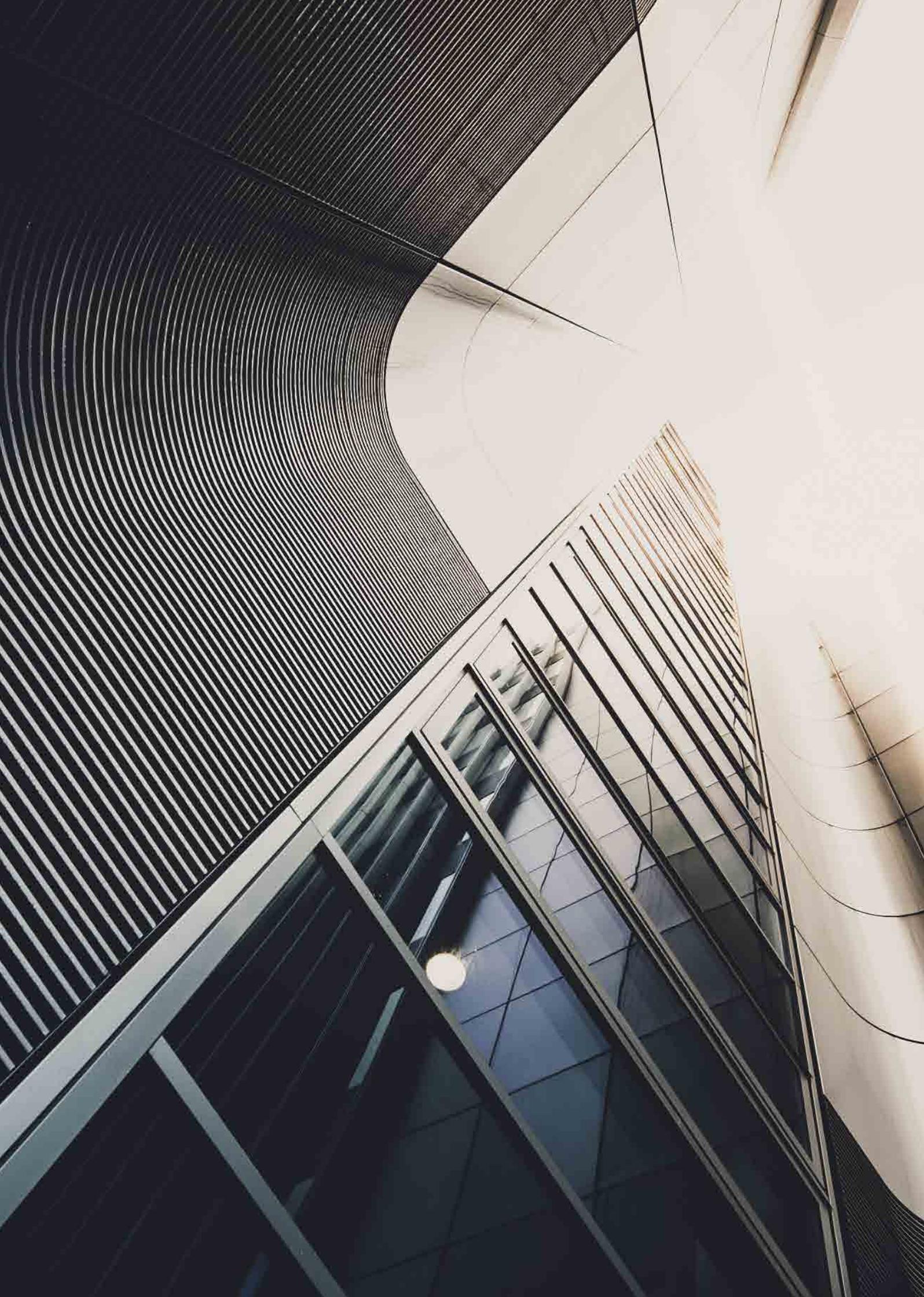




**PREOS**  
Real Estate AG

# Konzern- Geschäftsbericht 2018



# Inhaltsverzeichnis

<b>Aktionärsbrief</b>	<b>04</b>	<b>IV. Chancen- und Risikobericht</b>	<b>24</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>06</b>	› 4.1 Chancenbericht	24
<b>PREOS at a Glance</b>	<b>08</b>	› 4.2 Risikobericht	24
<b>PREOS Real Estate AG am Kapitalmarkt</b>	<b>12</b>	› 4.3 Risikomanagement	26
		› 4.4 Gesamtaussage	27
		<b>V. Schlussklärung gem. § 312 Abs. 3 AktG</b>	<b>27</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT</b>		<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>29</b>
<b>I. Grundlagen des Konzerns</b>	<b>16</b>	› Konzern-Bilanz	30
› 1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens	16	› Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	31
› 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem	17	› Konzern-Kapitalflussrechnung	32
› 1.3 Steuerung des Konzerns	17	› Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	33
<b>II. Wirtschaftsbericht</b>	<b>18</b>	<b>ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>35</b>
› 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18	› A. Allgemeine Informationen	36
› 2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	19	› B. Grundlagen der Rechnungslegung	36
› 2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens	19	› C. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	41
› 2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Konzern	19	› D. Erläuterungen zur Konzernbilanz	44
› 2.5 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der PREOS Real Estate AG	21	› E. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	50
› 2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	21	› F. Angaben zu Finanzinstrumenten und Zeitwerten	55
		› G. Sonstige Angaben	58
<b>III. Prognosebericht</b>	<b>22</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>62</b>
		<b>Impressum, Finanzkalender</b>	<b>66</b>

# Aktionärsbrief

## Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

wir freuen uns, Ihnen den ersten Geschäftsbericht der PREOS Real Estate AG präsentieren zu können. Mit unserem Unternehmen ist ein neuer, ambitionierter Akteur am Immobilienmarkt präsent. Obwohl das Jahr 2018 ganz vorrangig eine Periode des Aufbaus und der Strukturierung war, konnten wir unsere operativen Potenziale bereits andeuten, so dass sich diese bereits in unseren Zahlen für das Berichtsjahr widerspiegeln.

