 kaufte die PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Roßdorf, Hessen, das mit einer Büroimmobilie bebaut ist. Eine entsprechende Eigentumsübertragungsvormerkung wurde am 21. August 2018 in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück war in Abteilung III des Grundbuchs wie folgt belastet: Grundschulden in Höhe von DM 6.250.000, DM 200.000, DM 800.000, DM 2.800.000, DM 300.000, DM 1.000.000 und DM 550.000 zugunsten der Volksbank eG, Gersprenztal-Otzberg, Reinheim. Sämtliche Belastungen des Grundbesitzes sind jedoch nach Maßgabe des Kaufvertrages gelöscht worden.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 8.100.000,00 und war gemäß den kaufvertraglichen Bestimmungen am 30. September 2018 zur Zahlung fällig. Nach Abzug zweier zuvor geleisteter Anzahlungen wurde der Restkaufpreis zzgl. zwischenzeitlich aufgelaufener Zinsen am 12. Dezember 2018 vollständig gezahlt. Die Mittel für die Restkaufpreiszahlung stammten im Wesentlichen aus dem unter Abschnitt IX.12.f. dargestellten Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekenbank eG.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt nach Maßgabe des Kaufvertrages am Tag nach Zahlung des vollständigen Kaufpreises. Dementsprechend stehen der PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH ab dem 13. Dezember 2018 bereits Mieteinnahmen aus dem Objekt zu. Das rechtliche Eigentum an dem Objekt Roßdorf ist mangels Eintragung der PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch zum Prospektdatum noch nicht auf diese übergegangen.

Das Multi-Tenant-Objekt im Arheiliger Weg 17 in Roßdorf ist eine im Jahr 1992 errichtete Büroimmobilie. Auf einem Grundstück mit einer Größe von etwa 3.477 m² befinden sich auf vier Etagen größtenteils Büro- und Laborflächen mit einer vermietbaren Fläche von 4.792 m². Insgesamt sind 60 Stellplätze im Außenbereich vorhanden.

Roßdorf ist eine Gemeinde im hessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Mit rund 12.250 Einwohnern gilt Roßdorf als Grundzentrum. Sie liegt ca. acht Kilometer südöstlich von Darmstadt und ist durch ihre Nähe zu den Bundesautobahnen A 5 und A 67 überregional gut angebunden. Das Objektgrundstück liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde Roßdorf in einem Gewerbegebiet.

Die Immobilie wird derzeit durch drei Hauptmieter genutzt. Mit einem Anteil von rund 72% der Gesamtfläche ist die IBACON der Hauptmieter (rund 3.430 m² angemietet zzgl. 44 Stellplätze). Die IBACON ist ein Dienstleister im Bereich der Ökotoxikologie, d.h. sie erstellt Bewertungsgutachten hinsichtlich der Umweltrisiken von Chemikalien im Rahmen von Zulassungsverfahren einzelner Chemikalien. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2030. Die monatliche Nettokaltmiete für die von der IBACON angemieteten Flächen beläuft sich auf rund EUR 37.000.

Daneben besteht ein Mietvertrag mit der SEAL Systems AG (ca. 560 m² angemietet (rund 11% der Bürofläche) zzgl. 14 Stellplätze). Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022. Die monatliche Nettokaltmiete für die von der SEAL Systems AG angemieteten Flächen beläuft sich auf rund EUR 6.000.

Ein weiterer Mietvertrag mit der Carl Zeiss SMT GmbH (ca. 240 m² angemietet (rund 5% der Bürofläche)) hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Juli 2020. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich hierbei auf rund EUR 2.500.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 556.985.

Zum Prospektdatum ist das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 4.059.540 zugunsten der Münchener Hypothekenbank eG belastet.

Ratingen 2, Oberhausener Str. 33

Mit Kaufvertrag vom 3. August 2018 kaufte die PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Ratingen, Nordrhein-Westfalen, das mit einem Bürogebäude bebaut ist.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches wie folgt belastet: Grunddienstbarkeit (Recht zur Verlegung, Benutzung und Unterhaltung von Elektroleitungen und Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer benachbarter Grundstücke; Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Recht auf Anlage und Unterhaltung von 10 Pkw-Stellplätzen) ebenfalls für den jeweiligen Eigentümer benachbarter Grundstücke; drei weitere Grunddienstbarkeiten (Leitungsrecht) sowie zwei weitere Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der jeweiligen Eigentümer weiterer benachbarter Grundstücke. In Abteilung III des Grundbuchs war der Grundbesitz zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 4.200.000,00 für die Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt belastet. Diese Belastung in Abteilung III ist jedoch nach Maßgabe des Kaufvertrages gelöscht worden. Im Baulastenverzeichnis ist betreffend das Grundstück und weiterer Grundstücke eine Vereinigungsbaulast eingetragen.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 5.733.000,00 und war nach Maßgabe der kaufvertraglichen Bestimmungen am 30. September 2018 zur Zahlung fällig. Am 12. Dezember 2018 wurde der Kaufpreis zzgl. zwischenzeitlich aufgelaufener Zinsen vollständig gezahlt. Die Mittel für die Kaufpreiszahlung stammten im Wesentlichen aus dem unter Abschnitt IX.12.f. dargestellten Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekenbank eG.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt nach Maßgabe des Kaufvertrages an dem der vollständigen Zahlung des Kaufpreises nachfolgenden Tag. Dementsprechend stehen der PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH ab dem 13. Dezember 2018 bereits Mieteinnahmen aus dem Objekt zu. Das rechtliche Eigentum an dem Objekt Ratingen 2 ist mangels Eintragung der PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch zum Prospektdatum noch nicht auf diese übergegangen.

Das in Ratingen gelegene Bürogebäude liegt innerhalb des ABB-Werks und verfügt über eine Nutz-Mietfläche von insgesamt rund 3.036 m². Das Grundstück nimmt die nordwestliche Ecke des Firmenareals von ABB ein. Das Gebäude wurde in zwei Bauabschnitten auf einem 4.720 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über drei Obergeschosse. Die Ausstattung ermöglicht die Schaffung von Einzel- und Großraumbüros. Zum Objekt gehört ein Parkplatz mit 81 Stellplätzen.

Da es sich bei dem Objekt Ratingen 2 ebenso wie bei dem Objekt Ratingen 1 um eine Teilfläche des ABB-Werks handelt, wird hinsichtlich der Erläuterungen zur Makrolage auf die Ausführungen zum Objekt Ratingen 1 verwiesen.

Das Objekt ist teilweise an die ABB AG vermietet, die angemietete Fläche beläuft sich auf rund 2.300 m² (zzgl. 70 Stellplätze). Zum Hintergrund und zur Beschreibung der ABB AG kann ebenfalls auf die Ausführungen zum Objekt Ratingen 1 verwiesen werden. Der Mietvertrag mit der ABB AG hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Juli 2021. Die monatliche Nettokaltmiete für die von der ABB AG angemietete Fläche beläuft sich auf rund EUR 28.730.

Ein weiterer Mietvertrag besteht mit der IBG Engineering GmbH (rund 240 m² zzgl. 9 Stellplätze). Dieser Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. März 2023. Die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf gut EUR 2.980.

Ferner besteht ein Mietvertrag mit der ABB Patent (einem Tochterunternehmen der ABB AG) über gut 250 m² zzgl. 4 Stellplätze. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. März 2023, die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf rund EUR 2.940.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 416.222.

Zum Prospektdatum ist das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 3.193.505 zugunsten der Münchener Hypothekenbank eG belastet.

Nieder-Olm, Am Hahnenbusch 4

Mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13. August 2018 kaufte die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten wird, einen Geschäftsanteil in Höhe von nominal EUR 23.500,00 an der LVG Nieder-Olm GmbH, Marpinger Weg 4, 66636 Tholey, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Saarbrücken unter HRB 103309. Der weitere Geschäftsanteil an vorbenannter Gesellschaft in Höhe von nominal EUR 1.500,00 wurde von der Reinhardt Real Estate GmbH erstanden.

Neben den Geschäftsanteilen an der Zielgesellschaft hat die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH zudem ein Gesellschafterdarlehen, das der Verkäufer der LVG Nieder-Olm GmbH gewährt hat, für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 1.312.000,00 gekauft. Ferner wurde ein Bankdarlehen, das die Zielgesellschaft bei der Mainzer Volksbank eG aufgenommen hatte, übernommen (vgl. hierzu Abschnitt IX.12.h.).

Die LVG Nieder-Olm GmbH ist Alleineigentümerin eines Grundstücks in Nieder-Olm, das mit einer Büroimmobilie bebaut ist. Der Grundbesitz ist in zwei Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Fernmeldeanlagenrecht) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Bonn belastet. In Abteilung III des Grundbuchs ist der Grundbesitz mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 3.000.000,00 sowie mit einer weiteren Grundschuld in Höhe von EUR 2.050.000,00 für die Mainzer Volksbank eG in Mainz belastet.

Im Baulastenverzeichnis liegt eine Eintragung für das Grundstück vor, wonach eine Grenzbebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum benachbarten Grundstück geduldet wird.

Der vorläufige Kaufpreis für die Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH betrug insgesamt EUR 1.881.931,95 (und entsprechend für die von der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH zu erwerbenden 94 % der Geschäftsanteile EUR 1.769.016,03). Die Höhe des vorläufigen Kaufpreises wurde insbesondere unter Berücksichtigung der Übernahme des durch die LVG Nieder-Olm GmbH bei der Mainzer Volksbank eG aufgenommenen Darlehens in Höhe von rund EUR 4,45 Mio. errechnet. Der Kaufpreis für das von der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH übernommene Gesellschafterdarlehen betrug EUR 1.312.000,00.

Auf den vorläufigen Kaufpreis wurde bereits am 6. Juni 2018 eine Anzahlung in Höhe von EUR 35.000,00 geleistet. Der Restkaufpreis war nach Maßgabe des Kauf- und Abtretungsvertrages gemeinsam mit dem Kaufpreis für das Gesellschafterdarlehen am 31. Oktober 2018 fällig. Beide Kaufpreise wurden am 21. November 2018 zzgl. zwischenzeitlich aufgelaufener Zinsen vollständig gezahlt. Die Mittel hierfür stammten aus den im Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen, wobei die Mittel der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH im Rahmen der im Abschnitt IX.11.e. dargestellten Cash-Pool-Verträge zur Verfügung gestellt wurden.

Die Abtretung der Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH und die Abtretung des Gesellschafterdarlehens standen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Zahlung des vorläufigen Kaufpreises für die Geschäftsanteile und des Kaufpreises für das Gesellschafterdarlehen. Nachdem diese Kaufpreise am 21. November 2018 vollständig gezahlt wurden, sind die Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH sowie auch das Gesellschafterdarlehen bereits auf die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH übergegangen.

Anhand einer Stichtagsbilanz, die innerhalb von 30 Bankarbeitstagen nach Zahlung der Kaufpreise erstellt werden soll, wird der endgültige Kaufpreis ermittelt, etwaige Differenzbeträge zum vorläufigen Kaufpreis werden anschließend ausgeglichen. In der Stichtagsbilanz soll ungeachtet der jeweiligen Buchwerte der Wert des Grundbesitzes mit EUR 7.550.000,00 und der Wert des Gesellschafterdarlehens mit EUR 1.312.000,00 festgelegt werden. Berücksichtigt werden soll ebenfalls die Übernahme des vorgenannten Bankdarlehens bei der Mainzer Volksbank eG in Höhe von rund EUR 4,45 Mio.

Das in Nieder-Olm gelegene Single-Tenant-Objekt verfügt über eine Grundstückfläche von rund 3.500 m² und über eine vermietbare Fläche von insgesamt 4.065 m² und wird als Bürogebäude genutzt. Das vierstöckige Gebäude wurde 1992 fertig gestellt und verfügt über eine gute

Flächenflexibilität, sodass die Möglichkeit einer Umgestaltung in ein Multi-Tenant-Büroobjekt gegeben ist. Das Gebäude hat eine Tiefgarage mit fünf PKW-Stellplätzen. Auf der Grundstücksfläche befinden sich darüber hinaus 51 Außenstellplätze.

Nieder-Olm gehört zum Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz. Das Mittelzentrum liegt rund 10 Kilometer südwestlich von Mainz. Durch einen direkten Anschluss an die Autobahn A 63 mit Verbindung zur Autobahn A 60 ist Nieder-Olm gut erreichbar. Das betreffende Grundstück befindet sich etwa 2,1 km vom Stadtzentrum entfernt. Die infrastrukturelle Anbindung ist mit 1 km zur nächstliegenden Autobahnzufahrt und einer 30 minütigen Autofahrt zum Flughafen Frankfurt gut.

Das Objekt ist vollständig an die ARWA Personaldienstleistungen GmbH vermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2031. Die ARWA Personaldienstleistungen GmbH ist ein führendes Personal-Vermittlungs-Unternehmen mit bundesweit 95 Niederlassungen und einer langjährigen Erfahrung auf dem Gebiet professioneller Personallösungen.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 513.900.

Zum Prospektdatum ist das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 5.050.000 zugunsten der Mainzer Volksbank eG belastet.

Sindelfingen, Böblinger Straße 130

Mit Kaufvertrag vom 13. August 2018 kaufte die PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Sindelfingen, Baden-Württemberg, das mit einem Bürogebäude bebaut ist.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches wie folgt belastet: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (für die betriebene Umspannstation, Führung elektrischer Leitungen sowie Benutzungsbeschränkung) zugunsten der Stadtwerke Sindelfingen GmbH in Sindelfingen. In Abteilung III des Grundbuchs war der Grundbesitz mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 1.000.000,00, einer Grundschuld in Höhe von EUR 3.750.000,00 und einer weiteren Grundschuld in Höhe von EUR 500.000,00 jeweils zugunsten der Südwestbank AG in Stuttgart belastet. Die Belastungen in Abteilung III wurden nach Maßgabe des Kaufvertrages gelöscht. Im Baulastenverzeichnis ist betreffend das Grundstück keine Baulast eingetragen.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 8.700.000,00 und war nach Maßgabe der kaufvertraglichen Bestimmungen am 30. September 2018 zur Zahlung fällig. Abzüglich zweier zuvor geleisteter Anzahlungen wurde der Restkaufpreis am 23. November 2018 zzgl. zwischenzeitliche aufgelaufener Zinsen vollständig gezahlt. Die Mittel hierfür stammten aus den im Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen, wobei die Mittel der PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH im Rahmen der im Abschnitt IX.11.e. dargestellten Cash-Pool-Verträge zur Verfügung gestellt wurden.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt nach Maßgabe des Kaufvertrages am Tage nach der Zahlung des vollständigen Kaufpreises. Dementsprechend stehen der PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH seit dem 24. November 2018 Mieteinnahmen aus dem Objekt zu. Das rechtliche Eigentum an dem Grundstück ist zum Prospektdatum mangels Eintragung der PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch noch nicht auf diese übergegangen.

Das in Sindelfingen gelegene Multi-Tenant-Objekt Böblinger Straße 130 ist eine im Jahre 1992 errichtete und als Bürogebäude genutzte Immobilie. Auf einem 3.545 m² großen Grundstück befinden sich auf vier oberirdischen und zwei unterirdischen Etagen vermietbare Flächen von insgesamt 6.378 m² (davon 4.453 m² als Bürofläche und 1.925 m² als Fitnessstudio). Zudem verfügt das Objekt über 218 Stellplätze (davon 206 in einer Tiefgarage und 12 im Außenbereich).

Sindelfingen liegt im Landkreis Böblingen und bildet zusammen mit der Stadt Böblingen ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist nur 15 Kilometer entfernt. Das Grundstück verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und zeichnet sich aus durch seine zentrale Lage. Die Autobahnen A 81 und A 8 sind binnen weniger Fahrminuten erreichbar, die Innenstadt von Sindelfingen liegt nur rund 1,3 Kilometer entfernt.

Das Objekt ist derzeit an drei Mieter vermietet. Hauptmieter ist die Donner + Partner GmbH Baden-Württemberg, ein Dienstleister für Ausbildung, Weiterbildung, Coaching und Integration auf dem Arbeitsmarkt, die individualisierte Bildungsprogramme anbieten. Die Donner + Partner GmbH Baden-Württemberg drei Mietverträge in Bezug auf das Objekt abgeschlossen. Mit dem ersten Mietvertrag wurden rund 658 m² (zzgl. 4 Tiefgaragenstellplätze) angemietet. Der Mietvertrag ist mit einer festen Laufzeit bis zum 31. März 2020 abgeschlossen. Die monatliche Nettokaltmiete für die angemieteten Flächen beläuft sich auf knapp EUR 5.940.

Der zweite Mietvertrag betrifft Mietflächen von rund 783 m². Er ist bis zum 30. Juni 2020 fest abgeschlossen. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt knapp EUR 6.850.

Der dritte Mietvertrag über eine Fläche von gut 1.040 m² ist bis zum 31. Dezember 2019 fest abgeschlossen. Die monatliche Nettokaltmiete für diese Flächen beträgt knapp EUR 8.420.

Des Weiteren besteht ein Mietvertrag mit dem Jobcenter Landkreis Böblingen über eine Fläche von insgesamt knapp 1.580 m² (zzgl. 3 Stellplätze) und mit einer festen Laufzeit bis zum 30. September 2022. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt knapp EUR 12.360.

Ferner besteht ein Mietvertrag mit der McFIT Global Group GmbH, die die von ihr angemietete Fläche als Fitness-Studio nutzt. Der Mietvertrag ist bis zum 30. April 2023 fest abgeschlossen, die monatliche Nettokaltmiete beträgt EUR 10.950.

Schließlich bestehen zwei weitere Mietverträge mit der Waldhaus GmbH, eine sozialpädagogische Einrichtung der Jugendhilfe. Einer der Mietverträge ist bis zum 28. Februar 2023 fest abgeschlossen (monatliche Nettokaltmiete: gut EUR 3.620), der andere ist jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten kündbar (monatliche Nettokaltmiete: knapp EUR 400).

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 619.914.

Zum Prospektdatum ist das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 3.971.583 zugunsten der Münchener Hypothekbank eG belastet.

Grafiing, Am Feld 32

Mit Kaufvertrag vom 15. August 2018 kaufte die PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Grafiing, Bayern, das mit Büro- und Laborgebäuden bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde am 14. September 2018 in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches wie folgt belastet: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationserrichtungs- und unterhaltsrecht) für die P&M Rothmoser GmbH & Co. KG, E-Werk, Grafing. In Abteilung III des Grundbuchs war der Grundbesitz zudem mit einer Buchgrundschuld in Höhe von EUR 2.600.000,00 für die Internationales Bankhaus Bodensee AG in Friedrichshafen belastet. Die Belastung in Abteilung III des Grundbuches wurde nach Maßgabe des Kaufvertrages gelöscht.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 3.700.000,00 und war nach Maßgabe der kaufvertraglichen Bestimmungen am 15. Oktober 2018 zur Zahlung fällig. Abzüglich einer zuvor geleisteten Anzahlung wurde der Restkaufpreis am 21. November 2018 zzgl. zwischenzeitlich angefallener Zinsen vollständig gezahlt. Die Mittel hierfür stammten aus den unter Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen, wobei die Mittel der PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH im Rahmen der im Abschnitt IX.11.e. dargestellten Cash-Pool-Verträge zur Verfügung gestellt wurden.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt nach Maßgabe des Kaufvertrages am Tage nach der Zahlung des vollständigen Kaufpreises für das Objekt Grafing und der vollständigen Kaufpreiszahlung für das nachstehend dargestellte Objekt Waltrop. Dementsprechend stehen der PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH seit dem 22. November 2018 Mieteinnahmen aus dem Objekt zu. Das rechtliche Eigentum an dem Objekt Grafing ist aufgrund der Eintragung der PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch am 10. Dezember 2018 auf diese übergegangen.

Das in Grafing gelegene Single-Tenant-Objekt Am Feld 32 ist eine im Jahre 2012 sanierte und als Büro- und Laborgebäude genutzte Immobilie. Auf einem 4.021 m² großen Grundstück befinden sich auf zwei Etagen vermietbare Flächen von insgesamt 3.935 m². Zudem verfügt das Objekt über 30 Außenstellplätze und 2 Garagenstellplätze.

Grafing liegt im oberbayerischen Landkreis Ebersberg und damit in einem der wirtschaftlich stärksten Landkreise des Münchener Umlands. Grafing ist über den öffentlichen Nahverkehr hervorragend an die Innenstadt von München angebunden, die nur rund 33 Kilometer entfernt liegt.

Das Objekt wird von der vormaligen Eigentümerin, der Nuvisan GmbH, vollständig genutzt. Die Nuvisan GmbH gehört zur Nuvisan-Gruppe, die für die pharmazeutische Industrie die gesetzlich vorgeschriebenen Arzneimittelstudien durchführt. Im Rahmen des Erwerbs des Objekts durch die PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde zwischen ihr und der Nuvisan GmbH ein Mietvertrag über die gesamte Fläche des Objektes abgeschlossen. Der Mietvertrag sieht eine feste Laufzeit von zwölf Jahren und eine monatliche Gesamtgrundmiete von rund EUR 26.530 vor.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 318.358.

Zum Prospektdatum ist das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 1.623.816 zugunsten der Münchener Hypothekenbank eG belastet.

Waltrop, Im Wirrigen 25

Mit Kaufvertrag vom 15. August 2018 kaufte die PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Waltrop, Nordrhein-

Westfalen, das mit einer Büro- und Laborimmobilie bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde am 11. September 2018 in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches wie folgt zugunsten der jeweiligen Eigentümer benachbarter Grundstücke belastet: Grunddienstbarkeit (Halten und Nutzen einer EDV-Leitung und einer Notstromleitung). In Abteilung III des Grundbuchs war der Grundbesitz mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 2.600.000,00 für die Internationales Bankhaus Bodensee AG in Friedrichshafen belastet. Die Belastung in Abteilung III des Grundbuches wurde nach Maßgabe des Kaufvertrages gelöscht. Im Baulastenverzeichnis ist betreffend das Grundstück eine Vereinigungsbauast eingetragen.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 3.920.000,00 und war nach Maßgabe der kaufvertraglichen Bestimmungen am 15. Oktober 2018 zur Zahlung fällig. Der Kaufpreis wurde abzüglich einer zuvor geleisteten Anzahlung und zzgl. zwischenzeitlich aufgelaufener Zinsen am 21. November 2018 vollständig gezahlt. Die Mittel hierfür stammten aus den unter Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen, wobei die Mittel der PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH im Rahmen der im Abschnitt IX.11.e. dargestellten Cash-Pool-Verträge zur Verfügung gestellt wurden.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt nach Maßgabe des Kaufvertrages am Tage nach der Zahlung des vollständigen Kaufpreises für das Objekt Waltrop und der vollständigen Kaufpreiszahlung für das vorstehend dargestellte Objekt Grafing. Dementsprechend stehen der PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH seit dem 22. November 2018 Mieteinnahmen aus dem Objekt zu. Das rechtliche Eigentum an dem Objekt Waltrop ist aufgrund der Eintragung der PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch am 7. Dezember 2018 auf diese übergegangen.

Das in Waltrop gelegene Multi-Tenant-Objekt Im Wirrigen 25 ist ein im Jahre 1983 errichtetes und ab 2006 modernisiertes Büro- und Laborgebäude. Auf einem 25.808 m² großen Grundstück befinden auf vier Etagen vermietbare Flächen von insgesamt 6.150 m². Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück 135 Stellplätze.

Waltrop liegt im Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Das Grundstück liegt im Industriegebiet von Waltrop und ist nur rund 15 Fahrminuten von den Autobahnen A 2 und A 45 entfernt. Das Grundstück ist gut an den örtlichen öffentlichen Verkehr angebunden. Die Entfernung bis zur Innenstadt von Dortmund beträgt rund 21,6 Kilometer.

Rund 70 % der vermietbaren Fläche werden von der Nuvisan Analytical Services GmbH, der vormaligen Eigentümerin des Objektes, genutzt. Im Rahmen des Erwerbs des Objekts durch die PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH wurde zwischen ihr und der Nuvisan Analytical Services GmbH ein Mietvertrag über diese Flächen abgeschlossen. Der Mietvertrag sieht eine feste Laufzeit von zwölf Jahren und eine monatliche Gesamtgrundmiete von rund EUR 26.650 vor.

Die übrigen 30 % der vermietbaren Fläche sind vermietet. Mit der Pharbil Waltrop GmbH, ebenfalls ein Dienstleistungsunternehmen in der Pharmaziebranche, besteht ein Mietvertrag mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Januar 2019 (monatliche Nettokaltmiete: knapp EUR 4.600). Ein weiterer Mietvertrag besteht mit der O + S Distelkamp GmbH, ein Consulting-Unternehmen im IT-Bereich. Der Vertrag ist mit einer Frist von sechs Monaten kündbar (monatliche Nettokaltmiete: rund EUR 1.210).

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 392.575.

Zum Prospektdatum ist das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 2.631.935 zugunsten der Münchener Hypothekenbank eG belastet.

Ratingen 3, Oberhausener Str. 33

Mit Kaufvertrag vom 15. August 2018 kaufte die PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH, eine Objektgesellschaft der Emittentin, die von der Emittentin mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die PREOS Immobilien GmbH, gehalten wird, ein Grundstück in Ratingen, Nordrhein-Westfalen, das mit einer als Bürogebäude und als Hallen- und Lagergebäude genutzten Immobilie bebaut ist. Eine entsprechende Auflassungsvormerkung wurde am 31. August 2018 in das Grundbuch eingetragen.

Das Grundstück ist in Abteilung II des Grundbuches wie folgt belastet: Grunddienstbarkeit (Recht zur Verlegung, Benutzung und Unterhaltung von Elektroleitungen und Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer benachbarter Grundstücke. In Abteilung III des Grundbuchs war der Grundbesitz mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 766.837,82 und mit einer weiteren Grundschuld in Höhe von EUR 6.902.440,40 jeweils für die Kreissparkasse Düsseldorf in Düsseldorf belastet. Die Belastungen in Abteilung III des Grundbuches wurde nach Maßgabe des Kaufvertrages gelöscht. Im Baulastenverzeichnis ist betreffend das Grundstück eine Vereinigungsbaulast eingetragen.

Der Kaufpreis für die Immobilie betrug EUR 10.493.950,00 und war nach Maßgabe der kaufvertraglichen Bestimmungen am 30. September 2018 fällig. Am 12. Dezember 2018 wurde der Kaufpreis zzgl. zwischenzeitlich aufgelaufener Zinsen vollständig beglichen. Die Mittel hierfür stammten im Wesentlichen aus dem unter Abschnitt IX.12.f. dargestellten Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekenbank eG.

Der Besitzübergang, Nutzen- und Lastenwechsel erfolgt nach Maßgabe des Kaufvertrages am Tage nach der Zahlung des vollständigen Kaufpreises. Dementsprechend stehen der PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH ab dem 13. Dezember 2018 bereits Mieteinnahmen aus dem Objekt zu. Das rechtliche Eigentum an dem Objekt Ratingen 3 ist mangels Eintragung der PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH als Eigentümerin im Grundbuch zum Prospektdatum noch nicht auf diese übergegangen.

Das in Ratingen gelegene Bürogebäude liegt innerhalb des ABB-Werks und verfügt über eine Nutz-Mietfläche von insgesamt rund 4.978 m². Das Gebäude wurde auf dem 10.330 m² großen Werks-Grundstück von ABB errichtet und verfügt über drei Obergeschosse. Die Ausstattung und Aufteilung der Immobilie ermöglicht Umnutzungen und die Teilung in zwei Mietbereiche. Zum Objekt gehört ein Parkplatz mit 141 Stellplätzen.

Da es sich bei dem Objekt Ratingen 3 ebenso wie bei den Objekten Ratingen 1 und Ratingen 2 um eine Teilfläche des ABB-Werks handelt, wird hinsichtlich der Erläuterungen zur Makrolage auf die Ausführungen zum Objekt Ratingen 1 verwiesen.

Das Objekt ist vollständig an die ABB AG vermietet. Zum Hintergrund und zur Beschreibung der ABB AG kann ebenfalls auf die Ausführungen zum Objekt Ratingen 1 verwiesen werden. Der Mietvertrag mit der ABB AG hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf EUR 678.231.

Zum Prospektdatum ist das Grundstück mit einer Grundschuld in Höhe von EUR 5.554.804 zugunsten der Münchener Hypothekenbank eG belastet.

6. Zukünftige Immobilienobjekte

Die Identifizierung geeigneter Investitionsobjekte erfolgt im Rahmen des Immobilien-Asset-Management-Vertrages durch die publity AG, die potentielle Akquisitionen vorbereitet, einschließlich des Entwurfs von Businessplänen, um der Emittentin eine Entscheidungsgrundlage für die Veranlassung des eigentlichen Ankaufsprozesses zu schaffen.

Bei einer positiven Entscheidung und schriftlicher Freigabe durch die Emittentin bereitet die publity AG den Ankauf vor, koordiniert und überwacht die erforderlichen Due Diligence Prüfungen, koordiniert und überwacht Dienstleister für die Due Diligence und die Akquisition und verhandelt von ihr vorbereitete Transaktionsdokumente für die Emittentin. Nach Abschluss der Due Diligence wird der Emittentin von der publity AG ein fortgeschriebener Businessplan als endgültige Entscheidungsgrundlage für eine etwaige Akquisition vorgelegt. Schließlich übernimmt die publity AG die Beschaffung der Fremdfinanzierung für das jeweilige Investment.

Von den Verwaltungsorganen der Emittentin bzw. ihrer Tochter- und Enkelgesellschaften wurden keine weiteren Investitionen als die in vorstehendem Abschnitt IX.5. dargestellten verbindlich beschlossen. Die publity AG als Asset Manager der Emittentin hat jedoch bereits weitere Immobilienobjekte identifiziert und hierfür sogenannte Letter of Intent abgeschlossen. Diese dienen vornehmlich dazu, eine Exklusivität in den Verhandlungen zwischen Verkäufer- und Käuferseite herzustellen, insbesondere für den Zeitraum, in dem die Due Diligence Prüfungen durchgeführt werden. Im nachfolgenden sollen diese Immobilienobjekte kurz dargestellt werden:

Am 29. August 2018 schloss die publity AG als Asset-Manager der Emittentin einen Letter of Intent im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb des Objekts Emschertalstraße 12 in 46149 Oberhausen im Wege eines Asset Deals. Der Grundbesitz ist mit einem Bürogebäude bebaut und weist eine Mietfläche von rund 2.500 m² auf. Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet. Der Gesamtkaufpreis für das Objekt soll nach vorläufiger Einschätzung EUR 6.380.000 betragen. Gegenwärtig werden technische und rechtliche Due Diligence Prüfungen durchgeführt. Der Letter of Intent sah zunächst einen Exklusivitätszeitraum von sechs Wochen ab dem Zeitpunkt seiner Unterzeichnung vor. Mit Nachtrag vom 22. Oktober 2018 wurde der Exklusivitätszeitraum zunächst bis zum 30. November 2018 verlängert.

Am 31. Juli 2018 schloss die publity AG als Asset-Manager der Emittentin einen Letter of Intent im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb des Objekts Im Taubenthal 30 in 41468 Neuss im Wege eines Asset Deals. Der Grundbesitz ist mit einem Büro- und Lagergebäude bebaut und weist eine Mietfläche von rund 3.160 m² auf. Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet. Der Gesamtkaufpreis für das Objekt soll nach vorläufiger Einschätzung EUR 5.200.000 betragen. Gegenwärtig werden technische und rechtliche Due Diligence Prüfungen durchgeführt. Der Letter of Intent sah zunächst einen Exklusivitätszeitraum von sechs Wochen ab dem Zeitpunkt seiner Unterzeichnung vor. Mit zweitem Nachtrag vom 30. Oktober 2018 wurde der Exklusivitätszeitraum zunächst bis zum 30. November 2018 verlängert. Dabei wurde anstelle der publity AG die Emittentin Partei des Letter of Intent.

Am 27. September 2018 schloss die publity AG als Asset-Manager der Emittentin einen Letter of Intent im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb des Objekts Wilhelm-Fay-Straße 51 in 65936 Frankfurt am Main im Wege eines Asset Deals. Der Grundbesitz ist mit einem Bürogebäude bebaut und weist eine Mietfläche von rund 5.675 m² auf. Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet. Der Gesamtkaufpreis für das Objekt soll nach vorläufiger Einschätzung EUR 12.500.000 betragen. Gegenwärtig werden technische und rechtliche Due Diligence Prüfungen durchgeführt. Der Letter of Intent sah zunächst einen Exklusivitätszeitraum von sechs

Wochen ab dem Zeitpunkt seiner Unterzeichnung vor. Mit Nachtrag vom 8. November 2018 wurde der Exklusivitätszeitraum zunächst bis zum 10. Dezember 2018 verlängert. Dabei wurde anstelle der publity AG die Emittentin Partei des Letter of Intent.

Am 17. Oktober 2018 schloss die publity AG als Asset-Manager der Emittentin einen Letter of Intent im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb des Objekts Robert-Bosch-Straße 43 in 50769 Köln im Wege eines Asset Deals. Der Grundbesitz ist mit einem Bürogebäude bebaut und weist eine Mietfläche von rund 10.450 m² auf. Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet. Der Gesamtkaufpreis für das Objekt soll nach vorläufiger Einschätzung EUR 19.900.000 betragen. Gegenwärtig werden technische und rechtliche Due Diligence Prüfungen durchgeführt. Der Letter of Intent sah zunächst einen Exklusivitätszeitraum von fünf Wochen ab dem Zeitpunkt seiner Unterzeichnung vor.

Am 8. November 2018 schloss die publity AG als Asset-Manager der Emittentin einen Letter of Intent im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb des Objekts Rendsburger Straße 14-16 in 30659 Hannover im Wege eines Asset Deals. Der Grundbesitz ist mit einem Büro- und Geschäftsgebäude bebaut und weist eine Mietfläche von rund 4.709 m² auf. Das Objekt ist derzeit zu 85 % vermietet. Der Gesamtkaufpreis für das Objekt soll nach vorläufiger Einschätzung EUR 6.550.000 betragen. Gegenwärtig werden technische und rechtliche Due Diligence Prüfungen durchgeführt. Der Letter of Intent sah zunächst einen Exklusivitätszeitraum von sechs Wochen ab dem Zeitpunkt seiner Unterzeichnung vor, jedoch mit der Möglichkeit einer Verlängerung.

7. Forschung und Entwicklung, Patente und Lizenzen, Verträge oder Herstellungsverfahren

Als Unternehmen, das ausschließlich im Bereich der Immobilien-Bestandshaltung tätig ist, betreibt die Emittentin grundsätzlich weder Forschung noch Entwicklung.

Es besteht keine Abhängigkeit der Emittentin bzw. ihrer Tochter- oder Enkelgesellschaften von externen Patenten, Lizenzen, Industrie-, Handelsverträgen oder neuen Herstellungsverfahren.

8. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz und in der Satzung der Emittentin geregelt.

a. Vorstand

Der Vorstand führt als Leitungsorgan die Geschäfte, entwickelt die strategische Ausrichtung und setzt diese in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat um. Dabei ist er an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über Geschäftsverlauf, Strategie und Risiken. Die Geschäftsordnung für den Vorstand bestimmt die Ressortzuständigkeiten, die Modalitäten der Beschlussfassung und weitere Aspekte der Vorstandsarbeit. Die Vorstände bedürfen zudem für bestimmte, in der Geschäftsordnung des Vorstands genannte wesentliche Geschäfte, der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte der Emittentin nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung für den Vorstand und des Geschäftsverteilungsplans zu führen.

Die Mitglieder des Vorstands dürfen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen verfolgen noch Geschäftschancen, die der Emittentin zustehen, für sich nutzen. Sie unterliegen während der Dauer ihres Anstellungsvertrages über die Regelungen des § 88 AktG hinaus einem umfassenden Wettbewerbsverbot.

Gemäß § 4 der Satzung besteht der Vorstand aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands und bestimmt deren Zahl. Der Vorstand kann auch dann aus einer Person bestehen, wenn das Grundkapital mehr als EUR 3 Mio. beträgt. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden ernennen.

Die Mitglieder des Vorstands werden für höchstens fünf Jahre vom Aufsichtsrat bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, etwa im Falle einer groben Pflichtverletzung oder eines Vertrauensentzugs durch die Hauptversammlung (es sei denn, dass das Vertrauen aus offenbar unsachlichen Gründen entzogen worden ist) kann ein Vorstandsmitglied durch den Aufsichtsrat noch vor Ablauf seiner Amtszeit abberufen werden. Der Aufsichtsrat ist außerdem für den Abschluss, die Änderung und Kündigung der Dienstverträge mit den Vorstandsmitgliedern und allgemein für die gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der Emittentin gegenüber den Vorstandsmitgliedern zuständig. Der Aufsichtsrat kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestimmen.

Der Vorstand kann sich eine Geschäftsordnung geben, wenn nicht der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlässt.

Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der Stimmen der an der Beschlussfassung teilnehmenden Vorstandsmitglieder, soweit das Gesetz nicht zwingend Einstimmigkeit vorsieht. Wenn der Vorstand aus mehr als zwei Personen besteht, gibt bei Stimmgleichheit die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Die Geschäftsordnung kann ferner ein Widerspruchsrecht (Vetorecht) des Vorsitzenden innerhalb der gesetzlichen Grenzen vorsehen.

Bis zum 31. August 2018 war Herr Thomas Olek (alleiniger) Vorstand der Emittentin. Er war im Zuge des Erwerbs der Geschäftsanteile an der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) durch die Olek Holding GmbH und der Umfirmierung der Emittentin in PREOS Real Estate GmbH im Februar 2018 zum Geschäftsführer und im Rahmen des Formwechsels sodann zum Vorstand der PREOS Real Estate AG bestellt worden. Zum 31. August 2018 hat er sein Vorstandsamt niedergelegt. Auch ist er nicht mehr Geschäftsführer der Zwischenholding und der Objektgesellschaften der Emittentin. Herr Olek ist jedoch weiterhin mittelbarer Hauptaktionär der Emittentin sowie Vorstand (und mittelbarer Hauptaktionär) der publicity AG, dem Asset Manager der Unternehmensgruppe der Emittentin.

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus den nachfolgend genannten Mitgliedern:

Vorstandsmitglied	Zuständigkeit	Erstbestellung	Ablauf der derzeitigen Amtsperiode
Frederik Mehlitz	Asset Management; Finance	17.08.2018 (mit Wirkung zum 01.09.2018)	2021
Libor Vincent	Transaktionen mit Banken und Finanzinvestoren; Finance	17.08.2018 (mit Wirkung zum 01.09.2018)	2021

Frederik Mehlitz

Frederik Mehlitz wurde 1965 in Saarbrücken geboren. Nach seinem Wirtschaftsingenieurstudium in Karlsruhe arbeitete er in Führungspositionen für verschiedene nationale und internationale Großbanken und kann heute eine über 20-jährige Kenntnis der Banken- und Finanzwelt vorweisen. Seit 2011 ist Herr Mehlitz bei der publity AG, die auch das Asset-Management für die Unternehmensgruppe der Emittentin übernimmt, verantwortlich für alle Transaktionen mit Banken und Finanzinvestoren. Seit 2013 ist Herr Mehlitz zudem Geschäftsführer eines Tochterunternehmens der publity AG, der publity Performance GmbH, einer nach dem KAGB regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft. Am 4. August 2014 wurde Herr Mehlitz zum weiteren Vorstand der publity AG neben Herrn Thomas Olek berufen. Zum 31. August 2018 hat Herr Mehlitz sein Amt als Vorstand der publity AG niedergelegt.

Für seine Tätigkeit als Vorstand der Emittentin erhält Herr Mehlitz eine fixe jährliche Vergütung in Höhe von EUR 360.000. Außerdem wird ihm ein Dienstwagen, der auch privat genutzt werden kann, zur Verfügung gestellt.

Funktionen in der Unternehmensgruppe der PREOS Real Estate AG	von	bis
Vorstand der PREOS Real Estate AG	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS Immobilien GmbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute

Geschäftsführer der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute

Geschäftsführer der PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der Objekta Fütingsweg GmbH	2018	heute
Geschäftsführer der LVG Nieder-Olm GmbH	2018	heute

In den letzten fünf Jahren übte bzw. übt derzeit noch, neben den Funktionen in der Unternehmensgruppe der Emittentin, Herr Mehlitz folgende Organtätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Geschäftsführer der Norias Capital GmbH	2011	2017
Geschäftsführer der Norias KG	2011	2017
Geschäftsführer der publicity Performance GmbH	2013	heute
Vorstand der publicity AG	2014	2018
Geschäftsführer der PO Verwaltungs GmbH	2015	heute

Libor Vincent

Libor Vincent wurde 1968 in Brno (Tschechien) geboren. Neben dem erfolgreichen Studium der Rechtswissenschaften an den Universitäten von Nijmegen und Rotterdam arbeitete Herr Vincent als Redakteur und Fach-Journalist für Finanz- und Kapitalmarktthemen bei verschiedenen Monatsmagazinen, bevor er im Anschluss zwischen 1994 und 1996 insbesondere im Vertriebssektor u.a. bei der ABN AMRO Group arbeitete. Von 1996 bis 2005 war Herr Vincent Senior Investor Relations Officer der Deutsche Bank AG in Frankfurt und New York und betreute als Leiter des New-Yorker IR-Büros dabei insbesondere die IR-Aktivitäten während des Listings der Deutsche Bank-Aktie an der New York Stock Exchange (NYSE). Von 2005 bis 2012 war Herr Vincent Leiter der Bereiche Kapitalmarktkommunikation und Investor Relations bei der EUROHYPO AG, bevor er zwischen 2012 und 2015 Leiter der Bereiche Legal Entity Issues und Kapitalmarktkommunikation bei der Hypothekbank Frankfurt AG (Commerzbank

Gruppe) wurde. Seit 2015 ist Herr Vincent Partner bei der Targa Communications GmbH und dort verantwortlich für die Bereiche Investor Relations, Fundraising und Financial PR.

Für seine Tätigkeit als Vorstand der Emittentin erhält Herr Vincent eine fixe jährliche Vergütung in Höhe von EUR 180.000.

Funktionen in der Unternehmensgruppe der PREOS Real Estate AG	von	bis
Vorstand der PREOS Real Estate AG	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS Immobilien GmbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute

Geschäftsführer der PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der Objekta Fütingsweg GmbH	2018	heute
Geschäftsführer der LVG Nieder-Olm GmbH	2018	heute

In den letzten fünf Jahren übte bzw. übt Herr Vincent derzeit, neben den Funktionen in der Unternehmensgruppe der Emittentin, keine weiteren Organtätigkeiten aus.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig) erreichbar.

Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, erfolgt die Vertretung gemeinschaftlich mit einem anderen Mitglied des Vorstandes oder einem Prokuristen. Sofern der Vorstand nur aus einem Mitglied bestehen sollte, vertritt es die Gesellschaft allein.

Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitgliedern jedoch das Recht zur Einzelvertretung einräumen und sie von dem Verbot der Mehrfachvertretung gemäß § 181 Alt. 2 BGB befreien.

Den Mitgliedern des Vorstands Frederik Mehlitz und Libor Vincent ist jeweils Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB erteilt worden.

b. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Er kann insbesondere eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen. Der Aufsichtsrat hat zu bestimmen, dass bestimmte Arten von Geschäften nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vorgenommen werden dürfen.

Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der von ihm zu verabschiedenden Geschäftsordnung und im Sinne verantwortungsvoller Unternehmensführung aus. Seine Mitglieder sind bei gleichen Rechten und Pflichten dem Wohle des Unternehmens verpflichtet und an Aufträge und Weisungen nicht gebunden.

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht nach § 6 der Satzung aus drei Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Hauptversammlung gewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sowie etwaige Ersatzmitglieder werden vorbehaltlich der Festlegung einer kürzeren Amtszeit bei der Wahl bis zur Beendigung der Hauptversammlung bestellt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet. Eine Wiederwahl ist möglich.

§ 6 Abs. 3 der Satzung sieht vor, dass die Hauptversammlung für die von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder Ersatzmitglieder wählen darf, die in einer bei der Wahl festzulegenden Weise Mitglieder des Aufsichtsrats werden, wenn Aufsichtsratsmitglieder vor Ablauf ihrer Amtszeit ausscheiden. Eine Person kann für mehrere Aufsichtsratsmitglieder zum Ersatzmitglied bestellt werden.

Wird ein Aufsichtsratsmitglied anstelle eines vorzeitig ausscheidenden Mitglieds gewählt, so besteht sein Amt für den Rest der Amtsdauer des ausscheidenden Mitglieds. Tritt ein Ersatzmitglied an die Stelle des Ausgeschiedenen, so erlischt sein Amt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds.

War das infolge der Nachwahl ausgeschiedene Ersatzmitglied für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder bestellt worden, lebt die ursprüngliche Stellung als Ersatzmitglied wieder auf. Das ausgeschiedene Ersatzmitglied nimmt unter mehreren bestellten Ersatzmitgliedern wieder seine ursprüngliche Position ein.

Der Leiter der Hauptversammlung kann bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder und etwaiger Ersatzmitglieder über eine vom Aufsichtsrat oder von Aktionären vorgelegte Liste mit Wahlvorschlägen abstimmen lassen. Sofern bei der Wahl keine abweichende Bestimmung getroffen worden ist, treten in einer Liste gewählte Ersatzmitglieder in der Reihenfolge ihrer Benennung an die Stelle vorzeitig ausscheidender Aufsichtsratsmitglieder.

Aufsichtsratsmitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt worden sind, können von ihr vor Ablauf der Amtszeit abberufen werden. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen umfasst. Nach § 6 Abs. 7 der Satzung der Emittentin kann jedes Aufsichtsratsmitglied und jedes etwaige Ersatzmitglied sein Amt auch ohne wichtigen Grund jederzeit mit einer Frist von vier Wochen durch eine in Textform abzugebende Erklärung gegenüber dem Vorstand unter Benachrichtigung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Das Recht zur Amtsniederlegung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Mitglied vor Ablauf seiner Amtsdauer aus dem Aufsichtsrat aus, so soll für dieses in der nächsten Hauptversammlung eine Neuwahl vorgenommen werden, es sei denn, für das ausgeschiedene Mitglied ist ein Ersatzmitglied nachge-

rückt. Das Amt des neu gewählten Mitglieds oder eines nachrückten Ersatzmitglieds erlischt spätestens mit Ablauf der Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds.

Nach § 7 Abs. 2 der Satzung gibt der Vorsitzende im Namen des Aufsichtsrats Erklärungen des Aufsichtsrats ab. Zur Entgegennahme von Erklärungen für den Aufsichtsrat ist ausschließlich der Vorsitzende befugt.

Der Aufsichtsrat soll in der Regel eine Sitzung im Kalendervierteljahr, er muss mindestens zwei Sitzungen im Kalenderhalbjahr abhalten. Er hat ferner Sitzungen dann abzuhalten, wenn es sonst im Interesse der Emittentin geboten erscheint.

Die Sitzungen des Aufsichtsrats werden durch den Vorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung durch dessen Stellvertreter, mit einer Frist von vierzehn Tagen unter Bestimmung des Ortes, der Zeit und der Form der Sitzung einberufen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Einberufung und der Tag der Sitzung nicht mitgerechnet. Die Einberufung erfolgt in schriftlicher Form (Telefax oder E-Mail sind ausreichend) unter der dem Vorsitzenden zuletzt schriftlich bekanntgegebenen Anschrift. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende, im Fall seiner Verhinderung dessen Stellvertreter, die Frist bis auf drei Tage verkürzen und mündlich, fernmündlich, per Telefax oder per E-Mail einberufen.

Mit der Einberufung sind die Gegenstände der Tagesordnung bekanntzugeben und etwaige Beschlussvorschläge zu übermitteln. Die einzelnen Punkte der Tagesordnung sind so genau zu bezeichnen, dass Abwesende von ihrem Recht zur schriftlichen Stellungnahme Gebrauch machen können.

Beschlüsse des Aufsichtsrats werden in der Regel in Sitzungen gefasst. Beschlussfassungen können auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats auch mündlich, fernmündlich, schriftlich, per Telefax, per E-Mail oder mittels sonstiger gebräuchlicher Telekommunikationsmittel, insbesondere per Videokonferenz, erfolgen, wenn kein Mitglied diesem Verfahren innerhalb einer vom Vorsitzenden bestimmten angemessenen Frist widerspricht; ein Widerspruchsrecht besteht nicht, wenn die Beschlussfassung in der Weise durchgeführt wird, dass die daran teilnehmenden Mitglieder des Aufsichtsrats im Wege der Telekommunikation im Sinne allseitigen und gleichzeitigen Sehens und Hörens miteinander in Verbindung stehen und den Beschlussgegenstand erörtern können.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Aufsichtsratsmitglieder geladen sind und mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. In jedem Fall müssen mindestens drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich in der Abstimmung der Stimme enthält.

Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können durch schriftliche Stimmabgabe an Beschlussfassungen des Aufsichtsrats teilnehmen. Darüber hinaus können abwesende Aufsichtsratsmitglieder ihre Stimme während der Sitzung oder nachträglich innerhalb einer vom Vorsitzenden zu bestimmenden Frist mündlich, fernmündlich, per Telefax, per E-Mail oder mittels sonstiger gebräuchlicher Telekommunikationsmittel, insbesondere per Videozuschaltung, abgeben, sofern der Vorsitzende des Aufsichtsrats dies anordnet. Ein Widerspruchsrecht der übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats hiergegen besteht nicht.

Über Gegenstände oder Anträge, die nicht auf der Tagesordnung stehen und den Aufsichtsratsmitgliedern auch sonst nicht mindestens drei Tage vor der Sitzung (auch telefonisch) mitgeteilt worden sind, kann ein Beschluss nur gefasst werden, wenn kein in der Sitzung anwesendes Aufsichtsratsmitglied widerspricht. Den abwesenden Aufsichtsratsmitgliedern ist in einem sol-

chen Fall Gelegenheit zu geben, binnen einer vom Vorsitzenden zu bestimmenden angemessenen Frist der Beschlussfassung zu widersprechen oder ihre Stimme nachträglich abzugeben. Der Beschluss wird erst wirksam, wenn auch diese Aufsichtsratsmitglieder nicht innerhalb der gesetzten Frist widersprechen oder wenn sie zugestimmt haben.

Beschlüsse des Aufsichtsrats werden – auch bei Wahlen – mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit gesetzlich nichts anderes vorgeschrieben ist. Dabei gilt eine Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden bei der betreffenden Beschlussfassung – auch bei Wahlen – den Ausschlag.

Über die Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Vorsitzenden der Sitzung zu unterzeichnen und allen Mitgliedern zuzuleiten ist.

Der Aufsichtsrat kann sich im Rahmen der zwingenden gesetzlichen Vorschriften sowie der Bestimmungen der Satzung eine Geschäftsordnung geben.

Der Aufsichtsratsvorsitzende kann Sachverständige und Auskunftspersonen zur Beratung hinzuziehen. Der Aufsichtsrat ist vor einer Hinzuziehung zu hören.

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht derzeit aus den drei nachfolgend beschriebenen Mitgliedern:

Aufsichtsrat	Funktion	Erstbestellung	Ende der derzeitigen Amtsperiode
Udo Roland Wahid Masrouki	Vorsitzender des Aufsichtsrats	9. März 2018	2019
Stephan Noetzel	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	9. März 2018	2019
Christoph Blacha	Mitglied des Aufsichtsrats	9. März 2018	2019

Udo Roland Wahid Masrouki

Herr Masrouki wurde 1965 in Würzburg, Bayern, geboren. Von 1993 bis 1995 war Herr Masrouki Portfoliomanager in der Vermögensverwaltung der Deutsche Bank AG, wo er allein den Bereich Futures & Options verantwortete. Von 1995 bis 2000 war Herr Masrouki als Direktor der Versicherungsgruppe der Deutsche Bank AG in der Maklerorganisation tätig, bevor er von 2000 bis 2002 als Geschäftsführer der GAMAX Vertriebs GmbH war und dort die die Bereiche Vertrieb und Marketing sowie die Produktentwicklung im Bereich der investmentbasierten Versicherungslösungen verantwortete. Seit 2002 ist Herr Masrouki Vorstand der von ihm gegründeten FinanzNet Holding AG, einem auf Kapitalanlageprodukte spezialisierten Maklerverbund.

Für die Übernahme des Aufsichtsratsvorsitzes bei der Emittentin erhält Herr Masrouki eine jährliche Zahlung in Höhe von EUR 20.000.

In den letzten fünf Jahren übte bzw. übt derzeit, neben seiner Aufsichtsrats­tätigkeit bei der Emittentin, Herr Masrouki noch die folgenden Organtätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	seit	bis
FinanzNet Holding AG (Köln) / Vorstand	2002	heute
Fidelias Vertriebsservice GmbH / Geschäftsführer	2012	heute
Finasdee GmbH / Geschäftsführer	2015	heute

Stephan Noetzel

Herr Noetzel wurde 1983 in Freiberg, Sachsen, geboren. Nach seinem Studium der Rechtswissenschaften in Jena bis 2009 und seinem Referendariat in Thüringen, welches Herr Noetzel 2011 mit dem Zweiten Staatsexamen abschloss, war er als Justiziar der publity AG von 2013 bis 2016 tätig. Seit 2016 bis heute ist Herr Noetzel Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt) der publity AG.

Für seine Tätigkeit als Aufsichtsrat erhält Herr Noetzel eine jährliche Zahlung in Höhe von EUR 10.000.

In den letzten fünf Jahren übte bzw. übt derzeit, neben seiner Aufsichtsrats­tätigkeit bei der Emittentin, Herr Noetzel noch die folgenden Organtätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	seit	bis
publity AG / Syndikusrechtsanwalt	2016	heute

Christoph Blacha

Herr Blacha wurde 1957 in Münster, Nordrhein-Westfalen, geboren. Er studierte an den Universitäten München und Münster und ist seit 1991 als selbstständiger Rechtsanwalt, seit Anfang 1995 in Leipzig, tätig. Er war von 2004 bis 2007 Mitglied des Aufsichtsrats der publity AG und wurde in 2008 zum Vorstand der publity AG berufen. In 2012 wurde er zum Geschäftsführer der publity Investor GmbH bestellt. Seit 2013 war er ebenfalls Geschäftsführer der publity Performance GmbH. Seit 2009 war Herr Blacha innerhalb der publity Unternehmensgruppe für die Entwicklung der Finanzprodukte, die Erstellung der wirtschaftlichen und rechtlichen Konzeptionen, die Aufstellung der Verkaufsprospekte sowie für die Erarbeitung der Verträge zwischen allen Beteiligten verantwortlich. Herr Blacha ist Inhaber der Rechtsanwaltskanzlei „Blacha.Rechtsanwälte“ in Leipzig. Mitte 2016 hat Herr Blacha sämtliche Ämter bei der publity Unternehmensgruppe niedergelegt.

Für seine Tätigkeit als Aufsichtsrat erhält Herr Blacha eine jährliche Zahlung in Höhe von EUR 10.000.

In den letzten fünf Jahren übte bzw. übt derzeit, neben seiner Aufsichtsratsstätigkeit bei der Emittentin, Herr Blacha noch die folgenden Organtätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	seit	bis
Blacha.Rechtsanwälte (Leipzig) / Inhaber, Rechtsanwalt	2005	heute
publity AG / Vorstand	2008	2016
publity Performance GmbH / Geschäftsführer	2013	2016
publity Investor GmbH / Geschäftsführer	2012	2016
Capitale AG / Mitglied des Aufsichtsrats	2008	2013

Der Aufsichtsrat ist unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig) erreichbar.

c. Oberes Management

Wesentliche Management-Funktionen, insbesondere das Immobilien Asset Management, sind auf die publity AG ausgelagert.

d. Potenzielle Interessenkonflikte

Der Vorstand der Immobilien-Asset-Managerin (publity AG) Thomas Olek ist zugleich mittelbar ein wichtiger Aktionär der Emittentin und kontrolliert eine Stimmenmehrheit in der Hauptversammlung von gegenwärtig 75,01 % des Grundkapitals. Durch die Kontrolle der Stimmrechte in vorbenannter Höhe in der Hauptversammlung der Emittentin kann Herr Olek seine Interessen als Aktionär gegen die Interessen der übrigen Aktionäre durchsetzen, insbesondere auch betreffend Satzungsänderungen und Maßnahmen nach dem UmwG.

Die Unternehmensgruppe der PREOS Real Estate AG ist personell und auf (mittelbarer) Gesellschafterebene mit der publity Unternehmensgruppe verflochten. Herr Olek ist nicht nur Vorstand, sondern auch mittelbarer Hauptaktionär der publity AG und über die publity AG mittelbarer Aktionär und/oder Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften der publity Unternehmensgruppe. Seine Interessen als mittelbarer Aktionär der Emittentin und mehrheitlicher Gesellschafter und/oder Geschäftsführer verschiedener, der publity Unternehmensgruppe angehörender Gesellschaften sind nicht notwendigerweise stets gleichgelagert. Herr Olek kontrolliert eine Stimmenmehrheit in der Hauptversammlung der publity AG von gegenwärtig mehr als 50 % des Grundkapitals.

Bis zum 31. August 2018 war Herr Olek zudem alleiniger Vorstand der PREOS Real Estate AG und Geschäftsführer sämtlicher Tochter- und Enkelgesellschaften der PREOS Real Estate AG gewesen. Nunmehr ist Frederik Mehlitz Vorstandsmitglied der PREOS Real Estate AG (neben dem ebenfalls neubestellten Vorstandsmitglied Libor Vincent). Außerdem sind Herr Mehlitz und Herr Vincent Geschäftsführer sämtlicher derzeitigen Tochter- und Enkelgesellschaften der PREOS Real Estate AG. Bis zum 31. August 2018 war Frederik Mehlitz Vorstandsmitglied der

publity AG (neben dem Vorstandsvorsitzenden Thomas Olek). Zum 31. August 2018 hat Herr Mehlitz sein Amt als Vorstandsmitglied der publity AG niedergelegt, um in den Vorstand der PREOS Real Estate AG zu wechseln. Er war seit August 2014 Vorstandsmitglied der publity AG gewesen. Trotz seines Ausscheidens aus dem Vorstand der publity AG bleibt Herr Mehlitz vorerst noch Geschäftsführer der publity Performance GmbH, einer nach dem KAGB regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Alleingesellschafterin die publity AG ist. Ferner ist ein Aufsichtsratsmitglied der Emittentin, Herr Stephan Noetzel, zugleich als Mitarbeiter bei der publity AG beschäftigt. Zusätzlich zu den vorstehend dargelegten Verflechtungen bestehen zwischen der Unternehmensgruppe der PREOS Real Estate AG und der publity Unternehmensgruppe ein Asset-Management-Vertrag sowie ein Mietvertrag (siehe Abschnitte IX.11.a. und IX.11.b.).

Die Geschäfte und Rechtsbeziehungen zwischen den Mitgliedern des Vorstands, Aufsichtsrats und des oberen Managements und der Unternehmensgruppe der Emittentin werden in dem Abschnitt „Geschäfte mit verbundenen Parteien“ (siehe Abschnitt IX.11.) dargestellt.

Darüber hinaus sind der Emittentin keine potentiellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen der Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats und des oberen Managements und ihren sonstigen Verpflichtungen in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin bekannt.

e. Bezüge und Vergünstigungen, Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen

Bis zum 31. August 2018 war Herr Thomas Olek (alleiniger) Vorstand der Emittentin. Er war im Zuge des Erwerbs der Geschäftsanteile an der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) durch die Olek Holding GmbH und der Umfirmierung der Emittentin in PREOS Real Estate GmbH im Februar 2018 zum Geschäftsführer und im Rahmen des Formwechsels sodann zum Vorstand der PREOS Real Estate AG bestellt worden. Für seine Tätigkeit als Vorstand der Emittentin erhielt Herr Olek keine Vergütung. Zum 31. August 2018 hat er sein Vorstandsamt niedergelegt.

Die ab dem 1. September 2018 geltenden Dienstverträge für die (mit Wirkung zum 1. September 2018 bestellten) Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sehen zum Datum dieses Prospekts für Herrn Mehlitz und Herrn Vincent eine fixe jährliche Vergütung von TEUR 360 für das Vorstandsmitglied Frederik Mehlitz und TEUR 180 für das Vorstandsmitglied Libor Vincent vor. Dem Vorstandsmitglied Frederik Mehlitz wird ein Dienstwagen, der auch privat genutzt werden kann, zur Verfügung gestellt. Das Vorstandsmitglied Libor Vincent hat keinen Dienstwagen. Variable Vergütungsbestandteile existieren nach den zum Zeitpunkt dieses Prospekts geltenden Dienstverträgen nicht, weder für das Vorstandsmitglied Frederik Mehlitz noch für das Vorstandsmitglied Libor Vincent. Verstirbt ein Mitglied des Vorstands während der Dauer des Dienstvertrags, so wird seinen Angehörigen das Gehalt für den Sterbemonat und die folgenden drei Kalendermonate fortbezahlt. Im Fall der Erkrankung oder sonstiger unverschuldeter Dienstverhinderung werden dem Vorstandsmitglied die vertragsgemäßen Bezüge für die Dauer von 6 Monaten, längstens bis zur Beendigung des Anstellungsvertrages, fortgezahlt. Die fortzuzahlenden Bezüge vermindern sich um diejenigen Beträge, die das Vorstandsmitglied für diesen Zeitraum von Dritten erhält, insbesondere aus einer Krankenversicherung oder Krankentagegeldversicherung. Das Vorstandsmitglied erhält Ersatz der im Gesellschaftsinteresse erforderlichen Aufwendungen im angemessenen Umfang. Die entstandenen Aufwendungen werden gegen Vorlage der Originalbelege oder pauschal gemäß den jeweils steuerlich zulässigen Höchstätzen erstattet, sofern das Vorstandsmitglied die Geschäftsführungs- oder Betriebsbedingtheit belegt oder diese offenkundig ist. Die Dienstverträge mit den Vorständen sehen ein Wettbe-

werbsverbot vor, welches auch nachträglich nach Beendigung des Dienstvertrages für zwei Jahre wirkt. Die Gesellschaft zahlt dem Vorstandsmitglied für die Dauer des Wettbewerbsverbotes eine Karenzenschädigung nach Maßgabe der §§ 74 ff. HGB. Die Gesellschaft kann auf das nachvertragliche Wettbewerbsverbot mit der Wirkung verzichten, dass sie von der Verpflichtung frei wird, eine Karenzenschädigung zu zahlen. Von den Tochtergesellschaften der Emittentin erhalten die Mitglieder des Vorstands der Emittentin keinerlei Vergütungen oder Sachleistungen.

Gemäß § 11 der Satzung erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats neben dem Ersatz seiner nachgewiesenen Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von EUR 10.000,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den doppelten Betrag. Die Vergütung ist am Ende eines Geschäftsjahres zur Zahlung fällig. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben oder nicht während des vollen Geschäftsjahres den Vorsitz innehatten, erhalten die Vergütung zeitanteilig. Die Umsatzsteuer wird von der Emittentin erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Emittentin gesondert in Rechnung zu stellen, und dieses Recht ausüben.

Die Gesellschaft kann zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eine Rechtsschutz- und Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme für die Aufsichtsratsmitglieder abschließen, welche die Haftpflicht aus der Aufsichtsratsstätigkeit abdeckt und deren Kosten nebst darauf anfallenden Steuern und Abgaben tragen.

Die Emittentin plant zudem auf eigene Kosten eine marktübliche D&O-Versicherung zu Gunsten der Organe und leitenden Angestellten der Emittentin abzuschließen.

Es bestehen weder bei der Emittentin noch bei deren Tochter- und Enkelgesellschaften Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

Mit Ausnahme der Karenzenschädigung für das Wettbewerbsverbot der Vorstände bestehen keine Dienstleistungsverträge, die zwischen in Abschnitt IX.8.a-c genannten Personen und der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften geschlossen wurden und die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

f. Aktienbesitz und Aktienoptionen

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats halten zum Datum dieses Prospekts keine Aktien an der Emittentin.

Optionen oder sonstige Bezugsrechte auf Aktien der Emittentin wurden bisher nicht ausgegeben, so dass auch die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats über keine derartigen Rechte verfügen.

g. Weitere Informationen zu Vorstand, Aufsichtsrat und oberem Management

Zwischen den unter Abschnitt IX.8.a-c genannten Personen bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen.

In den letzten fünf Jahren ist keine der unter Abschnitt IX.8.a-c aufgeführten Personen wegen betrügerischer Straftaten verurteilt worden.

Keine der unter Abschnitt IX.8.a-c aufgeführten Personen war in den letzten fünf Jahren im Rahmen der Tätigkeit als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder im oberen Management von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen.

Gegen keine der unter Abschnitt IX.8.a-c aufgeführten Personen wurden innerhalb der letzten fünf Jahre öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen in Bezug auf die genannten Personen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) erhoben bzw. verhängt, noch wurden diese Personen von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während zumindest der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen.

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

h. Corporate Governance und Risikomanagement

Die Emittentin ist keine im geregelten Markt börsennotierte Gesellschaft. Damit unterliegt die Emittentin nicht dem Deutschen Corporate Governance Kodex. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Emittentin nicht verpflichtet und die Emittentin wird daher nicht sicherstellen, dass diese eingehalten werden. Die Emittentin beabsichtigt die Einbeziehung der Aktien in den Freiverkehr der Börse München (m:access). Da es sich bei dem Freiverkehr nicht um einen geregelten Markt handelt, unterliegt die Emittentin auch künftig nicht dem Deutschen Corporate Governance Kodex.

Die Emittentin wird die Vorgaben des Corporate Governance Kodex der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.¹¹ beachten, der auf dem deutschen Corporate Governance Kodex der Regierungskommission aufbaut und zusätzliche, für die Immobilienwirtschaft relevante Vorgaben enthält. Die Emittentin verfolgt dies auf freiwilliger Basis, da die Einbeziehung in den m:access dies nicht voraussetzt.

9. Hauptversammlung

Die Hauptversammlung der Emittentin findet nach § 12 Absatz 1 der Satzung am Sitz der Emittentin, einem deutschen Börsenplatz oder in einer anderen deutschen Stadt mit mehr als 100.000 Einwohnern statt. Die ordentliche Hauptversammlung findet innerhalb der ersten acht Monate nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres statt.

Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen. Die Einberufung muss unter Einhaltung der zum Zeitpunkt der Einberufung geltenden gesetzlichen Frist im elektronischen Bundesanzeiger unter Angabe der Tagesordnung bekannt gemacht werden. Der Tag der Einberufung und der Tag des letztmöglichen Zugangs der Anmeldung sind nicht mitzurechnen. Bei Fristen und Terminen, die von der Hauptversammlung zurückberechnet werden, ist der Tag der Versammlung nicht mitzurechnen. Sind die Aktionäre der Emittentin namentlich bekannt, so kann die Hauptversammlung abweichend von Vorstehendem mit eingeschriebenem Brief einberufen werden; der Tag der Absendung gilt als der Tag der Bekanntmachung. Im Übrigen bleiben §§ 121, 125 bis 127 AktG unberührt.

¹¹ Abrufbar unter <http://www.immo-initiative.de/>.

Eine außerordentliche Hauptversammlung ist einzuberufen, wenn nach Gesetz oder Satzung eine Beschlussfassung der Hauptversammlung erforderlich ist oder das Wohl der Emittentin eine Einberufung notwendig macht. Aktionäre, deren Anteile allein oder zusammen mindestens dem zwanzigsten Teil des Grundkapitals entsprechen, können schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe eine außerordentliche Hauptversammlung verlangen.

Die Übermittlung der Mitteilungen nach §§ 125, 128 AktG ist auf den Weg elektronischer Kommunikation beschränkt. Der Vorstand ist berechtigt, Mitteilungen auch in Papierform zu versenden, ohne dass hierauf ein Anspruch besteht.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die am Tag der Hauptversammlung im Aktienregister eingetragen sind und sich rechtzeitig bei der Emittentin angemeldet haben. Die Anmeldung muss der Emittentin unter der in der Einladung hierfür mitgeteilten Adresse bis spätestens sechs Tage vor der Hauptversammlung (Anmeldetag) zugehen. Der Tag der Versammlung und der Tag des Zuzugangs sind nicht mitzurechnen.

Die Anmeldung zur Teilnahme an der Hauptversammlung bedarf der Textform und muss in deutscher oder englischer Sprache per Post oder per Telefax beim Vorstand am Sitz der Emittentin oder auf in der Einberufung ggf. näher zu bestimmendem elektronischen Wege bei der Emittentin oder bei einer sonst in der Einberufung bezeichneten Stelle erfolgen.

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

Der Vorstand ist ermächtigt vorzusehen, dass die Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne persönliche Anwesenheit und ohne Anwesenheit eines Bevollmächtigten am Ort der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können (Online-Teilnahme), soweit dies rechtlich zulässig ist. Der Vorstand ist ferner ermächtigt vorzusehen, dass Aktionäre ihre Stimme schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation abgeben dürfen, auch ohne an der Versammlung teilzunehmen (Briefwahl). Die Erteilung einer Vollmacht, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Emittentin bedürfen der Textform. Der Vorstand ist ermächtigt, in der Einberufung zur Hauptversammlung Abweichendes zu bestimmen. Der Vorstand ist ferner dazu ermächtigt, die Bild- und Tonübertragung der Hauptversammlung zuzulassen.

Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats, im Falle seiner Verhinderung sein Stellvertreter. Ist keiner von diesen erschienen oder zur Leitung bereit, so wählt die Hauptversammlung einen Vorsitzenden. Der Vorsitzende leitet die Versammlung und bestimmt die Reihenfolge, in der die Gegenstände der Tagesordnung verhandelt werden, die Reihenfolge der Redner sowie die Art und Form der Abstimmungen. Der Vorsitzende hat das Recht, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zeitlich angemessen zu beschränken; er ist insbesondere ermächtigt, zu Beginn der Hauptversammlung oder während ihres Verlaufs den zeitlichen Rahmen des Verhandlungsverlaufs, der Aussprache zu den einzelnen Tagesordnungspunkten sowie des einzelnen Rede- und Fragebeitrags angemessen festzusetzen.

Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften oder die Satzung dem entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Dabei gilt eine Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Wird bei einer Wahl im ersten Wahlgang eine einfache Stimmenmehrheit nicht erreicht, so findet eine engere Wahl statt. Ist die höchste Stimmenzahl zwei oder mehreren Personen zugefallen, findet die engere Wahl zwischen diesen statt; ist die höchste Stimmenzahl hingegen nur einer Person zugefallen, findet die engere Wahl zwischen dieser und der- bzw. denjenigen Person bzw. Personen statt, der bzw. denen die zweithöchste Stimmenzahl zugefallen ist. Bei der engeren Wahl entscheidet die höchste Stimmenzahl, bei Stimmengleichheit das durch den Vorsitzenden zu ziehende Los.

Nach dem Aktienrecht erfordern die Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen mit grundlegender Bedeutung gehören insbesondere:

- Satzungsänderungen,
- Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts,
- Kapitalherabsetzungen,
- die Schaffung eines genehmigten oder bedingten Kapitals,
- Umwandlungsvorgänge auf Grundlage des Umwandlungsgesetzes (wie Verschmelzungen, Vermögensübertragungen und Formwechsel),
- Verträge im Sinne des § 179a AktG, durch die sich die Emittentin zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens verpflichtet,
- der Abschluss von Unternehmensverträgen (wie z.B. Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge), sowie
- die Auflösung der Emittentin.

10. Hauptaktionär/Mehrheitsaktionär

a. Aktionärsstruktur

Zum Datum dieses Prospekts hatten die folgenden Personen eine direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital der Emittentin und den Stimmrechten i.S.d. §§ 33 ff. WpHG:

Letztliche Aktionäre	Direkter Aktionär	in %
Thomas Olek (im Falle der Olek Holding GmbH über die TO-Holding GmbH und die TO Holding 2 GmbH)	Olek Holding GmbH und TO-Holding 2 GmbH (jeweils 37,505 %)	75,01 %
andere Aktionäre (jeweils unter 3,0 %, Streubesitz)		24,99 %

b. Stimmrechte

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Emittentin eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Der Hauptaktionär hat keine unterschiedlichen Stimmrechte.

c. Beherrschungsverhältnisse

Beteiligungs- oder andere Beherrschungsverhältnisse, die einen über die eigene Beteiligung hinausgehenden Einfluss vermitteln, sind der Emittentin nicht bekannt.

11. Geschäfte mit verbundenen Parteien

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

Die Emittentin erwirtschaftet ihre Umsätze nahezu ausschließlich im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit der Immobilien-Bestandsverwaltung. Hierbei bedient sie sich wesentlich auch dritter Partner, die insbesondere aus der publicity Unternehmensgruppe stammen. Nachfolgend werden diese und weitere Geschäfte näher beschrieben:

a. Immobilien-Asset-Management-Vertrag mit der publicity AG

Die Emittentin hat mit der publicity AG im Jahr 2018 einen Immobilien-Asset-Management-Vertrag abgeschlossen. Der Immobilien-Asset-Management-Vertrag umfasst sowohl Dienstleistungen der publicity AG bei der Auswahl, Identifizierung, Beobachtung und Vorstellung potenzieller Akquisitionsgelegenheiten als auch typische Asset Management Dienstleistungen nach Akquise und die Unterstützung in einem Verkaufsprozess (zu den weiteren Einzelheiten vgl. Abschnitt IX.12.a.). Die publicity AG und die Emittentin verpflichten sich dabei zudem mit dem Abschluss einer Transaktion in Bezug auf ein Investitionsobjekt im Wege eines Share Deals oder eines Asset Deals, die Rechte und Pflichten aus dem Immobilien-Asset-Management-Vertrag auf die jeweilige Zweckgesellschaft zu übertragen, die Eigentümerin bzw. Inhaberin der Geschäftsanteile des Investitionsobjekts ist. Die Übertragung erfolgt durch Abschluss einer Beitrittsvereinbarung zwischen der publicity AG, der Emittentin und der jeweiligen Zweckgesellschaft. Mit rechtsverbindlichem Abschluss der Beitrittsvereinbarung kommt zwischen der jeweiligen Zweckgesellschaft als neuem Auftraggeber und der publicity AG ein Immobilien-Asset-Management-Vertrag zustande. Die Emittentin haftet neben der jeweiligen Zweckgesellschaft für die Erfüllung der Verpflichtungen der Zweckgesellschaft aus dem neuen Immobilien-Asset-Management-Vertrag.

b. Mietvertrag mit der publicity AG

Die Emittentin als (Unter-)Mieterin hat mit der publicity AG als (Unter-)Vermieterin einen Mietvertrag über Geschäftsräume im publicity Center Leipzig (Alte Messe), Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig, abgeschlossen. Die angemietete Bürofläche beträgt rund 920 m². Die monatliche Gesamtbruttomiete für die Büroräume beläuft sich auf EUR 11.900,00. Die monatliche Gesamtnettomiete beläuft sich dementsprechend auf EUR 10.000,00. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2030. (Siehe auch Abschnitt IX.12.b.)

c. Freistellungsvereinbarung mit der Olek Holding GmbH

Die Emittentin hat mit ihrem Hauptaktionär, der Olek Holding GmbH (Frankfurt am Main), eine Freistellungsvereinbarung abgeschlossen, in der sich die Olek Holding GmbH dazu ver-

pflichtet hat, die Emittentin bis zu einem bestimmten Höchstbetrag von sämtlichen Kosten, (gerichtlichen und außergerichtlichen) Aufwendungen, Schäden und sonstigen Nachteilen (einschließlich insbesondere etwaiger Steuern, steuerlicher Nebenleistungen wie beispielsweise Zinsen, Kosten und Steuerzuschläge, Bußgelder sowie Kosten der Rechtsberatung, -verteidigung und -durchsetzung) freizustellen, die sich für die Emittentin im Zusammenhang mit bestimmten Steuerrisiken aus dem Altgeschäft der Emittentin ergeben.

d. Gewinnabführungsverträge

Die Emittentin hat rückwirkend zum 1. Januar 2018 als Organträgerin mit ihrer Tochtergesellschaft PREOS Immobilien GmbH als Organgesellschaft einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Aufgrund des Gewinnabführungsvertrages übernimmt die Emittentin die Gewinne der PREOS Immobilien GmbH, vermindert um einvernehmliche Zuweisungen in die Gewinnrücklagen. Im Gegenzug hat die Emittentin einen etwaigen Jahresfehlbetrag entsprechend § 302 AktG in der jeweiligen Fassung auszugleichen.

Darüber hinaus hat, rückwirkend zum 1. Januar 2018, die PREOS Immobilien GmbH als Organträgerin mit den zehn Enkelgesellschaften der Emittentin (Objektgesellschaften) als Organgesellschaften jeweils einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Aufgrund dieser Gewinnabführungsverträge übernimmt die PREOS Immobilien GmbH die Gewinne der jeweiligen Objektgesellschaft, vermindert um einvernehmliche Zuweisungen in die Gewinnrücklagen. Im Gegenzug hat die PREOS Immobilien GmbH einen etwaigen Jahresfehlbetrag gegenüber den Objektgesellschaften entsprechend § 302 AktG in der jeweiligen Fassung auszugleichen.

e. Cash-Pool-Verträge

Zur Optimierung der Liquiditätsverwaltung und zur Minimierung von Kreditansprüchen besteht zwischen der Emittentin und ihren Tochter- bzw. Enkelgesellschaften ein Liquiditätsverbund, dessen Grundlage zwischen der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaft, der PREOS Immobilien GmbH, sowie zwischen der Emittentin und jeder ihrer Enkelgesellschaften (Objektgesellschaften) jeweils am 16. April 2018 geschlossene Cash-Pool-Verträge bilden. Über den Liquiditätsverbund wird der Bedarf an Betriebsmittelkrediten der am Liquiditätsverbund teilnehmenden Unternehmen gesteuert und zur Verfügung gestellt. Die Überwachung der eingeräumten Kreditrahmen erfolgt durch das zentrale Konzern-Cash-Management. Der fortgeführte Gesamtsaldo auf den Verrechnungskonten wird zum Datum dieses Prospekts mit 1 % p.a. verzinst. Sofern die Emittentin einen höheren Refinanzierungszinssatz leisten muss, erhöht sich der Zinssatz entsprechend. Der Zinssatz wird jährlich bestimmt.

Die Cash-Pool-Verträge wurden jeweils mit Wirkung zum 16. April 2018 auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie können von jeder der jeweiligen Vertragsparteien mit einer Frist von einem Monat ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt von der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit unberührt. Ein außerordentlicher wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine wesentliche nachteilige Veränderung in der wirtschaftlichen Situation der jeweiligen Vertragspartner i.S.d. § 775 Abs. 1 Nr. 1 BGB eingetreten ist.

f. Gesellschafterdarlehen

Am 18. November 2018 hat die Emittentin (als Darlehensnehmerin) mit zwei ihrer (mittelbaren) Aktionäre, der TO-Holding GmbH und der TO Holding 2 GmbH (deren jeweiliger Alleingesellschafter der ehemalige Vorstand der Emittentin Thomas Olek ist), jeweils einen Gesellschafterdarlehensvertrag über einen Betrag in Höhe von EUR 11 Mio., insgesamt also EUR 22 Mio., abgeschlossen. Die Gesellschafterdarlehen haben eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2021

(endfällig) und werden, vorbehaltlich nachstehend dargestellter Regelungen, mit 4 % p.a. verzinst. Zugunsten der Darlehensgeber wurden keine Sicherheiten bestellt.

Die im Wesentlichen wortgleichen Gesellschafterdarlehensverträge sehen zugunsten des jeweiligen Darlehensgebers das Recht vor, jederzeit während der Vertragslaufzeit der Darlehensnehmerin anzubieten, das Gesellschafterdarlehen einschließlich der aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stammaktien (Stückaktien) der Darlehensnehmerin in diese einzubringen (nachstehend das „Wandlungsangebot“). Sollte der jeweilige Darlehensgeber von diesem Recht Gebrauch machen, ist die Darlehensnehmerin – vorbehaltlich etwaig erforderlicher Hauptversammlungs- und Aufsichtsratsbeschlüsse sowie ggf. weiterer Voraussetzungen – im Rahmen des gesetzlich Zulässigen verpflichtet und wird sich nach besten Kräften bemühen, eine Sachkapitalerhöhung zum Zwecke der Wandlung der Gesellschafterdarlehen in neue Aktien der Darlehensnehmerin zu ermöglichen und durchzuführen. Sollte die Darlehensnehmerin das jeweilige Wandlungsangebot annehmen, und wird eine Sachkapitalerhöhung durchgeführt, soll für den Wert der jeweiligen Sacheinlage der jeweils ausstehende Darlehensbetrag zzgl. aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen angesetzt werden. Der Wert der jeweiligen Sacheinlage geteilt durch den volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktien der Darlehensnehmerin seit Einbeziehung der Aktien der Darlehensnehmerin in den Handel im Freiverkehr einer deutschen Wertpapierbörse (längstens jedoch über den Zeitraum der vorangegangenen drei Monate) (nach Maßgabe der anzuwendenden Standards), wobei der Kurswert jedoch mit mindestens EUR 10,00 anzusetzen ist, soll die entsprechende Anzahl der auszugebenden Aktien ergeben.

Der Ausgabebetrag der neu auszugebenden Aktien soll EUR 1,00 betragen. Zur Einbringung der Ansprüche des jeweiligen Darlehensgebers in die Darlehensnehmerin im Rahmen der Sachkapitalerhöhung sollen gesonderte Einbringungsverträge abgeschlossen werden.

Für den Fall, dass die Darlehensnehmerin das Wandlungsangebot des jeweiligen Darlehensnehmers nicht annimmt oder eine Sachkapitalerhöhung im vorstehenden Sinne nicht erfolgreich durchgeführt wird, erhöht sich der Zinssatz von 4 % p.a. auf 8 % p.a. für den Zeitraum ab Zugang des jeweiligen Wandlungsangebots bei der Darlehensnehmerin.

Dem jeweiligen Darlehensgeber steht ferner das Recht zu, das Gesellschafterdarlehen zu kündigen und die sofortige Rückzahlung zu verlangen, wenn (i) die Darlehensnehmerin nach dem jeweiligen Gesellschafterdarlehensvertrag fällige Beträge nicht innerhalb von vierzehn Bankarbeitstagen zahlt, (ii) die Darlehensnehmerin eine wesentliche Pflicht aus dem jeweiligen Gesellschafterdarlehensvertrag verletzt und/oder (iii) ein vorläufiges Zahlungsverbot oder ein Arrest wegen des Anspruchs auf Auszahlung des Darlehens ergeht oder dieser Anspruch gepfändet oder ohne vorherige Zustimmung des jeweiligen Darlehensgebers abgetreten oder verpfändet wird. Darüber hinaus ist der jeweilige Darlehensgeber berechtigt, seine Forderungen gegen die Darlehensnehmerin an mit ihm verbundene Unternehmen i.S.v. § 15 AktG sowie – mit Ausnahme der Rechte im Zusammenhang mit dem Wandlungsangebot – auch an Geld- und Kreditinstitute zum Zwecke der Refinanzierung abzutreten.

Die Darlehensbeträge in Höhe von insgesamt EUR 22. Mio. wurden am 19. November 2018 an die Darlehensnehmerin ausgezahlt.

12. Wesentliche Verträge

Wesentliche Verträge, welche bei der Emittentin heute noch bestehen oder in den letzten zwei Jahren abgeschlossen wurden, umfassen insbesondere:

a. Immobilien-Asset-Management-Vertrag mit der publity AG

Die Emittentin hat mit der publity AG im Jahr 2018 einen Immobilien-Asset-Management-Vertrag abgeschlossen.

Die publity AG soll nach dem Immobilien-Asset-Management-Vertrag für die Emittentin bzw. einzelne Zweckgesellschaften Leistungen betreffend die Akquisition, Verwaltung und Verwertung von Investitionsobjekten erbringen. Der Immobilien-Asset-Management-Vertrag umfasst im Einzelnen (i) Dienstleistungen der publity AG im Akquisitionsprozess, namentlich unter anderem das Ausschuchen, Identifizieren, Beobachten und Vorstellen potenzieller Akquisitionsgelegenheiten bezogen auf Objekte (einzelne Objekte oder Portfolios) und/oder Beteiligungen, welche dem von der Emittentin definierten Anforderungsprofil an Objekte und Beteiligungen entsprechen, das Entwerfen von Businessplänen sowie die Strukturierung, Überwachung und Steuerung von Due Diligence Prüfungen sowie Beschaffung von Fremdfinanzierungen für das potentielle Investment (ii) übliche und notwendige Portfolio- und Asset Management-, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisitions-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing und Konstruktions-Services nach der Objekt- oder Beteiligungsakquise sowie das Liquiditäts- und Risikomanagement und schließlich (iii) Begleitung des Verkaufsprozesses analog den Dienstleistungen im Akquisitionsprozess sowie Überprüfung potentieller Interessenten im Hinblick auf Anforderungen nach dem Geldwäschegesetz, Organisation und Betrieb des Datenraums und schließlich Organisation und Durchführung von Objektbesichtigungen mit Interessenten.

Die publity AG und die Emittentin verpflichten sich mit dem Abschluss einer Transaktion in Bezug auf ein Investitionsobjekt im Wege eines Share Deals oder eines Asset Deals, die Rechte und Pflichten aus dem Immobilien-Asset-Management-Vertrag auf die jeweilige Zweckgesellschaft zu übertragen, die Eigentümerin bzw. Inhaberin der Geschäftsanteile des Investitionsobjekts ist. Die Übertragung erfolgt durch Abschluss einer Beitrittsvereinbarung zwischen der publity AG, der Emittentin und der jeweiligen Zweckgesellschaft. Mit rechtsverbindlichem Abschluss der Beitrittsvereinbarung kommt zwischen der jeweiligen Zweckgesellschaft als neuem Auftraggeber und der publity AG ein Immobilien-Asset-Management-Vertrag zustande. Die Emittentin haftet neben der jeweiligen Zweckgesellschaft für die Erfüllung der Verpflichtungen der Zweckgesellschaft aus dem neuen Immobilien-Asset-Management-Vertrag.

Die publity AG erbringt die Leistungen aufgrund des Immobilien-Asset-Management-Vertrages im Rahmen des Akquisitionsprozesses gegenüber der Emittentin und die Leistungen aufgrund des jeweiligen neuen Immobilien-Asset-Management-Vertrages im Rahmen des Asset Managements und des Verkaufsprozesses gegenüber der jeweiligen Zweckgesellschaft.

Die Emittentin genießt keine Exklusivität in Bezug auf die Leistungen der publity AG; vielmehr ist der Emittentin bekannt, dass die publity AG neben diesem Vertrag auch Verpflichtungen aus weiteren, vergleichbaren Verträgen (Drittmandaten) unterliegt. Die Parteien haben vereinbart, dass die publity AG der Emittentin im Rahmen des Akquisitionsprozesses vornehmlich Objekte andienen wird, deren angestrebter Nettokaufpreis zwischen EUR 10 Mio. und 25 Mio. beträgt. Für derartige Objekte ist die publity AG verpflichtet, alle ihr insoweit bekannt werdenden Objekte, die dem Investmentprofil der Emittentin entsprechen, zunächst der Emittentin anzubieten. Die publity AG ist weiterhin verpflichtet, der Emittentin im Hinblick auf die im Rahmen des Akquisitionsprozesses vorgeschlagenen Objekte eine Exklusivität von 30 Arbeitstagen ab Über-

gabe eines Businessplanes bezüglich des betreffenden Objektes durch die pubilty AG in der Weise einzuräumen, dass die pubilty AG das entsprechende Objekt während der Exklusivität keinem Dritten benennt oder in irgendwie geartete Verhandlungen mit Dritten eintritt.

Der Immobilien-Asset-Management-Vertrag hat eine feste Laufzeit von 10 Jahren seit dem 4. Mai 2018 und kann von den Parteien des Vertrages schriftlich einvernehmlich um zwei Jahre verlängert werden. Nach Ablauf der festen Laufzeit verlängert sich der Immobilien-Asset-Management-Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer der Parteien mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Vertragsende schriftlich gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Die Emittentin hat im Falle einer außerordentlichen Kündigung mit wichtigem Grund auf Seiten der pubilty AG die Wahl, ob sie nur den Immobilien-Asset-Management-Vertrag oder auch alle oder einzelne neue Immobilien-Asset-Management-Verträge kündigt.

Der Ablauf der Festlaufzeit oder die Nichtfortsetzung des Immobilien-Asset-Management-Vertrages führen nicht dazu, dass ein bestehender neuer Immobilien-Asset-Management-Vertrag beendet wird. Dieser bleibt vielmehr bestehen. Ein neuer Immobilien-Asset-Management-Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Zeitpunkt des geplanten „Exits“ der jeweiligen Zweckgesellschaft nach dem jeweiligen Business Plan.

Unter dem Immobilien-Asset-Management-Vertrag erhält die pubilty AG (i) für ihre Leistungen in der Akquisitionsphase eine pauschale Vergütung in Höhe von 1,0 % des jeweiligen Nettokaufpreises für das Investitionsobjekt, (ii) für ihre Leistungen in der Phase des Asset Managements eine objektbezogene Asset Management Vergütung in Höhe von 1,0 % p.a. der Bemessungsgrundlage (wobei als Bemessungsgrundlage für den Zeitraum von einem Jahr nach Nutzen- und Lastenübergang des Investitionsobjekts der Kaufpreis und für jedes weitere Jahr der sich aus den jährlich für dieses Jahr zu erstellenden Wertgutachten ergebende Verkehrswert des Investitionsobjekts dient; die geänderte Bemessungsgrundlage gilt jeweils ab dem dem Zugang der schriftlichen Wertermittlung folgenden Monatsersten; bis dahin ist die alte Bemessungsgrundlage anwendbar), (iii) für das Liquiditäts- und Risikomanagement eine Vergütung in Höhe von EUR 2.500,00 je Zweckgesellschaft und Monat sowie für die Vorbereitung der Umsatzsteuererklärung eine Vergütung in Höhe von EUR 500,00 je Zweckgesellschaft und Monat, und schließlich (iv) für das Verkaufsmanagement eine Vergütung in Höhe von 2 % des jeweiligen Nettoverkaufspreises für das jeweilige Investitionsobjekt; jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

b. Mietvertrag über Geschäftsräume mit der pubilty AG

Die Emittentin als (Unter-)Mieterin hat mit der pubilty AG als (Unter-)Vermieterin einen Mietvertrag über Geschäftsräume im pubilty Center Leipzig (Alte Messe), Landsteinerstraße 6 in 04103 Leipzig, abgeschlossen. Die angemietete Bürofläche beträgt rund 920 m². Die monatliche Gesamtbruttomiete für die Büroräume beläuft sich auf EUR 11.900,00. Die monatliche Gesamtnettomiete beläuft sich dementsprechend auf EUR 10.000,00. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Dezember 2030. (Siehe auch Abschnitt IX.11.)

c. Schuldübernahme- und Forderungsabtretungsverträge betreffend das Altgeschäft

Im Zusammenhang mit der von der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma AMG Immobilien Berlin GmbH) vor dem Erwerb der Geschäftsanteile an der Gesellschaft durch die Olek Holding GmbH und der Umfirmierung in PREOS Real Estate GmbH ausgeübten Geschäftstätigkeit hat die Emittentin diverse Verträge mit einer 100 %-igen Tochtergesellschaft einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin der Emittentin abge-

geschlossen, mit denen dieses Unternehmen ausstehende, das Altgeschäft betreffende, Verbindlichkeiten der Emittentin in Höhe von ca. MEUR 5,3 übernommen und im Gegenzug Forderungen der Emittentin gegen Dritte abgetreten erhalten hat.

Im Zuge des Gesellschafterwechsels und der Umfirmierung wurde die frühere Geschäftstätigkeit der Emittentin im Februar 2018 endgültig eingestellt und die Geschäftstätigkeit neu ausgerichtet.

d. Finanzierungsvertrag zwischen der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH und Emerald Fund

Die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH (als Darlehensnehmerin) hat am 5. Oktober 2018 mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS, einer luxemburgischen Kommanditgesellschaft auf Aktien (als Darlehensgeberin), einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag in Höhe von bis zu EUR 3,5 Mio. geschlossen. Der Darlehensbetrag wurde am 8. Oktober 2018 in voller Höhe – jedoch unter Abzug einer Bereitstellungs- und Bearbeitungsgebühr – an die Muttergesellschaft der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH, die PREOS Immobilien GmbH, ausbezahlt. Die PREOS Immobilien GmbH hat einen Teil dieser Mittel zur Begleichung von Kaufpreisverbindlichkeiten anderer PREOS-Objektgesellschaften verwendet (vgl. Abschnitt IX.5.).

Der Darlehensvertrag sieht eine Verzinsung des Darlehensbetrages in Höhe von 1,29 % pro Monat vor; die Zinsen sind jeweils monatlich zu entrichten. Der jeweils in Anspruch genommene Darlehensbetrag ist sechs Monate nach seiner Valutierung zur Rückzahlung fällig.

Zur Absicherung des Darlehens hat die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH in separaten Verträgen bestimmte Sicherheiten gewährt, u.a. (i) die Bestellung einer Grundschuld in Höhe von EUR 3,5 Mio. lastend auf dem von der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH gehaltenen Grundstück sowie (ii) die Übernahme der persönlichen Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld nebst Einwilligung in die sofortige Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen. Eine entsprechende Sicherheiten-Zweckvereinbarung wurde von den Parteien ebenfalls am 5. Oktober 2018 geschlossen.

Der Darlehensvertrag beinhaltet sogenannte *Financial Covenants*, die von der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH einzuhalten sind. Diese bestimmen, dass das von der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH mittelbar gehaltene Grundstück – solange unter dem Darlehensvertrag noch Beträge zur Rückzahlung ausstehen – mindestens mit einem Marktwert von EUR 5 Mio. bewertet wird und dass der abgerufene Darlehensbetrag zu keiner Zeit mehr als 70 % des Marktwertes dieses Grundstücks beträgt. Im Falle eines Verstoßes gegen diese *Financial Covenants* besteht für die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH die Möglichkeit der Heilung innerhalb von fünf Werktagen nach Mitteilung des Verstoßes seitens der Darlehensgeberin. Sollte der Verstoß nicht nach Maßgabe des Vertrages geheilt bzw. behoben werden, ist die Darlehensgeberin berechtigt, (i) die ausstehende Darlehensvaluta zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen, (ii) alle Verpflichtungen der Darlehensgeberin aus dem Darlehensvertrag aufzuheben und (iii) die Sicherheitenverträge für vollziehbar zu erklären.

Dieses Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund besteht ebenfalls bei einem Verstoß gegen weitere Wohlverhaltenspflichten, Zusicherungen und Gewährleistungen, die von der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH eingegangen bzw. abgegeben wurden. Hierzu gehören insbesondere die Zusicherung, dass die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH Eigentümerin des von ihr gehaltenen Grundstücks ist, sie dazu berechtigt ist, den Darlehensvertrag sowie die Sicherheitenverträge abzuschließen und keine verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Verfahren gegen sie bestehen. Ferner hat die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH u.a.

zugesichert, das von ihr gehaltene Grundstück (oder Teile davon) nicht zu veräußern oder darüber zu verfügen, es ohne die vorherige Zustimmung des Darlehensgebers nicht zu belasten und auch keine weiteren Fremdfinanzierungen einzugehen, die mit dem Grundstück in Verbindung stehen (siehe hierzu die Risikobeschreibung „Risiken im Zusammenhang mit im Rahmen von Kreditvereinbarungen vereinbarten Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten“ im Abschnitt II. dieses Wertpapierprospekts). Weitere Zusicherungen und Gewährleistungen bestehen beispielsweise auch im Hinblick auf die Versicherung des Grundstücks, die umweltrechtskonforme Verwaltung des Grundstücks sowie steuerrechtliche Themen.

Neben den Verstößen gegen die Wohlverhaltenspflichten, Zusicherungen und Gewährleistungen besteht das Recht zur außerordentlichen Kündigung seitens der Darlehensgeberin auch im Falle weiterer sogenannter *Events of Default*. Hierzu gehören insbesondere Zahlungsverzug bzw. Zahlungseinstellung oder Insolvenz, die (drohende) Aufgabe wesentlicher Teile des Geschäftsbetriebs oder der Verlust der Fähigkeit, den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag und/oder den Sicherheitenverträgen nachzukommen.

e. Finanzierungsvertrag zwischen der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH und Emerald Fund

Die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH (als Darlehensnehmerin) hat am 5. Oktober 2018 mit der Emerald Fund S.C.A. SICAV-FIS, einer luxemburgischen Kommanditgesellschaft auf Aktien (als Darlehensgeberin), einen Darlehensvertrag über einen Gesamtbetrag in Höhe von bis zu EUR 8,75 Mio. geschlossen. Der Darlehensbetrag wurde am 9. Oktober 2018 in voller Höhe – jedoch unter Abzug einer Bereitstellungs- und Bearbeitungsgebühr – an die Muttergesellschaft der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH, die PREOS Immobilien GmbH, ausbezahlt. Die PREOS Immobilien GmbH hat einen Teil dieser Mittel zur Begleichung von Kaufpreisverbindlichkeiten anderer PREOS-Objektgesellschaften verwendet (vgl. Abschnitt IX.5.).

Der Darlehensvertrag sieht eine Verzinsung des Darlehensbetrages in Höhe von 1,29 % pro Monat vor; die Zinsen sind jeweils monatlich zu entrichten. Der jeweils in Anspruch genommene Darlehensbetrag ist sechs Monate nach seiner Valutierung zur Rückzahlung fällig.

Zur Absicherung des Darlehens hat die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH in separaten Verträgen bestimmte Sicherheiten gewährt, u.a. (i) die Bestellung einer Grundschuld in Höhe von EUR 8,75 Mio. lastend auf dem von der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH gehaltenen Grundstück sowie (ii) die Übernahme der persönlichen Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld nebst Einwilligung in die sofortige Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen. Eine entsprechende Sicherheiten-Zweckvereinbarung wurde von den Parteien ebenfalls am 5. Oktober 2018 geschlossen.

Der Darlehensvertrag beinhaltet sogenannte *Financial Covenants*, die von der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH einzuhalten sind. Diese bestimmen, dass das von der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH mittelbar gehaltene Grundstück – solange unter dem Darlehensvertrag noch Beträge zur Rückzahlung ausstehen – mindestens mit einem Marktwert von EUR 12,5 Mio. bewertet wird und dass der abgerufene Darlehensbetrag zu keiner Zeit mehr als 70 % des Marktwertes dieses Grundstücks beträgt. Im Falle eines Verstoßes gegen diese *Financial Covenants* besteht für die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH die Möglichkeit der Heilung innerhalb von fünf Werktagen nach Mitteilung des Verstoßes seitens der Darlehensgeberin. Sollte der Verstoß nicht nach Maßgabe des Vertrages geheilt bzw. behoben werden, ist die Darlehensgeberin berechtigt, (i) die ausstehende Darlehensvaluta zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen, (ii) alle Verpflichtungen der Darlehensgeberin aus dem Darlehensvertrag aufzuheben und (iii) die Sicherheitenverträge für vollziehbar zu erklären.

Dieses Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund besteht ebenfalls bei einem Verstoß gegen weitere Wohlverhaltenspflichten, Zusicherungen und Gewährleistungen, die von der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH eingegangen bzw. abgegeben wurden. Hierzu gehören insbesondere die Zusicherung, dass die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH Eigentümerin des von ihr gehaltenen Grundstücks ist, sie dazu berechtigt ist, den Darlehensvertrag sowie die Sicherheitenverträge abzuschließen und keine verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Verfahren gegen sie bestehen. Ferner hat die PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH u.a. zugesichert, das von ihr gehaltene Grundstück (oder Teile davon) nicht zu veräußern oder darüber zu verfügen, es ohne die vorherige Zustimmung des Darlehensgebers nicht zu belasten und auch keine weiteren Fremdfinanzierungen einzugehen, die mit dem Grundstück in Verbindung stehen (siehe hierzu die Risikobeschreibung „Risiken im Zusammenhang mit im Rahmen von Kreditvereinbarungen vereinbarten Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten“ im Abschnitt II. dieses Wertpapierprospekts). Weitere Zusicherungen und Gewährleistungen bestehen beispielsweise auch im Hinblick auf die Versicherung des Grundstücks, die umweltrechtskonforme Verwaltung des Grundstücks sowie steuerrechtliche Themen.

Neben den Verstößen gegen die Wohlverhaltenspflichten, Zusicherungen und Gewährleistungen besteht das Recht zur außerordentlichen Kündigung seitens der Darlehensgeberin auch im Falle weiterer sogenannter *Events of Default*. Hierzu gehören insbesondere Zahlungsverzug bzw. Zahlungseinstellung oder Insolvenz, die (drohende) Aufgabe wesentlicher Teile des Geschäftsbetriebs oder der Verlust der Fähigkeit, den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag und/oder den Sicherheitenverträgen nachzukommen.

f. Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekbank eG

Die Zwischenholding, die PREOS Immobilien GmbH, sowie zehn Enkelgesellschaften der Emittentin, die PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH, haben als Darlehensnehmer am 13./23. November 2018 mit der Münchener Hypothekbank eG als Darlehensgeberin einen Darlehensvertrag über einen Darlehensnominalbetrag in Höhe von EUR 40 Mio. abgeschlossen. Die Mittel aus dem Darlehen sollen in voller Höhe zur Finanzierung bzw. Refinanzierung der (Rest)kaufpreise für die unter Abschnitt IX.5. dargestellten Immobilienobjekte sowie zur Ablösung von Finanzierungen verwendet werden, die im Rahmen der per Share Deal erworbenen Objekte übernommen wurden. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Oktober 2023.

Die Darlehensnehmer sind verpflichtet, das Darlehen bis zum 30. Juni 2019 abzunehmen. Danach werden nicht abgerufene Darlehensteile nicht mehr ausgezahlt und die Darlehensnehmer sind zur Zahlung einer Nichtabnahmeentschädigung verpflichtet.

Das Darlehen wird mit einem gebundenen Sollzinssatz, der sich anhand des EURIBOR (Referenzzinssatz) errechnet (mindestens aber 0,01 % p.a.), zuzüglich einer Zinsmarge, die im Regelfall 170 Basispunkte beträgt, verzinst. Die Zinsen sind jeweils am Ende eines Quartals fällig. Der Darlehensvertrag sieht zudem die Option einer Umstellung auf ein Festzinsdarlehen vor, sobald der Referenzzinssatz den Wert von 2,00 % p.a. überschreitet. Die Bestimmung des Zinssatzes des Festzinsdarlehens wird sodann in einer Konditionenvereinbarung zwischen der Darlehensgeberin und den Darlehensnehmern fixiert.

Für die Bereitstellung des Darlehens erhält die Darlehensgeberin eine Provision in Höhe von 0,25 % p.a. des Darlehensnominalbetrages sowie zusätzliche Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25 % pro Monat für nicht valutierte Teile des Darlehens.

Die Auszahlung des Darlehens besteht aus bis zu drei Tranchen. Am 11./12. Dezember 2018 erfolgte die Auszahlung der ersten Tranche in Höhe von rund EUR 21,035 Mio. (abzüglich ei-

ner Gebühr in Höhe von EUR 0,4 Mio.). Die Mittel aus dieser ersten Tranche wurden zur Begleichung von Immobilien-Restkaufpreisverbindlichkeiten der PREOS-Objektgesellschaften verwendet (vgl. Abschnitt IX.5.). Eine weitere Tranche des Darlehens in Höhe von rund EUR 8,465 Mio. soll voraussichtlich zur (teilweisen) Rückführung der in den Abschnitten IX.12.d. und IX.12.e. dargestellten Zwischenfinanzierungen verwendet werden. Eine Auszahlung dieser weiteren Tranche steht derzeit jedoch noch aus und soll frühestens Anfang 2019 erfolgen. Eine weitere Tranche des Darlehens in Höhe von EUR 10,5 Mio. soll erst und nur dann ausgezahlt werden, wenn die beiden im Wege von Share Deals erworbenen Immobiliengesellschaften (vgl. hierzu Abschnitt IX.5. Krefeld und Nieder-Olm) auf die betreffende, jeweils 94 % an der jeweiligen Immobiliengesellschaft haltende, PREOS-Objektgesellschaft verschmolzen werden. Die Mittel dieser weiteren Tranche sollen voraussichtlich zur Ablösung von Finanzierungen verwendet werden, die im Rahmen der beiden Share Deals übernommen wurden (vgl. hierzu Abschnitt IX.5. Krefeld und Nieder-Olm). Die vorstehend genannten Verschmelzungen setzen voraus, dass zuvor die jeweils restlichen 6 % der Anteile an der Objekta Fütingsweg GmbH bzw. an der LVG Nieder-Olm GmbH von dem derzeitigen Minderheitsgesellschafter zu einem Kaufpreis nebst Anschaffungsnebenkosten i.H.v. insgesamt rund TEUR 700 erworben werden. Durch den Erwerb der restlichen je 6 % der Geschäftsanteile würde Grunderwerbsteuer i.H.v. ca. TEUR 1.500 ausgelöst werden.

Ob es zu einer Auszahlung der zweiten und/oder dritten Tranche des Darlehens der Münchener Hypothekbank eG überhaupt kommen wird, ist derzeit noch nicht sicher.

Vorzeitige Tilgungsleistungen sind nach Maßgabe des Darlehensvertrages grundsätzlich unzulässig. Im Falle von Verkäufen bzw. der Refinanzierung einzelner Immobilienobjekte während der Laufzeit des Darlehens, ist es den Darlehensnehmern jedoch gestattet, das Darlehen teilweise zurückzuführen. Der Rückführungsbetrag bestimmt sich dabei anhand des Marktwertes der jeweils veräußerten Immobilie bzw. anhand des Kaufpreises. In jedem Fall fällt aber eine Gebühr in Höhe von EUR 10.000 an sowie eine Gebühr von 0,2 % pro Jahr der Restlaufzeit des zurückgeführten Darlehensbetrages.

Zur Absicherung des Darlehens sind zugunsten der Darlehensgeberin Sicherheiten nach Maßgabe von separaten Sicherheitenverträgen und entsprechenden Sicherheitenzweckbestimmungsvereinbarungen zu bestellen. Zu diesen Sicherheiten, die größtenteils bereits gestellt wurden, zählen (i) zehn Grundschulden ohne Brief in Höhe von insgesamt EUR 40 Mio. an den unter Abschnitt IX.5. dargestellten Immobilienobjekten, (ii) die persönliche Haftung der Darlehensnehmer in Höhe von 10 % der Grundschulden sowie (iii) die Abtretung aller gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus und/oder im Zusammenhang mit abgeschlossenen oder abzuschließenden Miet-/Pachtverträgen in Bezug auf die bereits gekauften Immobilienobjekte.

Der Darlehensvertrag enthält ferner sog. „Financial Covenants“. Danach haben sich die Darlehensnehmer dazu verpflichtet, (i) während der Laufzeit des Darlehens eine Mindestmiete von insgesamt EUR 4,6 Mio. (Jahresnettokaltmiete) für alle zehn Immobilienobjekte sicherzustellen und (ii) einen LTV (Loan to Value) von nicht mehr als 60 % einzuhalten. Der LTV ist dabei das Verhältnis zwischen der Summe aus dem gesamten Schuldsaldo des Darlehens und dem Marktwert der zehn Immobilienobjekte. Sollte der LTV einen Wert von über 60 % erreichen, haben die Darlehensnehmer entweder das Darlehen in entsprechender Höhe zurückzuführen oder zusätzliche Sicherheiten zu bestellen. Für den Fall, dass die Mieteinnahmen unter den Wert von EUR 4,6 Mio. fallen, sind alle Miet-/Pachteinnahmen, die nicht zur Bedienung von Verbindlichkeiten gegenüber der Darlehensgeberin erforderlich sind, auf einem gesonderten Konto zu hinterlegen, welches an die Darlehensgeberin verpfändet wird. Sollten die Darlehensnehmer ihren vorstehenden Verpflichtungen nicht innerhalb von 20 Bankgeschäftstagen nachkommen,

ist die Darlehensgeberin berechtigt, den Darlehensvertrag aus wichtigem Grunde zu kündigen und die sofortige Rückzahlung des gesamten ausstehenden Darlehens zzgl. Zinsen und ggf. weiterer angefallener Kosten sowie Schadensersatz im Sinne einer Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen.

Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund besteht ebenfalls bei einem Verstoß gegen weitere Wohlverhaltenspflichten, Zusicherungen und Gewährleistungen, die von den Darlehensnehmern eingegangen bzw. abgegeben wurden. Die Darlehensnehmer haben sich insbesondere dazu verpflichtet, (i) für alle Immobilienobjekte ordnungsgemäße Versicherungen abzuschließen, (ii) die Darlehensgeberin über aktuelle Entwicklungen bezüglich der Verwaltung/des Zustands der Immobilienobjekte zutreffend zu informieren und (iii) Änderungen in der Gesellschaftsform oder der Gesellschafterzusammensetzung zu melden. Ferner haben die Darlehensnehmer (iv) zugesichert, den Differenzbetrag zwischen dem Darlehensbetrag und der Gesamtsumme der Kaufpreise für die zehn von den PREOS-Objektgesellschaften bislang gekauften Immobilien aus Eigenmitteln zu finanzieren (siehe hierzu auch die Risikobeschreibung „*Risiken im Zusammenhang mit im Rahmen von Kreditvereinbarungen vereinbarten Berichts-, Verhaltens- und Informationspflichten*“ im Abschnitt II. dieses Wertpapierprospekts).

Neben den Verstößen gegen die Wohlverhaltenspflichten, Zusicherungen und Gewährleistungen besteht das Recht zur außerordentlichen Kündigung auch im Falle des Eintritts weiterer Umstände. Hierzu zählen insbesondere (i) der Eintritt eines Zahlungsverzuges, (ii) die wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der Darlehensnehmer, (iii) der Eintritt des Insolvenzfalls, (iv) die Gefährdung/Verschlechterung von Sicherheiten und (v) die Einleitung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen die Darlehensnehmer, wobei es in einigen der vorgenannten Fälle den Darlehensnehmern möglich ist, innerhalb von 20 Bankgeschäftstagen den Verstoß zu beseitigen.

Der Darlehensgeberin steht es schließlich frei, Forderungen und Sicherheiten aus dem Darlehensvertrag ganz oder teilweise an einen Dritten abzutreten. Es ist allerdings vereinbart, dass hierfür die Zustimmung der Darlehensnehmer erforderlich ist und von der Möglichkeit der Abtretung nur dann Gebrauch gemacht werden soll, wenn die Darlehensnehmer ihre Pflichten aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllen.

g. Darlehen mit der Sparkasse Duisburg

Im Rahmen des Anteilerwerbs (Share Deal) an der das Objekt Krefeld haltenden Objekta Füttingsweg GmbH (vgl. Abschnitt IX.5.) hat die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH ein Bankdarlehen, das die Objekta Füttingsweg GmbH im Dezember 2015 bei der Sparkasse Duisburg aufgenommen hatte, übernommen. Der Darlehensbetrag belief sich ursprünglich auf EUR 10.670.000,00. Das Darlehen ist mit jährlich 2,5 % zu verzinsen. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt in monatlichen Tilgungsraten in Höhe von 5,71 % p.a. des Darlehensnennbetrages zzgl. der durch die Rückzahlung ersparten Zinsen. Das Darlehen ist unter anderem mit Grundschulden zugunsten der Sparkasse Duisburg lastend auf dem Objekt Krefeld besichert (vgl. Abschnitt IX.5. Krefeld). Zum Prospektdatum valutiert das Darlehen noch in Höhe von rund EUR 8,83 Mio. Die Sparkasse Duisburg hat das Darlehen zwischenzeitlich gekündigt, jedoch ist mit der Sparkasse Duisburg vereinbart worden, dass eine Rückzahlung nicht vor dem 31. März 2019 zu erfolgen hat. Es ist geplant, das Darlehen im Wesentlichen mit den Mitteln aus einer möglichen künftigen Tranche des Darlehens der Münchener Hypothekenbank eG zurückzuzahlen (siehe hierzu Abschnitt IX.12.f.).

h. Darlehen mit der Mainzer Volksbank eG

Im Rahmen des Anteilsenerwerbs (Share Deal) an der das Objekt Nieder-Olm haltenden LVG Nieder-Olm GmbH (vgl. Abschnitt IX.5. Nieder-Olm) hat die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH ein Bankdarlehen, das die LVG Nieder-Olm GmbH im Oktober 2016 bei der Mainzer Volksbank eG aufgenommen hatte, übernommen. Der Darlehensbetrag belief sich seinerzeit auf EUR 5.050.000,00 und ist quartalsweise zu tilgen. Der Darlehensvertrag sieht eine Laufzeit bis zum 30. Oktober 2021 vor. Der Zinssatz errechnet sich anhand des 3-Monats-EURIBOR zzgl. eines Aufschlags von 190 Basispunkten, beträgt mindestens aber 1,9 % p.a. Das Darlehen ist unter anderem mit Grundschulden zugunsten der Mainzer Volksbank eG lastend auf dem Objekt Nieder-Olm besichert (vgl. Abschnitt IX.5. Nieder-Olm). Zum Prospektdatum valutiert das Darlehen noch in Höhe von rund EUR 4,45 Mio. Der Darlehensvertrag sieht zugunsten der Mainzer Volksbank eG eine Kündigungsmöglichkeit für den Fall eines Kontrollwechsels bei der LVG Nieder-Olm GmbH vor. Ein solcher Kontrollwechsel ist durch den Anteilsenerwerb der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH erfolgt. Die Mainzer Volksbank eG hat von ihrem Kündigungsrecht bislang jedoch keinen Gebrauch gemacht (siehe hierzu die Risikobeschreibung „Risiken im Zusammenhang mit einer Finanzierung der LVG Nieder-Olm GmbH“ im Abschnitt II. dieses Wertpapierprospekts). Es ist geplant, das Darlehen im Wesentlichen mit den Mitteln aus einer möglichen künftigen Tranche des Darlehens der Münchener Hypothekenbank eG zurückzuzahlen (siehe hierzu Abschnitt IX.12.f.).

i. Gesellschafterdarlehen

Zwischen der Emittentin (als Darlehensnehmerin) und zwei ihrer (mittelbaren) Aktionäre bestehen die in Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehensverträge.

j. Weitere Finanzierungsverträge

Über die vorstehend unter den Abschnitten IX.12.d. bis IX.12.i. dargestellten Finanzierungen hinaus plant die Emittentin – auch in Anbetracht des geplanten Ausbaus des Immobilienportfolios der Unternehmensgruppe der Emittentin – sich insbesondere durch weitere Bankdarlehen zu finanzieren und sich dadurch mit ausreichend Geschäftskapital zu versorgen. Dazu beabsichtigt sie unter anderem, Immobiliendarlehensverträge mit deutschen Finanzierungspartnern abzuschließen. Es ist geplant, dass die jeweilige darlehensgebende Bank als Sicherheit ein (erstranges) Grundpfandrecht an dem (bzw. den) jeweiligen Grundstück(en) erhält.

Im Übrigen plant die Emittentin, ihren Finanzierungsbedarf (zu marktüblichen Konditionen) auch über (weitere) Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu decken. Geplant ist dabei insbesondere auch die Emission von Wandelschuldverschreibungen, wobei auch atypische Gestaltungsformen ohne rechtlich bindende Wandlungsrechte bzw. -pflichten erwogen werden.

13. Dividendenrechte und Dividendenpolitik

Die Gewinnverteilung an die Aktionäre richtet sich nach ihrem Anteil am Grundkapital. Über die Verwendung des Bilanzgewinns eines Geschäftsjahres und die Ausschüttung von Dividenden beschließt die im jeweils folgenden Geschäftsjahr stattfindende ordentliche Hauptversammlung der Emittentin auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei die Hauptversammlung an den Gewinnverwendungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat nicht gebunden ist.

Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn der Emittentin ausgeschüttet werden. Der Bilanzgewinn wird anhand des Jahresabschlusses der Gesellschaft, der nach Maßgabe der Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchfüh-

nung aufgestellt wird, ermittelt. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrages ist der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden und müssen bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden. Eine Dividende wird nach Abzug der gesetzlichen Steuern und Abgaben ausgezahlt (siehe hierzu auch unter Abschnitt X.).

Vorstand und Aufsichtsrat sind gemäß § 16 Absatz 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, bis zu 50 % des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen, wenn sie selbst den Jahresabschluss feststellen. Sie sind darüber hinaus ermächtigt, weitere Beträge bis zu einem Viertel des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen, solange und soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen und auch nach der Einstellung nicht übersteigen würden. Stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest, so ist ein Viertel des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Bei der Errechnung des in andere Gewinnrücklagen einzustellenden Teils des Jahresüberschusses sind vorweg Zuweisungen zur gesetzlichen Rücklage und Verlustvorträge abzuziehen.

Der Vorstand hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres innerhalb der gesetzlichen Frist des § 264 Abs. 1 HGB einen Jahresabschluss (Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und den Lagebericht aufzustellen und unverzüglich dem Aufsichtsrat und dem Abschlussprüfer vorzulegen. Zugleich hat der Vorstand dem Aufsichtsrat den Vorschlag vorzulegen, den er der Hauptversammlung für die Verwendung des Bilanzgewinns machen will. Billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, so ist dieser festgestellt, es sei denn, Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, die Feststellung des Jahresabschlusses der Hauptversammlung zu überlassen.

Die Fähigkeit der Emittentin, für das Geschäftsjahr 2018 und in zukünftigen Geschäftsjahren eine Dividende zu zahlen, hängt vom Betrag des jeweils erzielten Jahresergebnisses und des ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns ab. Damit hängen zukünftige Dividendenzahlungen von einer Reihe von Faktoren ab, wie der Ertragslage der Gesellschaft, Profitabilität, Liquidität, Kapitalerfordernisse, geplanten Investitionen und Geschäftsaussichten der Gesellschaft, von rechtlichen, steuerlichen und anderen Rahmenbedingungen sowie der allgemeinen Geschäftslage der Emittentin und dem Markt, auf dem sie sich bewegt. Eine konkrete Dividendenpolitik für ausschüttungsfähige Bilanzgewinne in der Zukunft hat die Verwaltung der Gesellschaft noch nicht verabschiedet. Die Emittentin kann weder zur Höhe künftiger Bilanzgewinne Aussagen treffen noch dazu, ob in der Zukunft überhaupt Bilanzgewinne erzielt werden. Demnach kann die Emittentin nicht gewährleisten, dass für das Geschäftsjahr 2018 oder in den kommenden Jahren Dividenden gezahlt werden.

Von der Hauptversammlung beschlossene Dividenden werden jährlich jeweils kurz nach der Hauptversammlung nach Maßgabe des Gewinnverwendungsbeschlusses und im Einklang mit den Regelungen des jeweiligen Clearing-Systems ausgezahlt.

Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch verjährt drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss gefasst und der Aktionär davon Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Verjährt der Anspruch auf Auszahlung der Dividende, ist die Gesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Dividende an den Aktionär, dessen Anspruch verjährt ist, auszuzahlen. Zahlt die Gesellschaft die Dividende in einem solchen Fall nicht aus, ist die Gesellschaft selbst die Begünstigte.

14. Mitarbeiter

Zum 31.12.2017 verfügte die Emittentin neben dem Geschäftsführer über keine Mitarbeiter. Die Zahl der Beschäftigten hat sich seit dem letzten Geschäftsjahresende nicht wesentlich verändert (Vorjahr: 0). Bei der Emittentin gibt es kein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm.

15. Rechtsstreitigkeiten

Die Emittentin führt derzeit einen Rechtsstreit gegen einen Notar. Eingeklagt werden von der Emittentin in der Hauptsache Schadensersatzansprüche in Höhe von EUR 2 Mio. aus entgangenem Gewinn aufgrund einer Amtspflichtverletzung des betreffenden Notars. Daneben werden Prozesskosten und Beurkundungskosten in Höhe von insgesamt rund EUR 486.000,00 geltend gemacht. Der betreffende Notar beurkundete Ende 2014 einen Darlehensvertrag zwischen der Emittentin und unter anderem der Visit MR Immobilien GmbH. Am selben Tage wurde zwischen der Muttergesellschaft der Visit MR Immobilien GmbH, der Visit Moscow Ltd., und der Emittentin ein aufschiebend bedingter Wohnungseigentumskaufvertrag geschlossen, wonach die Emittentin das Eigentum für vier Eigentumswohnungen erwerben sollte, sofern das Darlehen nicht rechtzeitig zurückgezahlt werde. Im Gegenzug sollte die Emittentin auf die Rückzahlung des Darlehens verzichten. Kaufvertrag und Darlehensvertrag sollten eine rechtliche Einheit bilden. Die Visit MR Immobilien GmbH war nicht Partei des Kaufvertrages. Eine Rückzahlung des Darlehens erfolgte nicht fristgerecht. Die Visit Moscow Ltd. sowie die Visit MR Immobilien GmbH erklärten in der Folge die Anfechtung des Kauf- und des Darlehensvertrages. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass der Wohnungseigentumskaufvertrag aufgrund eines Beurkundungsmangels nichtig war, da die erforderliche Zustimmung der Visit MR Immobilien GmbH (als Darlehensnehmerin) zur Ersetzung ihrer Schuld aus dem Darlehensvertrag fehlte. Das entsprechende Urteil ist mittlerweile rechtskräftig. Die Feststellungen dieses Urteils binden nach Auffassung der Emittentin auch den betroffenen Notar, dem der Rechtsstreit verkündet worden war. Die Emittentin trägt in dem nun anhängigen Rechtsstreit vor, sie hätte die Immobilien mit einem Gewinn von EUR 2 Mio. weiterverkaufen können, wenn sie Eigentümerin der Immobilien geworden wäre. In dem Rechtsstreit ist nun zu klären, ob der betreffende Notar für diesen Schaden einzustehen und die der Emittentin entstandenen Kosten insbesondere der Rechtsverfolgung zu ersetzen hat. Der diesen Rechtsstreit betreffende Anspruch wurde von der Emittentin im Zuge der Beendigung ihrer früheren Geschäftstätigkeit an eine 100 %-ige Tochtergesellschaft einer ehemaligen (wirtschaftlichen) Gesellschafterin der Emittentin abgetreten. Die Emittentin fungiert verfahrensrechtlich jedoch gleichwohl noch als Klägerin. Die Klage wurde erstinstanzlich abgewiesen. Die Klägerin hat jedoch inzwischen Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil eingelegt.

Im Übrigen sind bzw. können die Emittentin und ihre Tochter- und Enkelgesellschaften im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit regelmäßig Partei von Rechtsstreitigkeiten (insb. miet- und gewährleistungsrechtlicher Art) und behördlichen Verfahren (werden). Solche Rechtsstreitigkeiten und Verfahren können insbesondere im Verhältnis zu Mietern, Projektpartnern, Erwerbern und Verkäufern von Grundstücken oder Immobilienprojekten, Mitarbeitern oder Behörden auftreten. Für die Emittentin können sich daraus Zahlungs- oder andere Verpflichtungen ergeben. Soweit möglich, überschaubar und wirtschaftlich sinnvoll, werden zur Absicherung dieser Risiken Rückstellungen gebildet. Da einige Risiken jedoch nur begrenzt einschätzbar sind, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl Schäden entstehen können, die durch die zurückgestellten Beträge nicht gedeckt sind.

Mit Ausnahme des in vorstehendem Absatz 1 dargestellten Sachverhalts bestanden in den letzten zwölf Monaten keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder

eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der Tochter- und/oder Enkelgesellschaften der Emittentin auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

16. Versicherungen

Die Emittentin hat bzw. wird die nach ihrer Einschätzung erforderlichen und zweckmäßigen Versicherungen für ihren Geschäftsbetrieb mit nach ihrer Einschätzung ausreichenden Deckungssummen abschließen. Für die von der Emittentin erworbenen Immobilien werden übliche Gebäude- und Haftpflichtversicherungen abgeschlossen. Die abgeschlossenen Versicherungen stellen nach Ansicht der Emittentin einen wirtschaftlich sinnvollen Kompromiss zwischen den Kosten für den Versicherungsschutz und den durch diese Versicherung abgedeckten Risiken dar. Die Emittentin kann jedoch nicht gewährleisten, dass der Emittentin keine Verluste entstehen oder Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden, die über den bestehenden Versicherungsschutz hinausgehen.

17. Jüngste Entwicklung und Trends

Seit dem 31. Dezember 2017 bis zum Datum dieses Prospekts sind außer den in diesem Abschnitt beschriebenen Vorgängen keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin und ihrer direkten und indirekten Tochterunternehmen eingetreten.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin (seinerzeit noch eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) vom 16. Februar 2018 wurde das Stammkapital der Gesellschaft von EUR 25.000,00 um EUR 21.975.000,00 auf EUR 22.000.000,00 durch Ausgabe von 21.975.000 neuen Geschäftsanteilen zum Nennwert von jeweils EUR 1,00 erhöht. Die neuen Geschäftsanteile wurden von der seinerzeitigen Alleingeschafterin der Emittentin (der Olek Holding GmbH, Frankfurt am Main) gegen Bareinlage übernommen. Die Kapitalerhöhung wurde am 9. März 2018 im Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Emittentin vom 9. März 2018 nebst Nachtragsbeschluss vom 29. März 2018 ist die Emittentin formwechselnd von einer GmbH in eine AG umgewandelt worden. Das Stammkapital der GmbH wurde aufgrund des Umwandlungsbeschlusses zum Grundkapital der AG, und zwar im Verhältnis 1:1. Es beträgt demnach EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) und war zunächst in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Für jeden Euro Stammeinlage erhielt die seinerzeitige Alleingeschafterin der Emittentin (die Olek Holding GmbH, Frankfurt am Main) eine Stückaktie am neuen Rechtsträger. Der Formwechsel wurde am 9. April 2018 in das Handelsregister eingetragen. Die außerordentliche Hauptversammlung der Emittentin vom 25. April 2018 beschloss die Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien. Das Grundkapital der Emittentin in Höhe von EUR 22.000.000,00 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen Euro) ist mithin nunmehr in 22.000.000 (in Worten: zweiundzwanzig Millionen) auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

Ferner wurde von der Emittentin (damals noch firmierend unter AMG Immobilien Berlin GmbH) am 16. Februar 2018 die PREOS Immobilien GmbH mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00 notariell errichtet. Das Stammkapital der PREOS Immobilien GmbH wurde vollständig von der Emittentin übernommen. Am selben Tage wurden durch die PREOS Immobilien GmbH zudem zehn Objektgesellschaften notariell errichtet, wobei die PREOS Immobilien GmbH das Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 für jede der Objektgesellschaften vollständig übernommen hat. Am 12. September 2018 wurden weitere zehn Objektgesellschaf-

ten notariell gegründet, wobei die PREOS Immobilien GmbH auch für diese weiteren Objektgesellschaften das Stammkapital in Höhe von je EUR 25.000,00 übernommen hat. In Bezug auf fünf dieser weiteren zehn Objektgesellschaften ist die Eintragung der jeweiligen Gesellschaft im Handelsregister bereits erfolgt. Bei den übrigen fünf Objektgesellschaften steht die Eintragung der jeweiligen Gesellschaft im Handelsregister noch aus. Für nähere Informationen zu der PREOS Immobilien GmbH und den Objektgesellschaften siehe Abschnitt IX.3.h.

Seit dem 31. Dezember 2017 hat die Emittentin mittelbar über die in 2018 neu gegründeten Objektgesellschaften insgesamt zehn Immobilienobjekte gekauft (zwei Objekte im Wege eines GmbH-Anteilskaufs (Share Deal) und acht weitere Objekte im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (Asset Deal)). Die Kaufpreise für diese zehn Immobilienobjekte belaufen sich auf insgesamt rund EUR 68,04 Mio.¹²

Die (teils vorläufigen) Kaufpreise für sämtliche Immobilienobjekte wurden vollständig bezahlt.¹³ Hinsichtlich dieser zehn Immobilienobjekte ist es somit zum Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel gekommen. Schließlich ist in sechs Fällen auch der Übergang des rechtlichen Eigentums bereits erfolgt (entweder durch Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch oder – im Falle der Share Deals – im Wege des Übergangs von Geschäftsanteilen). In vier Fällen (Roßdorf, Ratingen 2, Sindelfingen und Ratingen 3) steht der rechtliche Eigentumsübergang hingegen noch aus. Die Mittel für die Finanzierung der Kaufpreise stammten maßgeblich aus dem Eigenkapital der Emittentin, den in den Abschnitten IX.12.d. und IX.12.e. dargestellten Zwischenfinanzierungen, den im Abschnitt IX.11.f. dargestellten Gesellschafterdarlehen sowie dem im Abschnitt IX.12.f. dargestellten Darlehensvertrag mit der Münchener Hypothekbank eG. Dabei ist hinsichtlich der beiden Gesellschafterdarlehen geplant, dass die beiden Darlehensgeber ihre jeweiligen Rückzahlungs- und Zinsansprüche aus den Gesellschafterdarlehensverträgen zeitnah nach der Einbeziehung der Aktien der Emittentin in den Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access im Wege einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre in die Emittentin einbringen.

Nachdem es bereits bei sämtlichen zehn Objekten zum Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel gekommen ist, haben die jeweiligen Objektgesellschaften (unmittelbar oder mittelbar) Anspruch auf die Mieteinnahmen aus dem jeweiligen Objekt in Höhe von erwarteten monatlich insgesamt knapp EUR 480.000,00 (monatliche Gesamtnettokaltmiete). Bis zum Prospektdatum sind der Unternehmensgruppe der Emittentin bereits Nettomieteinnahmen in Höhe von insgesamt rund EUR 380.000,00 zugeflossen.

Die Emittentin beabsichtigt, das Bestandsportfolio ihrer Unternehmensgruppe künftig durch weitere Zukäufe zu erweitern (vgl. Abschnitt IX.6). Sollte es zu solchen weiteren Immobilienkäufen und darüber hinaus auch zum Besitzübergang sowie Nutzen- und Lastenwechsel in Bezug auf solche Immobilien kommen, würden sich die erwarteten Mieteinnahmen der Unternehmensgruppe der Emittentin weiter erhöhen.

¹² Hinzu kommen die im Rahmen der beiden Share Deals (vgl. hierzu Abschnitt IX.5. Krefeld und Nieder-Olm) übernommenen Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG in Höhe von insgesamt rund EUR 13,3 Mio. und der Kaufpreis für ein in diesem Zusammenhang übernommenes Gesellschafterdarlehen eines Verkäufers in Höhe von rund EUR 1,3 Mio. sowie die jeweiligen Anschaffungsnebenkosten.

¹³ Die in der vorstehenden Fn. genannten Bankdarlehen der Sparkasse Duisburg und der Mainzer Volksbank eG wurden übernommen und fortgeführt (siehe Abschnitte IX.12.g. und IX.12.h.).

Dabei beabsichtigt die Emittentin, Refinanzierungen bereits gezahlter Kaufpreise sowie Kaufpreise zukünftig zu erwerbender Immobilien (zumindest zu einem erheblichen Teil) durch die Aufnahme von (weiteren) Bankdarlehen, Mezzanine-Finanzierungen, Brückenfinanzierungen, Gesellschafterdarlehen und sonstige Formen der Finanzierung zu finanzieren. Geplant ist dabei insbesondere auch die Emission von Wandelschuldverschreibungen, wobei auch atypische Gestaltungsformen ohne rechtlich bindende Wandlungsrechte bzw. -pflichten erwogen werden.

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

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

X. BESTEUERUNG

Der nachfolgende Abschnitt ist eine grundsätzliche und allgemein gehaltene Darstellung bestimmter steuerlicher Aspekte in der Bundesrepublik Deutschland im Hinblick auf Erwerb, Besitz und Veräußerung der Wertpapiere. Er beinhaltet keine umfassende, vollständige oder abschließende Darstellung aller denkbaren Aspekte, die für Aktionäre steuerlich relevant sein können. Für andere als die nachfolgend behandelten Aktionäre können insbesondere abweichende Besteuerungsregeln gelten. Die nachfolgende Darstellung der deutschen Besteuerungssituationen erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen, die für eine individuelle Kaufentscheidung hinsichtlich der angebotenen Wertpapiere notwendig sein könnten. Es werden lediglich die wesentlichen Vorschriften der jeweiligen Besteuerung der Einkünfte in Grundzügen dargestellt. Die Emittentin weist darauf hin, dass die konkreten Besteuerungsergebnisse von den persönlichen Verhältnissen der Anleger abhängig sind und durch zukünftige Änderungen der Steuergesetze, der Rechtsprechung und/oder der Anweisungen der Finanzverwaltung berührt werden können. Die Darstellung basiert auf den in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Steuergesetzen zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Auswirkungen. Für die konkrete steuerrechtliche Behandlung des Erwerbs, des Besitzes oder der Veräußerung der Wertpapiere sind daher allein die im Einzelfall zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Steuergesetze in der jeweiligen Auslegung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte maßgeblich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auslegung einer Finanzbehörde von den hier dargestellten Ausführungen abweicht. Obwohl die nachfolgenden Ausführungen die Beurteilung der Emittentin widerspiegeln, dürfen sie nicht als steuerrechtliche Beratung, die durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden kann, und auch nicht als Garantie missverstanden werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Abschnitt nicht die individuelle steuerliche Beratung des einzelnen Aktionärs ersetzen kann. An einem Aktienerwerb Interessierte sollten ihren Steuerberater zu den individuellen steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Schenkung oder der Vererbung von Aktien und ggf. auch zu Bezugsrechten konsultieren. Gleiches gilt für die bei der Rückerstattung von zunächst einbehaltener deutscher Quellensteuer (Kapitalertragsteuer) geltenden Regeln. Nur im Rahmen einer individuellen Steuerberatung können die steuerlich relevanten Besonderheiten des jeweiligen Aktionärs in ausreichender Weise berücksichtigt werden.

1. Besteuerung der Emittentin

Körperschaftsteuer

Die Emittentin unterliegt mit ihrem Einkommen unabhängig davon, ob sie ihren Gewinn ausschüttet oder thesauriert, der Körperschaftsteuer in Höhe eines Steuersatzes von 15 % zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 % darauf (insgesamt 15,825 %). Dividenden oder andere Gewinnanteile, die die Emittentin von in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit; jedoch wird ein Betrag von 5 % der Gewinnanteile als nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt und unterliegt der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Deshalb sind im Ergebnis lediglich 95 % der Dividenden von der Körperschaftsteuer befreit. Abweichend hiervon sind nach dem Gesetz zur Umsetzung des EuGH-Urteils vom 20.10.2011 in der Rechtssache C-284/09 (BGBl. I 2013, 561) Dividenden, die der Emittentin nach dem 28.02.2013 zufließen, nicht zu 95 % von der Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) befreit, wenn die Emittentin zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar zu weniger als 10 % am Grund- oder Stammkapital dieser Kapitalgesellschaften beteiligt ist (Streubesitzbeteiligung). Unterjährige Erwerbe von mindestens

10 % gelten als zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. Beteiligungen über eine Mitunternehmerschaft sind der Emittentin als Mitunternehmer anteilig zuzurechnen.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften sind – grundsätzlich und unabhängig von einer Mindestbeteiligungsquote und/oder Mindestbeteiligungsdauer – von der Körperschaftsteuer befreit. 5 % des Veräußerungsgewinns gelten als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Umgekehrt sind Veräußerungsverluste sowie andere Gewinnminderungen im Zusammenhang mit Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften grundsätzlich steuerlich nicht abziehbar. Sonderregelungen für die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Streubesitzbeteiligungen existieren derzeit nicht.

Gewerbsteuer

Die Emittentin unterliegt mit dem in ihren inländischen Betriebsstätten erzielten Gewerbeertrag zusätzlich der Gewerbsteuer. Der steuerpflichtige Gewerbeertrag entspricht grundsätzlich dem steuerpflichtigen Gewinn für Körperschaftsteuerzwecke; allerdings werden bestimmte Hinzu-rechnungen (beispielsweise u.a. bestimmte Miet- und Zinszahlungen) und Kürzungen vorgenommen, die zu einer höheren oder niedrigeren Bemessungsgrundlage für Gewerbsteuerzwecke führen können. Sofern die Gesellschaft ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwaltet oder nutzt, unterliegt auf Antrag der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, bei dieser nicht der Gewerbsteuer. Der effektive Gewerbesteuersatz beträgt je nach Hebesatz der Gemeinde, in der die Emittentin eine Betriebsstätte unterhält, aktuell etwa 7 bis 20 % des Gewerbeertrags. Die von anderen in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezogenen Gewinnanteile (Dividenden sowie Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften) werden für Gewerbsteuerzwecke grundsätzlich in gleicher Weise behandelt wie für Zwecke der Körperschaftsteuer. Allerdings sind von in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezogene Gewinnanteile grundsätzlich nur dann zu 95 % steuerbefreit (siehe oben), wenn die Emittentin zu Beginn oder, im Fall von Nicht-EU-Kapitalgesellschaften, ununterbrochen seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % (10 % im Fall von EU-Kapitalgesellschaften) am Grund- oder Stammkapital der ausschüttenden Emittentin beteiligt war (gewerbsteuerliches Schachtelprivileg). Für Dividenden, die von Nicht-EU-Kapitalgesellschaften stammen, gelten zusätzliche Einschränkungen.

Steuerliche Verluste

In einem Veranlagungs- oder Erhebungszeitraum nicht ausgeglichene Verluste können unter bestimmten Voraussetzungen in andere Veranlagungszeiträume zurück- und/oder vorgetragen werden. Ein Verlustrücktrag ist nur bis zur Höhe von EUR 1 Mio. (bis 2012 nur bis zur Höhe von EUR 511.000) und nur für Zwecke der Körperschaftsteuer in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum möglich. Nicht ausgeglichene Verluste, die nicht zurückgetragen worden sind, können in den folgenden Veranlagungs- oder Erhebungszeiträumen nur bis zur Höhe von EUR 1 Mio. zum vollen Ausgleich eines positiven körperschaftsteuerlichen Gesamtbetrages der Einkünfte oder Gewerbeertrages herangezogen werden (Verlustvortrag). Die darüber hinaus erzielten Einkünfte und Gewerbeerträge können nur zu 60 % mit Verlustvorträgen verrechnet werden und unterliegen damit in Höhe von 40 % der Besteuerung zum jeweils maßgeblichen Steuersatz (sog. Mindestbesteuerung).

Abzugsbeschränkungen für Zinsaufwendungen

Zinsaufwendungen sind nach den Regelungen der sog. Zinsschranke ggf. nur beschränkt abziehbar. Danach ist der Nettoszinsaufwand (d.h. Zinsaufwand abzüglich des Zinsertrages) grundsätzlich nur in Höhe von 30 % des für steuerliche Zwecke besonders berechneten EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen) im Wirtschaftsjahr abzugsfähig, wobei Ausnahmen von dieser Regelung bestehen, insbesondere ist der Betrag der Zinsaufwendungen, soweit er den Betrag der Zinserträge um weniger als EUR 3.000.000 übersteigt, voll abzugsfähig (sog. „Kleinbetriebsklausel“). Nicht abzugsfähiger Zinsaufwand kann unter bestimmten Voraussetzungen in die folgenden Wirtschaftsjahre vorgetragen und in diesen nach Maßgabe der Zinsschranke abgezogen werden. Nicht ausgeschöpftes EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)-Volumen kann grundsätzlich in die folgenden fünf Wirtschaftsjahre vorgetragen werden.

Wegfall von Verlustvorträgen und Zinsvorträgen

Nicht genutzte Verluste und Zinsvorträge sind vollständig nicht mehr abziehbar, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des Grundkapitals oder der Stimmrechte an der Emittentin unmittelbar oder mittelbar an einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen oder eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (schädlicher Beteiligungserwerb). Werden innerhalb von fünf Jahren mehr als 25 % und bis zu 50 % des gezeichneten Kapitals oder der Stimmrechte an der Emittentin übertragen, oder liegt ein anderer schädlicher Beteiligungserwerb im vorgenannten Sinne vor, sind die nicht genutzten Verluste und Zinsvorträge nur entsprechend der übertragenen Quote nicht mehr abziehbar. Die vorgenannten Beschränkungen finden grundsätzlich keine Anwendung, wenn das gezeichnete Kapital oder die Stimmrechte an der Emittentin auf Erwerber übertragen werden, die zu demselben, in den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen näher beschriebenen Konzern gehören, zu dem auch die Emittentin gehört (Konzernklausel) oder soweit die Verluste nicht die in Deutschland steuerpflichtigen stillen Reserven übersteigen. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in einem Beschluss vom 29.03.2017 (2 BvL 6/11) entschieden, dass die Regelung des § 8c Abs. 1 Satz 1 KStG (anteiliger Untergang bei einer Übertragung von mehr als 25 % und weniger als 50 %) verfassungswidrig ist. Die Feststellung der Verfassungswidrigkeit umfasst vorerst allerdings nur den Zeitraum zwischen dem 01.01.2008 und dem 31.12.2015. Es ist bislang unklar, ob die Verfassungswidrigkeit auch für den Zeitraum ab dem 01.01.2016 gilt. Auch die Verfassungsmäßigkeit des § 8c Abs. 1 Satz 2 KStG (vollständiger Untergang bei Übertragung von mehr als 50 %) ist umstritten. Ein Verfahren hierüber ist beim BVerfG derzeit anhängig. Ein Verlustuntergang findet seit dem Veranlagungszeitraum 2016 auf Antrag ebenfalls nicht mehr statt, wenn seit Gründung oder zumindest seit Beginn des dritten Veranlagungszeitraums, der dem Veranlagungszeitraum, in dem der schädliche Anteilerwerb erfolgte, vorausging, ausschließlich derselbe Geschäftsbetrieb unterhalten wurde und zudem keiner der Ausschlussstatbestände des § 8d Abs. 2 KStG vorliegt. Nach derzeitiger Rechtslage finden die für nicht genutzte Verluste und Zinsvorträge geltenden Beschränkungen *nicht* auch auf ggf. vorhandene EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen)-Vorträge Anwendung.

2. Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären

Besteuerung von Dividenden

Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen

Dividenden, die ein Aktionär bezieht, der in Deutschland steuerlich ansässig ist und seine Aktien im Privatvermögen hält, werden grundsätzlich als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Sie unterliegen einer Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % darauf (insgesamt 26,375 %) und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Die auf Dividenden, die dem Aktionär nach dem 31. Dezember 2014 zufließen, etwaig zu erhebende Kirchensteuer wird grundsätzlich im Wege des Steuerabzugs einbehalten, sofern nicht der Aktionär beim Bundeszentralamt für Steuern das Setzen eines Sperrvermerks beantragt hat; in letzterem Fall wird die Kirchensteuer im Veranlagungsverfahren festgesetzt und erhoben. Mit dem Abzug und Einbehalt der Kapitalertragsteuer ist die Einkommensteuer des Aktionärs hinsichtlich der Dividenden grundsätzlich abgegolten (Abgeltungsteuer). Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die durch die Hauptversammlung beschlossene Dividende.

Da es sich bei den Aktien um Wertpapiere handelt, die gemäß § 5 des Depotgesetzes (DepotG) zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen sind und dieser zur Sammelverwahrung im Inland anvertraut wurden, wird die Kapitalertragsteuer einbehalten von (i) dem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Zweigstelle eines ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts), oder dem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder der inländischen Wertpapierhandelsbank, das jeweils die Aktien verwahrt oder verwaltet und die Kapitalerträge auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt oder (ii) der Wertpapiersammelbank, der die Aktien zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, wenn diese die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für den Einbehalt der Kapitalertragsteuer.

Unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere, wenn der Aktionär eine Nichtveranlagungsbescheinigung oder einen Freistellungsauftrag vorlegt und das darin genannte Freistellungsvolumen noch nicht ausgeschöpft worden ist, können in Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre, die ihre Aktien im Privatvermögen halten, die Dividenden ohne Abzug von Kapitalertragsteuer vereinnahmen.

Der einzelne Aktionär unterliegt mit seinen gesamten Kapitaleinkünften, abzüglich des Sparer-Pauschbetrages in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten), der Abgeltungsteuer. Tatsächlich angefallene Werbungskosten im Zusammenhang mit privaten Kapitaleinkünften sind grundsätzlich nicht abzugsfähig. Aktionäre, die ihre Aktien im Privatvermögen halten, können jedoch beantragen, dass ihre Kapitalerträge statt mit dem für die Abgeltungsteuer maßgeblichen Steuersatz mit dem nach ihren persönlichen Verhältnissen ermittelten Steuersatz der tariflichen, progressiven Einkommensteuer besteuert werden, wenn dies für sie zu einer günstigeren Steuerbelastung führt. In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer unter der Bedingung, dass die Vorgaben der ab dem 01.01.2016 neu eingeführten Vorschrift des § 36a Einkommensteuergesetz (EStG) erfüllt sind (z.B. Haltefrist von 45 Tagen; Ausnahmen existieren), auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet.

Tatsächlich angefallene Werbungskosten können nach Auffassung der Finanzverwaltung und höchstrichterlicher Klärung auch in diesen Fällen nicht abgezogen werden.

Ausnahmen von der Abgeltungsteuer bestehen auf Antrag bei Aktionären, die an der Emittentin zu mindestens 25 % beteiligt sind und bei Aktionären, die zu mindestens 1 % an der Emittentin beteiligt und für sie beruflich tätig sind.

Wurde die Kapitalertragsteuer (und ggf. die Kirchensteuer) auf die Dividenden nicht durch eine inländische Zahlstelle einbehalten, ist der Aktionär verpflichtet, die Dividendenzahlung in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer und ggf. die Kirchensteuer auf die Dividendenzahlung werden dann im Rahmen der Veranlagung festgesetzt.

Aktien im Betriebsvermögen

Gehören die Aktien zu einem inländischen Betriebsvermögen, ist danach zu unterscheiden, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft ist. Für Dividenden aus Aktien im Betriebsvermögen eines in Deutschland steuerlich ansässigen Aktionärs gilt die Abgeltungsteuer nicht. Unabhängig von der Rechtsform des Aktionärs wird von den Dividenden grundsätzlich Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % darauf (insgesamt 26,375 %) und ggf. zuzüglich Kirchensteuer für natürliche Personen abgezogen und einbehalten (es sei denn, die Dividende wird aus dem steuerlichen Einlagekonto der Emittentin geleistet). Die Kapitalertragsteuer wird unter bestimmten Voraussetzungen auf die jeweilige Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet. Soweit die einbehaltenen Beträge die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs übersteigen, werden sie unter bestimmten Voraussetzungen erstattet.

Dividendenzahlungen, die ein in Deutschland steuerlich ansässiger Aktionär, dessen Aktien Betriebsvermögen sind, aus dem steuerlichen Einlagekonto der Emittentin bezieht, sind bei diesem grundsätzlich steuerneutral und unterliegen nicht dem Abzug von Kapitalertragsteuer. Übersteigt die Dividendenzahlung aus dem steuerlichen Einlagekonto die Anschaffungskosten der Aktien, sollte ein steuerpflichtiger (Veräußerungs-)Gewinn entstehen. Dessen Besteuerung entspricht der Darstellung im Abschnitt „*Besteuerung von Veräußerungsgewinnen*“ für Aktionäre, deren Aktien Betriebsvermögen sind.

(i) Körperschaften

Bei im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Körperschaften sind die Dividenden grundsätzlich von der Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) befreit; tatsächlich anfallende Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in unmittelbarem Zusammenhang stehen, dürfen abgezogen werden. Jedoch wird ein Betrag von 5 % der Dividende als nicht abziehbare Betriebsausgaben behandelt und als solche der Körperschaftsteuer (zuzüglich des Solidaritätszuschlags) unterworfen. Nach dem Gesetz zur Umsetzung des EuGH-Urteils vom 20.10.2011 in der Rechtssache C-284/09 (BGBl. I 2013, 561) sind Dividenden, die dem Aktionär nach dem 28.02.2013 zufließen, abweichend hiervon nicht zu 95 % von der Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) befreit, wenn der Aktionär zu Beginn des Kalenderjahrs nur eine Streubesitzbeteiligung an der Emittentin hält. Unterjährige Erwerbe von mindestens 10 % gelten als zu Beginn des Kalenderjahres erfolgt. Beteiligungen über eine Mitunternehmerschaft sind dem Aktionär als Mitunternehmer anteilig zuzurechnen.

Die Dividenden (nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben) unterliegen in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn der Aktionär

war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Emittentin beteiligt (gewerbsteuerliches Schachtelprivileg). Im letztgenannten Fall sind die Dividenden zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit.

(ii) Einzelunternehmer

Bei in Deutschland steuerlich ansässigen natürlichen Personen, die Aktien im Betriebsvermögen ihres Einzelunternehmens halten, unterliegen 60 % der Dividende der Einkommensteuer zum tariflichen, progressiven Steuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % darauf (Teileinkünfteverfahren), ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Betriebsausgaben, die mit den Dividenden im wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, sind grundsätzlich nur zu 60 % abzugsfähig.

Dividenden (nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben) unterliegen in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Emittentin beteiligt. Im letzteren Fall ist der Nettobetrag der Dividenden (d.h. abzüglich der mit ihnen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Aufwendungen) von der Gewerbesteuer ausgenommen. Die Gewerbesteuer ist grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Verfahrens – abhängig von der Höhe des kommunalen Hebesatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen – vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar.

(iii) Personengesellschaften

Ist der Aktionär eine in Deutschland steuerlich ansässige gewerblich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), wird die Einkommen- oder Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung des Gesellschafters der Personengesellschaft hängt davon ab, ob dieser eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer wird nur auf Ebene des Gesellschafters festgesetzt und erhoben, wobei im Allgemeinen die Grundsätze zur unmittelbaren Beteiligung – wie oben unter (i) und (ii) beschrieben – entsprechend anwendbar sind.

Sind die Aktien einer inländischen Betriebsstätte des Gewerbebetriebs der Personengesellschaft zuzurechnen, wird auf Ebene der Personengesellschaft Gewerbesteuer festgesetzt und erhoben; dies gilt unabhängig davon, ob die Dividenden einem Gesellschafter zuzurechnen sind, der eine natürliche Person oder eine Körperschaft ist. War die Personengesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Emittentin beteiligt, unterliegen die Dividenden nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer (Schachtelprivileg). Sofern an der Personengesellschaft eine oder mehrere Körperschaften als Gesellschafter beteiligt sind, stellt sich die Frage, ob und inwieweit sich die Regelung der Besteuerung von Dividenden aus Streubesitzbeteiligungen (siehe oben „*Besteuerung der Emittentin-Körperschaftsteuer*“) im Körperschaftsteuergesetz auf das gewerbsteuerliche Schachtelprivileg auswirkt. Bei wortlautgetreuer Auslegung der Regelung sollten, soweit an der Personengesellschaft eine oder mehrere Körperschaften beteiligt sind, die durchgerechnet eine Beteiligung von mindestens 10 % an der Emittentin halten, 5 % der Dividenden, die anteilig auf die genannten Körperschaft(en) entfallen, als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten und der Gewerbesteuer unterliegen. Der Teil der Dividenden, der auf andere Mitunternehmer als die oben genannten Körperschaften entfällt (also auf natürliche Personen und auf Körperschaften, die durchgerechnet lediglich eine Streubesitzbeteiligung an der Emittentin halten), sollte dagegen nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Da die Rechtslage noch nicht

abschließend geklärt ist, sollten Steuerpflichtige hierzu ihren Steuerberater konsultieren. Bei natürlichen Personen als Gesellschafter wird eine etwaige auf Ebene der Personengesellschaft erhobene Gewerbesteuer nach einem pauschalierten Verfahren teilweise oder vollständig auf die Einkommensteuer dieser Gesellschafter angerechnet.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Aktien im Privatvermögen natürlicher Personen

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die ein in Deutschland steuerlich ansässiger Aktionär nach dem 31. Dezember 2008 erworben hat und die Privatvermögen sind, unterliegen in Deutschland – unabhängig von der Haltedauer – als Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich der Einkommensteuer mit einem besonderen, einheitlichen Steuersatz von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % (insgesamt 26,375 %) darauf und ggf. zuzüglich Kirchensteuer. Die auf Veräußerungsgewinne, die dem Aktionär nach dem 31.12.2014 zufließen, etwaig zu erhebende Kirchensteuer wird grundsätzlich im Wege des Steuerabzugs einbehalten, sofern nicht der Aktionär beim Bundeszentralamt für Steuern das Setzen eines Sperrvermerks beantragt hat; in letzterem Fall wird die Kirchensteuer im Veranlagungsverfahren festgesetzt und erhoben. Hat der Aktionär sowohl vor dem 01.01.2009 als auch nach dem oder am 01.01.2009 Aktien erworben und befinden sich diese Aktien in dem gleichen Depot, wird unterstellt, dass die zuerst angeschafften Aktien zuerst veräußert werden.

Der steuerbare Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen (a) dem Veräußerungserlös und (b) den Anschaffungskosten der Aktien oder Bezugsrechte und den Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung stehen.

Vom Veräußerungsgewinn sowie ggf. weiteren Einkünften aus Kapitalvermögen ist lediglich der Abzug eines jährlichen Sparer-Pauschbetrags in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) möglich. Ein Abzug tatsächlich angefallener Werbungskosten im Zusammenhang mit Veräußerungsgewinnen ist grundsätzlich nicht zulässig. Veräußerungsverluste aus Aktien dürfen nur mit Gewinnen, die aus der Veräußerung von Aktien entstehen, ausgeglichen werden.

Werden die nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen Aktien von einem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Zweigstellen ausländischer Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitute), einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank verwahrt oder verwaltet oder wird die Veräußerung der Aktien von diesen durchgeführt und der Erlös ausgezahlt oder gutgeschrieben („Inländische Zahlstelle“), behält die Inländische Zahlstelle von dem Erlös grundsätzlich Kapitalertragsteuer in Höhe von insgesamt 26,375 % (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. zuzüglich Kirchensteuer) des Veräußerungsgewinns ein und führt diese ab; hierdurch ist die Besteuerung des Veräußerungsgewinns grundsätzlich abgegolten (Abgeltungsteuer). Ein in Deutschland steuerlich ansässiger Aktionär, der seine Aktien im Privatvermögen hält, kann unter bestimmten Voraussetzungen den Veräußerungsgewinn ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag erhalten, insbesondere wenn der jeweilige Aktionär eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung vorgelegt hat oder ein Freistellungsauftrag des Aktionärs vorliegt und das darin genannte Freistellungsvolumen noch nicht ausgeschöpft ist.

Der Aktionär kann beantragen, dass seine gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen statt dem besonderen, einheitlichen Steuersatz für Kapitaleinkünfte der tariflichen, progressiven Einkommensteuer unterworfen werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung

führt. In diesem Fall wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet.

Tatsächlich angefallene Werbungskosten können nach Auffassung der Finanzverwaltung und höchstrichterlicher Klärung auch in diesen Fällen nicht abgezogen werden.

Wurde die Kapitalertragsteuer (und ggf. die Kirchensteuer) auf den Veräußerungsgewinn nicht durch eine Inländische Zahlstelle einbehalten, ist der Aktionär verpflichtet, den Veräußerungsgewinn in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer und ggf. die Kirchensteuer auf den Veräußerungsgewinn werden dann im Rahmen der Veranlagung festgesetzt.

Unabhängig von der Haltedauer und dem Erwerbszeitpunkt unterliegt ein Gewinn aus der Veräußerung von Aktien und Bezugsrechten nicht der Abgeltungsteuer, sondern der tariflichen, progressiven Einkommensteuer, wenn ein in Deutschland ansässiger Aktionär - oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein(e) Rechtsvorgänger - in einem Zeitpunkt während eines der Veräußerung vorausgehenden Fünfjahreszeitraums zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Emittentin beteiligt war(en). In diesem Fall gilt für Gewinne aus der Veräußerung von Aktien das Teileinkünfteverfahren, d.h. nur 60 % des Veräußerungsgewinns sind steuerpflichtig und nur 60 % eines Veräußerungsverlusts und mit solchen Veräußerungen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen sind steuerlich abzugsfähig. Eine Inländische Zahlstelle wird im Hinblick auf einen Veräußerungsgewinn auch in diesem Fall Kapitalertragsteuer einbehalten und abführen; der Steuerabzug hat aber keine abgeltende Wirkung. Der Aktionär ist daher verpflichtet, den Veräußerungsgewinn in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) wird bei der Veranlagung des Aktionärs auf die Einkommensteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

Aktien im Betriebsvermögen

Für Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die im Betriebsvermögen gehalten werden, gilt die Abgeltungsteuer grundsätzlich nicht. Kapitalertragsteuer wird lediglich im Fall einer inländischen Zahlstelle einbehalten. Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer wird unter bestimmten Voraussetzungen auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet und in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet. Die Inländische Zahlstelle kann unter bestimmten Voraussetzungen vom Kapitalertragsteuerabzug absehen, wenn (i) der Aktionär eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist oder (ii) der Gewinn zu den Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs gehört und der Aktionär dies gegenüber der inländischen Zahlstelle nach amtlich vorgeschriebenem Muster erklärt. Hat die Inländische Zahlstelle gleichwohl Kapitalertragsteuer einbehalten, wird die einbehaltene und abgeführte Steuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) auf die jeweilige Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet und in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

Die Besteuerung des Veräußerungsgewinns ist davon abhängig, ob der Aktionär eine (i) Körperschaft, ein (ii) Einzelunternehmer oder eine (iii) Personengesellschaft ist.

(i) Körperschaften

Bei Körperschaften sind die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien – grundsätzlich und unabhängig von einer Mindestheldauer oder einer Mindestbeteiligungsquote – von der Kör-

perschaftsteuer (inklusive des Solidaritätszuschlags) und der Gewerbesteuer befreit. 5 % des Veräußerungsgewinns gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind für körperschaft- oder gewerbesteuerliche Zwecke nicht abziehbar.

(ii) Einzelunternehmer

Gehören die Aktien zum Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers, so unterliegen 60 % der Gewinne aus der Veräußerung der Aktien der tariflichen, progressiven Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % darauf und ggf. zuzüglich der Kirchensteuer. Veräußerungsverluste und mit solchen Veräußerungen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Aufwendungen sind für Zwecke der Einkommensteuer lediglich zu 60 % steuerlich abzugsfähig. Nur 60 % der Veräußerungsgewinne unterliegen der Gewerbesteuer.

Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens – abhängig von der Höhe des kommunalen Hebesatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen – vollständig oder teilweise auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs anrechenbar.

(iii) Personengesellschaften

Ist der Aktionär eine in Deutschland steuerlich ansässige gewerblich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), wird die Einkommen- oder Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung der Gesellschafter der Personengesellschaft hängt davon ab, ob dieser eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Die Einkommenssteuer oder Körperschaftsteuer wird nur auf Ebene des Gesellschafters festgesetzt und erhoben, wobei im Allgemeinen die Grundsätze zur unmittelbaren Beteiligung – wie oben unter (i) und (ii) beschrieben – entsprechend anwendbar sind.

Gewerbesteuer wird hingegen auf der Ebene der Personengesellschaft erhoben, wenn die Aktien oder Bezugsrechte zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft gehören. Grundsätzlich unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne, die einer natürlichen Person als Gesellschafter zuzurechnen sind, und 5 % der Veräußerungsgewinne, die einer Körperschaft als Gesellschafter zuzurechnen sind, der Besteuerung. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, bleiben für Zwecke der Gewerbesteuer unberücksichtigt, wenn sie auf den Gewinnanteil einer Körperschaft entfallen, und werden im Rahmen allgemeiner Beschränkungen zu 60 % berücksichtigt, wenn sie auf den Gewinnanteil einer natürlichen Person entfallen.

Bei natürlichen Personen als Gesellschafter wird eine etwaige auf Ebene der Personengesellschaft erhobene Gewerbesteuer nach einem pauschalierten Verfahren teilweise oder vollständig auf die Einkommensteuer dieser Gesellschafter angerechnet.

3. Besteuerung von im Ausland ansässigen Aktionären

Besteuerung von Dividenden

Nicht in Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre, deren Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder zu einem Betriebsvermögen gehören, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, werden mit ihren Dividenden in Deutschland steuerlich veranlagt. Insoweit gilt das entsprechend, was oben in Bezug auf in Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre, deren Aktien Betriebsvermögen sind, dargestellt wurde, („—Besteuerung

von in Deutschland ansässigen Aktionäre—Besteuerung von Dividenden—Aktien im Betriebsvermögen“). Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) wird bei ihnen auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld angerechnet oder in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet, sofern die Vorgaben der seit dem 01.01.2016 neu eingeführten Vorschrift des § 36a Einkommensteuergesetz (EStG) erfüllt sind (z.B. Haltefrist von 45 Tagen; Ausnahmen existieren).

In allen sonstigen Fällen ist die deutsche Steuerschuld für die Dividenden eines im Ausland ansässigen Aktionärs mit Abzug der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich des Solidaritätszuschlags von 5,5 % (insgesamt 26,375 %) grundsätzlich abgegolten.

Bei Dividenden, die an eine in einem anderen EU-Mitgliedsstaat ansässige Kapitalgesellschaft im Sinne von Artikel 3 Abs. 1 Buchst. a der Mutter-Tochter-Richtlinie (EU-Richtlinie 2011/96/EU vom 30.11. 2011) gezahlt werden – was u.a. eine unmittelbare Beteiligung von mindestens 10 % am Grundkapital der Emittentin voraussetzt (Schachtelbeteiligung) –, wird die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen erstattet oder ein Einbehalt kann von vorneherein unterbleiben. Das Gleiche gilt, wenn die Dividenden an eine in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union gelegene Betriebsstätte einer deutschen Muttergesellschaft ausgeschüttet werden.

Für Ausschüttungen an sonstige im Ausland steuerlich ansässige Aktionäre kann der Kapitalertragsteuersatz, wenn Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat und wenn die Aktien weder zum Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch zu einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, gehören, nach Maßgabe des Doppelbesteuerungsabkommens ermäßigt werden. Die Kapitalertragsteuerermäßigung wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen der einbehaltenen Quellensteuer einschließlich des Solidaritätszuschlags und der nach dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel 15 %) auf Antrag (nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck) durch das Bundeszentralamt für Steuern (Hauptdienstsitz Bonn-Beuel, An der Kuppe 1, D-53225 Bonn, www.bzst.bund.de) erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern (unter der oben genannten Adresse) sowie bei den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich.

Die Erstattung (und auch die Befreiung) von Kapitalertragsteuer nach der Mutter-Tochter-Richtlinie sowie die vorgenannte Möglichkeit der Erstattung der Kapitalertragsteuer nach einem Doppelbesteuerungsabkommen hängen davon ab, dass der steuerlich im Ausland ansässige Aktionär bestimmte weitere Voraussetzungen (insbesondere sog. Substanzerfordernisse) erfüllt.

Besteuerung des Veräußerungsgewinns

Veräußerungsgewinne, die Aktionäre erzielen, die nicht in Deutschland steuerlich ansässig sind, unterliegen nur dann der deutschen Steuer, wenn der veräußernde Aktionär – oder im Falle eines unentgeltlichen Erwerbs sein(e) Rechtsvorgänger – in einem Zeitpunkt während eines der Veräußerung vorausgehenden Fünfjahreszeitraums zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Emittentin beteiligt war(en) oder die Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder zu einem Betriebsvermögen gehören, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist. Ist der im Ausland ansässige Aktionär eine Körperschaft, unterliegen grundsätzlich 5 % des Gewinns aus der Veräußerung von Aktien der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Ist der im Ausland ansässige Aktionär eine natür-

liche Person, unterliegen 60 % des Gewinns aus der Veräußerung von Aktien der tariflichen, progressiven Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag (Teileinkünfteverfahren).

Erzielt den Gewinn ein Aktionär, der steuerlich in einem Staat ansässig ist, der mit Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, kann es sein, dass der Gewinn nach dem einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen von der deutschen Besteuerung ausgenommen ist. Allerdings weisen einige, vor allem neuere Doppelbesteuerungsabkommen das Besteuerungsrecht Deutschland zu, wenn es sich um Anteile an Immobiliengesellschaften handelt.

Für Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Aktien oder Bezugsrechten, die zu einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder zu einem Betriebsvermögen gehören, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, gilt das oben für in Deutschland steuerlich ansässige Aktionäre, deren Aktien Betriebsvermögen sind, Dargestellte entsprechend („— Besteuerung der in Deutschland ansässigen Aktionäre— Besteuerung von Veräußerungsgewinnen—Aktien im Betriebsvermögen“). Eine Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug durch eine Inländische Zahlstelle setzt voraus, dass der Aktionär auf amtlich vorgeschriebenen Vordruck gegenüber der Inländischen Zahlstelle erklärt, dass die Aktien zu einem inländischen Betriebsvermögen gehören und bestimmte weitere Voraussetzungen erfüllt werden.

4. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die Übertragung von Aktien oder Bezugsrechten im Wege der Erbfolge oder Schenkung wird grundsätzlich unter folgenden Voraussetzungen der deutschen Erbschaft- oder Schenkungsteuer unterworfen:

- i. der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder ein sonstiger Begünstigter hat seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Geschäftsleitung oder Sitz zum Zeitpunkt der Übertragung der Aktien in Deutschland oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben;
- ii. die Aktien oder Bezugsrechte gehörten beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war;
- iii. oder der Erblasser war zur Zeit des Erbfalls oder der Schenker zur Zeit der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahestehenden Personen unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 10 % am Grundkapital der Emittentin beteiligt.

Besondere Regelungen gelten für bestimmte deutsche Staatsangehörige, die weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben, und für ehemalige deutsche Staatsangehörige.

Bemessungsgrundlage der Steuer ist grundsätzlich der gemeine Wert der Aktien. Dies ist in der Regel der Börsenkurs. Entsprechend dem Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber kommen unterschiedliche Freibeträge und Steuersätze zur Anwendung.

Die wenigen deutschen Doppelbesteuerungsabkommen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer sehen üblicherweise vor, dass deutsche Erbschaft- oder Schenkungsteuer nur in der Fallgruppe (i) und mit gewissen Einschränkungen auch in der Fallgruppe (ii) erhoben werden kann.

Sonderregelungen gelten für bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

5. Andere Steuern

Derzeit fallen beim Erwerb, der Veräußerung oder sonstigen Übertragungen von Aktien oder Bezugsrechten grundsätzlich keine anderen Steuern (Umsatzsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer) an. Unternehmer können jedoch für grundsätzlich steuerbefreite Umsätze mit Aktien zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird. Eine Vermögensteuer oder eine Finanztransaktionsteuer werden in Deutschland derzeit nicht erhoben.

XI. GLOSSAR

ABIEU	Amtsblatt der Europäischen Union
AG	Aktiengesellschaft
AIF	Alternative Investment Fund, also alternativer Investmentfonds
AIFM	Alternative Investment Fund Manager, also Verwalter alternativer Investmentfonds
AktG	Aktiengesetz
AO	Abgabenordnung
BaFin	Bundesanstalt Für Finanzdienstleistungsaufsicht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Cash-Flow	Zahlungsstrom
DepotG	Depotgesetz
EBITDA	Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation, also das Ergebnis eines Unternehmens vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens
Emittentin	PREOS Real Estate AG
Erbbaurechtsg	Erbbaurechtsgesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EWK	Europäischer Wirtschaftsraum
Geschäftskapital	Gesetzlich nicht definierte Finanzkennzahl eines Unternehmens, die besagt, wieviel Geldmittel zur (Gründung und) Führung eines Geschäfts erforderlich sind
GewO	Gewerbeordnung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetz
GmbH & Co.KG	Kommanditgesellschaft mit GmbH als Komplementär
GmbH i. Gr.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Gründung
Greenshoe	Bevorrechtigte Zuteilung oder Mehrzuteilung von Aktien
GRI	Gross Rental Income, also Bruttomieteinnahmen
GrStG	Grundsteuergesetz
GcV	Gewinn- und Verlustrechnung
GwG	Geldwäschegesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HRB	Handelsregister B
IAS	International Accounting Standards, also internationale Buch-

	haltungsvorschriften
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IFRS	International Financial Reporting Standards, also internationale Rechnungslegungsvorschriften für Unternehmen
ISIN	International Securities Identification Number, also internationale Wertpapierkennnummer
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen i.S.d. Art. 26b der Verordnung (EU) 809/2004
Level-II-VO	Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Ausnahmen, die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit, Verwahrstellen, Hebelfinanzierung, Transparenz und Beaufsichtigung
Lock-up	Rechtliche Beschränkung der Zulässigkeit von Aktienverkäufen von Altaktionären
Manage-to-Core Ansatz	Transformation einer Immobilie in eine bessere Risikoklasse
MEZ	Mitteuropäische Zeit
MEUR	Millionen Euro
Mio.	Millionen
m:access	Name eines Freiverkehrs-Segments der Börse München
NPLs	Non-Performing Loans, also notleidende Kredite
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OGAW	Organismen für die gemeinsame Anlage in Wertpapieren, also Wertpapierfonds
PH	Prüfungshinweise
REITs	Real Estate Investment Trusts, also ein Unternehmen, das Eigentum an in- oder ausländischen Immobilien erwirbt, verwaltet und veräußert
TEUR	Tausend Euro
USt	Umsatzsteuer
UmwG	Umwandlungsgesetz
WALT	Weighted Average Lease Term; also durchschnittliche Restmietzeit
WKN	Wertpapierkennnummer
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
WpPG	Wertpapierprospektgesetz
Xetra	Börslicher Handelsplatz der Frankfurter Wertpapierbörse (Xetra ist eine Abkürzung für „Exchange Electronic Trading“)

XII. FINANZINFORMATIONEN

Verweis auf den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 der PREOS Real Estate AG (HGB) (geprüft)

Einbeziehung durch Verweis	F2
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers	F2

Verweis auf den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 der PREOS Real Estate AG (HGB) (geprüft)

Einbeziehung durch Verweis	F3
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers	F3

Bescheinigung des Abschlussprüfers gemäß IDW Prüfungshinweis „Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW PH 9.960.1)	F4
--	-----------

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016
der PREOS Real Estate AG (HGB)
(geprüft)

Der geprüfte Jahresabschluss der PREOS Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2016 (HGB), bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ist per Verweis auf die Seiten 1 bis 5 (jeweils einschließlich) des auf der Internetseite der PREOS Real Estate AG unter www.preos.de unter der Rubrik „Investor Relations“ zugänglichen Jahresabschlusses 2016 in den Finanzteil dieses Prospekts einbezogen. Der Jahresabschluss 2016 ist auch im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 HGB erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Jahresabschluss der PREOS Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2016 als Ganzes.

„An die PREOS Real Estate AG, Leipzig (vormals AMG Immobilien Berlin GmbH, Bayreuth):

*Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **PREOS Real Estate AG, Leipzig (vormals: AMG Immobilien Berlin GmbH, Bayreuth)**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.*

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hamburg, 22. Juni 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer“

Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017
der PREOS Real Estate AG (HGB)
(geprüft)

Der geprüfte Jahresabschluss der PREOS Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2017 (HGB), bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ist per Verweis auf die Seiten 1 bis 5 (jeweils einschließlich) des auf der Internetseite der PREOS Real Estate AG unter www.preos.de unter der Rubrik „Investor Relations“ zugänglichen Jahresabschlusses 2017 in den Finanzteil dieses Prospekts einbezogen. Der Jahresabschluss 2017 ist auch im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 HGB erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Jahresabschluss der PREOS Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2017 als Ganzes.

„An die PREOS Real Estate AG, Leipzig (vormals AMG Immobilien Berlin GmbH, Bayreuth):

*Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **PREOS Real Estate AG, Leipzig (vormals: AMG Immobilien Berlin GmbH, Bayreuth)**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.*

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hamburg, 22. Juni 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer“

Bescheinigung des Abschlussprüfers gemäß IDW Prüfungshinweis „Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW PH 9.960.1)

Die in diesem Prospekt enthaltenen Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen erfüllen die Anforderungen an Pro-Forma-Finanzinformationen gemäß IDW Rechnungslegungshinweis „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) sowie die Voraussetzungen für eine Prüfung dieser Finanzinformationen durch den Abschlussprüfer der Emittentin sowie die Erteilung einer Bescheinigung gemäß IDW Prüfungshinweis „Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW PH 9.960.1) und sind geprüft und mit der folgenden Bescheinigung des Abschlussprüfers der Gesellschaft versehen.

„Bescheinigung

An die PREOS Real Estate AG, Leipzig

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen der PREOS Real Estate AG, Leipzig, für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr im Hinblick auf den Erwerb der LVG Nieder-Olm mbH, Tholey, und der Objekta Füttingsweg GmbH, Monheim am Rhein, auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017, eine Pro-Forma-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Unternehmenstransaktionen auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 der PREOS Real Estate AG gehabt hätten, wenn der Konzern während des gesamten Berichtszeitraums der Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung bzw. zum Stichtag der Pro-Forma-Konzernbilanz in der durch die Unternehmenstransaktionen geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums der Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung bzw. am Stichtag der Pro-Forma-Konzernbilanz stattgefunden hätten. Folglich geben wir auch kein Urteil über die tatsächlichen Auswirkungen der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Unternehmenstransaktionen ab. Die Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen Rechnungslegungshinweises: Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Dies umfasst auch die Würdigung der Gesamtdarstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung oder prüferischen Durchsicht der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze (IFRS), Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegeben IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Über-

einstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Hamburg, 13. Dezember 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

*Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer*

*Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer“*

XIII. BEWERTUNGSGUTACHTEN

Zusammenfassender Bewertungsbericht

NAI apollo

1. Auftrag

1.1. Auftraggeberin

PREOS Real Estate AG
Landsteiner Str. 6
04103 Leipzig

(hiernach: „die Auftraggeberin“)

1.2. Auftragnehmerin

apollo valuation & research GmbH
Große Eschenheimer Str. 13
60313 Frankfurt am Main

(hiernach: „NAI apollo“ bzw. „die Auftragnehmerin“)

Die Auftragnehmerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, handelsrechtlich eingetragen in Deutschland unter der Registernummer 92507. NAI apollo beschäftigt öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie durch die HypZert GmbH gem. DIN EN/ISO 17024 zertifizierte Immobiliensachverständige.

1.3. Bewertungsgegenstand

Das zu bewertende Immobilienportfolio (hiernach: „der Bewertungsgegenstand“) bestand aus den nachfolgend aufgeführten Liegenschaften.

Tabelle 1: Liegenschaften des Bewertungsgegenstands – Postalische Adressen

ID	Stadt	PLZ	Adresse
1	Ratingen	40472	Oberhausener Straße 33
2	Köln	51065	Bergisch Gladbacher Straße 3
3	Krefeld	47805	Fütingsweg 34-36
6	Nieder-Olm	55268	Am Hahnenbusch 4
8	Grafing	85567	Am Feld 32
9	Waltrop	45731	Im Wirrigen 25

Für nähere Informationen wird auf Abschnitt 2 bzw. Anlage A dieses Berichts verwiesen. Bewertungsgegenstand waren die vorgenannten Grundstücke inklusive der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und exklusive des Zubehörs gemäß § 97 BGB.

1.4. Auftragsumfang und -anlass

1.4.1. Umfang

Die Auftragnehmerin wurde am 27.09.2018 als unabhängiger Gutachter von der Auftraggeberin mit der Erstellung von schriftlichen Einzelgutachten über den Marktwert gem. § 194 BauGB der unter Abschnitt 1.3 als Bewertungsgegenstand aufgeführten Liegenschaften beauftragt.

Der Marktwert wird in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert:

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

Der Marktwert wurde auf Einzelobjektebene und ohne Berücksichtigung der Tatsache ermittelt, dass die Liegenschaften Teil eines Portfolios waren. Es erfolgte somit ausdrücklich keine Berücksichtigung eventueller Paketab- oder -zuschläge. Der Marktwert des Portfolios entspricht somit der Summe der Einzelmarktwerte der zu bewertenden Liegenschaften.

Weiterhin wurde die Auftragnehmerin am 02.11.2018 mit der Erstellung eines zusammenfassenden Bewertungsberichts (hiernach „der Bericht“) beauftragt, welcher den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen ESMA-Richtlinien entsprechen sollte.

1.4.2. Anlass

Dieser zusammenfassende Bewertungsbericht soll informationsgemäß dazu dienen, dem Vorstand der Auftraggeberin den Marktwert des Bewertungsgegenstands zum Wertermittlungstichtag anzuzeigen. Der Bericht soll ferner zur Anlage zu einem Wertpapierprospekt (hiernach: „der Prospekt“) gemacht werden und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) zur Billigung des Prospekts vorgelegt werden. Der Prospekt betrifft ein öffentliches Angebot von 22.000.000 auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der PREOS Real Estate AG und deren Einbeziehung in den Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access. Der Prospekt stellt die Grundlage für die Investitionsentscheidungen von Anlegern zu Gunsten der Auftraggeberin dar.

1.5. Wertermittlungsmethodik

§ 8 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt vor, dass zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. Die Verfahrenswahl soll unter Berücksichtigung des Wertermittlungsobjekts, des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, erfolgen.

Bei Büro- und anderen Gewerbeliegenschaften stehen aus Erwerbersicht zumeist der nachhaltig erzielbare Ertrag und die Rendite im Vordergrund von Kaufüberlegungen. Die Ableitung des Marktwerts erfolgte somit aufgrund der Nutzungsarten und den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Ertragswertverfahren.

1.6. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der jeweilige Tag der Ortsbesichtigung der Liegenschaften herangezogen. Diese erfolgten zwischen dem 04. Oktober 2018 und dem 09. Oktober 2018. Der Wertermittlungsstichtag entspricht auch dem jeweiligen Qualitätsstichtag i.S.d. § 4 ImmoWertV. Es wurde vom Zustand der Liegenschaften zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

1.7. Qualifikation

Das Bewertungsmandat wurde durch erfahrene Sachverständige betreut, welche über eine ausreichende Kenntnis des deutschen Immobilienmarkts sowie über die notwendige fachliche Qualifikation verfügen, um den Bewertungsauftrag kompetent durchzuführen.

1.8. Unabhängigkeit und Objektivität

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

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

1.9. Leistungsabgrenzung

1.9.1. *Einholung und Würdigung von Informationen*

Die Beschaffung schriftlicher Auskünfte war nicht Gegenstand der Beauftragung. Die Informationen, welche die Basis der Wertermittlung bilden, wurden NAI apollo von der Auftraggeberin in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Die relevanten Dokumente wurden im Bewertungsprozess gesichtet und stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Sofern keine offensichtlichen Inkonsistenzen vorlagen, wurden die übergebenen Unterlagen als richtig und unabhängig ihres Datums als zum Wertermittlungsstichtag gültig vorausgesetzt.

NAI apollo wurde für alle Liegenschaften ein Legal Due Diligence Bericht der Kanzlei CMS Hasche Sigle (hiervon zwei Berichte im Entwurf) zur Verfügung gestellt. Ein Bericht datiert aus 2017, die übrigen Berichte wurden 2018 ausgefertigt. Weiterhin erhielt die Auftragnehmerin für acht der zu bewertenden Liegenschaften einen Technical Due Diligence Bericht. Ein Bericht wurde 2017 erstellt, die übrigen Berichte stammen aus dem Jahr 2018. Der Inhalt der vorliegenden Berichte wurde unabhängig von ihrem Status als korrekt und vollständig vorausgesetzt.

1.9.2. *Aufmaß*

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

1.9.3. *Baumängel und -schäden*

Eine Statikprüfung sowie eine Schadensbegutachtung der baulichen Anlagen waren nicht Gegenstand der Beauftragung. Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen (insbesondere Brandschutz-, Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen) wurden nicht durchgeführt. Die Auftragnehmerin setzte, sofern nicht gegenteilige Informationen aus der Besichtigung bzw. den übergebenen Dokumenten ersichtlich waren, deren bestimmungsgemäße Funktionsfähigkeit voraus. Es wurden lediglich solche Bauschäden / Baumängel berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d.h. bei bloßer Inaugenscheinnahme zweifelsfrei als solche identifiziert werden konnten bzw. aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Technical Due Diligence Berichte) ersichtlich waren. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Wert der Immobilien sind nur pauschal berücksichtigt worden und sind lediglich als Hinweis zu werten. Die Berücksichtigung baulicher Mängel im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung schließt daher das Vorhandensein weiterer Mängel nicht aus. Insofern stellen die angefertigten Marktwertgutachten keine Fachgutachten über bauliche Mängel und Schäden dar.

1.9.4. *Schädlinge und Schadstoffe*

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

1.9.5. *Baugrund*

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

1.9.6. *Bauordnungsrecht*

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

1.9.7. *Steuern, öffentliche Abgaben und Finanzierungskosten*

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

Die im Bericht genannten Marktmieten und -werte wurden in Euro (€) exklusive der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer ausgewiesen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet waren, wurden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wurde davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2. Portfolioanalyse

2.1. Portfoliozusammensetzung

Zum Zeitpunkt der Bewertung umfasste der Bewertungsgegenstand insgesamt sechs in Deutschland belegene Immobilien. Detaillierte Informationen zu diesen Liegenschaften sind dem Bericht als Anlage A beigefügt.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Alle Liegenschaften, welche Teil des Bewertungsgegenstands waren, befanden sich zum Zeitpunkt der Ausfertigung dieses Berichts im Eigentum der Auftraggeberin bzw. einer Tochtergesellschaft. Das Eigentum wurde durch einen Auszug aus dem jeweiligen Grundbuch nachgewiesen. Alle Liegenschaften wurden im Volleigentum gehalten, Erbbaurechte waren nicht bestellt.

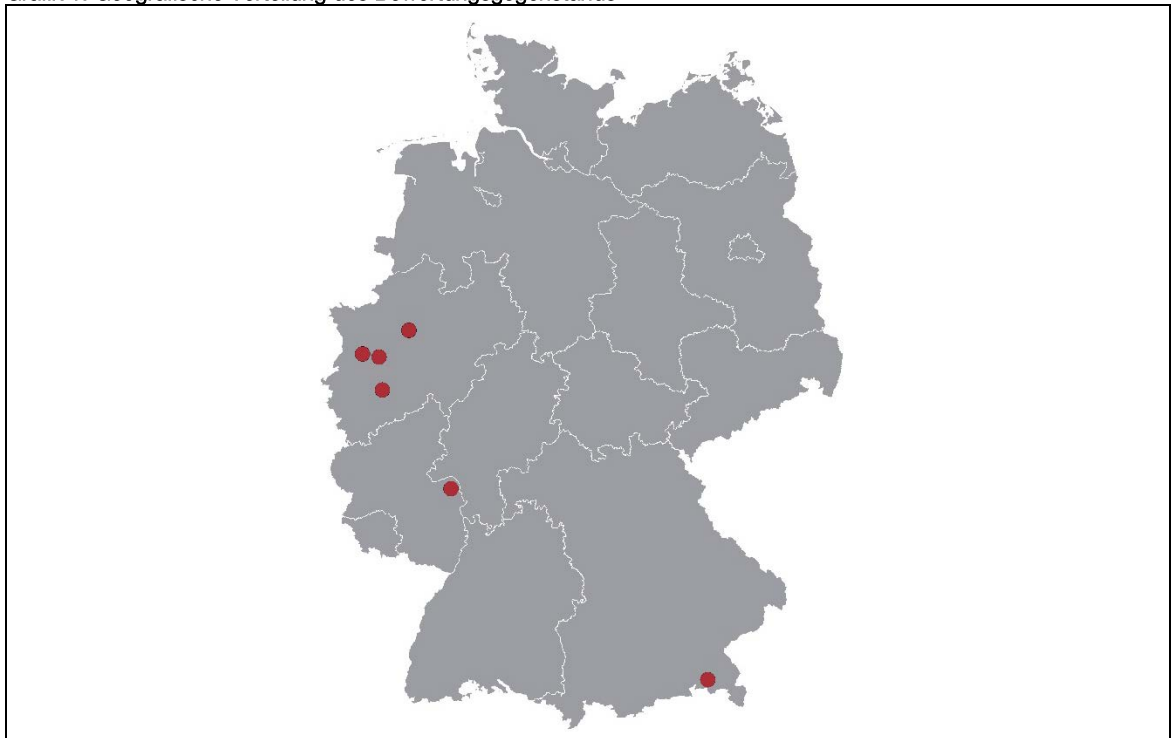
2.3. Objekte nach Assetklassen

Die vorherrschende Nutzungsart der Objekte war eine Büronutzung. Zwei Liegenschaften (ID 8 und ID 9) wurden als Büro- und Laborliegenschaft genutzt. Liegenschaft ID 1 war für den Betrieb einer Kantine mit Konferenzflächen vermietet.

2.4. Geografische Verteilung

Die geografische Verteilung der Liegenschaften des Bewertungsgegenstands ist in nachstehender Grafik 1 dargestellt.

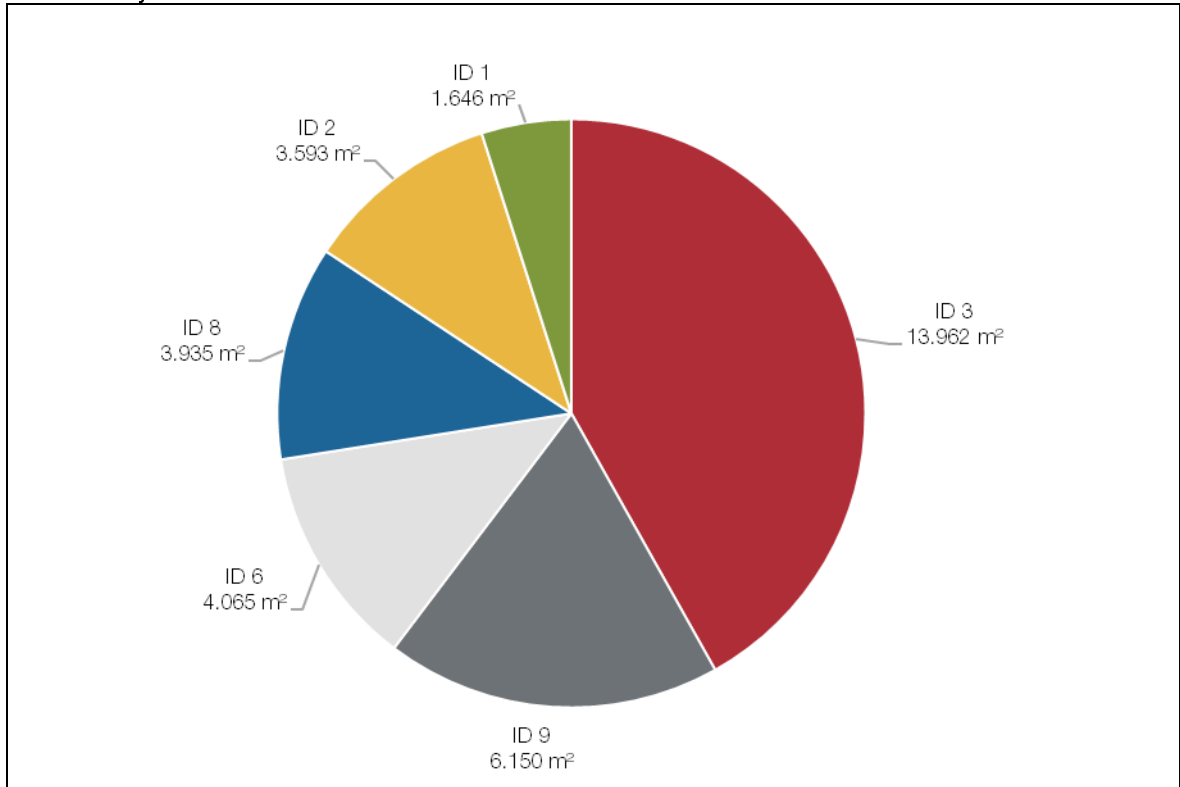
Grafik 1: Geografische Verteilung des Bewertungsgegenstands



2.5. Mietflächen

Die Liegenschaften des Portfolios wiesen zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag eine Gesamtmietfläche von rd. 33.351 m² auf. Diese verteilte sich wie folgt auf die Einzelobjekte:

Grafik 2: Analyse der Mietflächen



Neben den vorgenannten Mietflächen umfasst der Bewertungsgegenstand 219 Pkw-Innen- sowie 279 Pkw-Außenstellplätze.

2.6. Restlaufzeiten der Mietverträge

Die Objekte des Bewertungsgegenstands hatten zum Wertermittlungsstichtag eine ertragsgewichtete Mietvertragsrestlaufzeit („WAULT“) von rd. 10,8 Jahren. Der kürzeste WAULT wurde mit rd. 8,1 Jahren im Objekt ID 2 verzeichnet, der längste WAULT von 13,2 Jahren im Objekt ID 6.

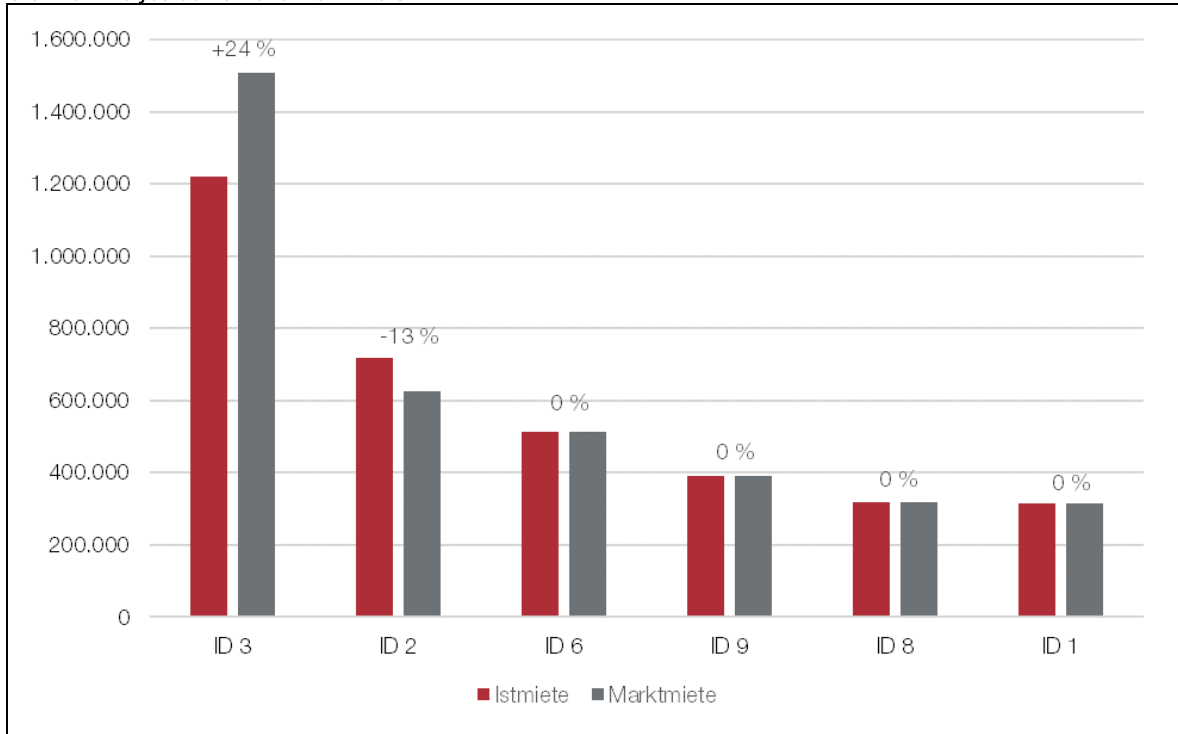
2.7. Leerstand

Der Bewertungsgegenstand wies zum Wertermittlungsstichtag eine Vollvermietung auf.

2.8. Ist- und Marktmieten

Die Objekte des Bewertungsgegenstands wiesen zum Wertermittlungsstichtag eine Ist-Nettokaltmiete von rd. 3.477.338 EUR p.a. auf. Die Marktmiete der Liegenschaften wurde mit rd. 3.672.845 EUR p.a. ermittelt. Die Relation zwischen Ist- und Marktmiete der Liegenschaften ist nachfolgend in der Einzelgegenüberstellung dargestellt:

Grafik 3: Analyse der Ist- und Marktmieten



Bei Betrachtung des Gesamtportfolios lag die angesetzte Marktmiete rd. 5,6 % über der vertraglich vereinbarten Istmiete. Somit ist das Portfolio in der Gesamtbetrachtung weitestgehend auf Marktniveau vermietet.

3. Bewertungsergebnisse

3.1. Definition des Marktwerts

Der Marktwert wird in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert:

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

3.2. Marktwert

NAI apollo für den Bewertungsgegenstand zu den Wertermittlungsstichtagen 04. – 09.10.2018 folgenden Marktwert ermittelt, welcher sich aus den Marktwerten der Einzelliegenschaften zusammensetzt:

54.880.000 EUR

(Vierundfünfzig Millionen und Achthundertachtzigtausend Euro)

Grundlage dieser Einschätzung sind die in diesem Bericht aufgeführten Annahmen, Vorbehalte und Hinweise sowie die Voraussetzung, dass keine ungewöhnlichen Gegebenheiten vorliegen, die NAI apollo zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts unbekannt waren.

Frankfurt am Main, 12. Dezember 2018


Stefan Mergen
Managing Partner
für und im Namen von
apollo valuation & research GmbH


Nico Schultz MRICS, RICS Registered valuer
Director - Valuation
für und im Namen von
apollo valuation & research GmbH



Anlage A: Übersicht wertrelevanter Parameter des PREOS Portfolios

Anlage A Übersicht wertrelevanter Parameter des PREOS Portfolios

Tabelle 2: Liegenschaften des Bewertungsgegenstands - Detailinformationen

ID	Stadt	PLZ	Adresse	Besichtigungsdatum	Flur	Flurstück	Grundstückgröße [m ²]	Hauptnutzung	Mietfläche [m ²]	Leerstand [%]	WAULT [Jahre]	Istmiete [EUR p.a.]	Marktwert [EUR]
1	Ratingen	40472	Oberhausener Straße 33	05.10.2018	56	158	4.039	Kantine	1.646	0,0	11,2	314.965	4.950.000
2	Köln	51065	Bergisch Gladbacher Straße 3	04.10.2018	4	392	3.019	Büro	3.593	0,0	8,1	717.540	13.200.000
3	Krefeld	47805	Fütingsweg 34-36	05.10.2018	72	590	11.037	Büro	13.962	0,0	11,2	1.220.000	19.200.000
6	Nieder-Olm	55268	Am Hahnenbusch 4	04.10.2018	18	13/52	3.500	Büro	4.065	0,0	13,2	513.900	8.650.000
8	Grafing	85567	Am Feld 32	08.10.2018	-	597	4.021	Büro + Labor	3.935	0,0	11,9	318.358	4.010.000
9	Waltrop	45731	Im Wirrigen 25	09.10.2018	11	425	25.808	Büro + Labor	6.150	0,0	9,7	392.575	4.870.000
Gesamt							51.424		33.351	0,0	10,8	3.477.338	54.880.000