Die Strategie der PREOS Real Estate AG besteht darin, deutsche Gewerbeimmobilien, insbesondere aus dem Bürosektor mit Kaufpreisen zwischen 10 und 25 Mio. Euro, zu erwerben, zu bewirtschaften und im Wert zu entwickeln. Verkäufe, mit denen wir Wertsteigerungen realisieren und Kapital für weiteres Wachstum generieren, sind Teil unserer Positionierung. Mit der Umsetzung dieser Strategie haben wir 2018 begonnen. Wir haben ein Startportfolio von insgesamt 10 Immobilien erworben, das sich auf die Großräume Düsseldorf/Köln, Frankfurt, Stuttgart und München verteilt. Wir arbeiten dabei mit renommierten und am Markt erfolgreichen Partnern zusammen, die uns vor allem im Ankauf und Asset Management auf langfristiger Basis unterstützen. Auf diese Weise verfügt PREOS über eine sehr effiziente und flexible Kostenstruktur – auf Marktopportunitäten können wir schnell und zielgerichtet reagieren. Dies ist ein relevanter Wettbewerbsvorteil für unser Unternehmen.

Der wirtschaftliche Übergang der 10 Objekte unseres Startportfolios fand überwiegend im 4. Quartal 2018 und zu einem signifikanten Anteil sogar erst in der zweiten Dezemberhälfte statt. Die vorhergehenden Quartale des Jahres waren überwiegend geprägt durch den Börsengang der Gesellschaft und somit ist das Auftaktjahr der PREOS Real Estate AG nicht mit unserem zukünftig operativen eingeschwungenen Geschäftsbetrieb vergleichbar. Umso mehr sind wir stolz darauf, dass wir bereits 2018 ein Konzernergebnis nach internationaler Rechnungslegung, IFRS, von 3,1 Mio. Euro erwirtschaftet haben. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unseres Portfolios, das zum Jahresultimo einen Marktwert von 93,6 Mio. Euro aufwies, zeigt sich auch in der Höhe der zukünftigen jährlichen Mieteinnahmen von 5,7 Mio. Euro, welche im Jahr 2018 anteilig erfasst sind.

Auch nach dem Jahresultimo haben wir selbstverständlich die Optimierung unseres Portfolios und der Bilanz unseres Unternehmens weiter fortgesetzt. Neben immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen spielte dabei die Finanzierung eine ganz wesentliche Rolle. Es ist uns, aufgrund des guten Renommees, das wir uns in kürzester Zeit aufgebaut haben und auf Basis unseres Netzwerks gelungen, die ursprünglichen Finanzierungen bei nahezu allen Parametern – Beleihungshöhe, Zinssatz und Covenants – deutlich zu verbessern. In der Hamburg Commercial Bank, HCOB, haben wir dabei einen langfristigen Partner gefunden, der uns auch für das weitere, renditeorientierte Wachstum

unseres Unternehmens zur Seite steht. Im 1. Quartal 2019 haben zudem unsere beiden Großaktionäre bestehende Gesellschaftendarlehen in Höhe von 22 Mio. Euro in die PREOS Real Estate AG eingebracht und dafür bei einer Sachkapitalerhöhung Aktien auf einer Bewertungsbasis von 10 Euro je Aktie erhalten. Damit haben diese Großaktionäre unserem Unternehmen eine deutlich höhere Bewertung als die aktuelle Marktkapitalisierung zugestanden. Wir sehen dies als Zeichen des Vertrauens in unsere Wachstumsstrategie.

Im Geschäftsjahr 2019 werden wir unsere Wachstumsstrategie weiter umsetzen. In diesem Rahmen wollen wir unser Portfolio weiter ausbauen. Wir sind sehr zuversichtlich, dass sich uns und unserem Netzwerk hierzu unverändert gute Möglichkeiten bieten werden, denn bereits mit unserem Startportfolio haben wir gezeigt, dass wir auch in einer Marktphase steigender Preise in der Lage sind, renditestarke Objekte zu attraktiven Preisen zu erwerben. Natürlich wollen wir die Preisdynamik auch dazu nutzen, mit Augenmaß Objekte mit gutem Gewinn wieder zurück in den Markt zu geben. Mit der entsprechenden Nachfrage werden wir nahezu wöchentlich konfrontiert. Entsprechend positiv gestimmt sind wir für das Jahr 2019 und erwarten, die Ertragskraft weiter auszubauen .

Wir möchten uns bei unseren Aktionären und Partnern für ihre Unterstützung beim Aufbau der PREOS Real Estate AG bedanken. Das in uns gesetzte Vertrauen wissen wir zu schätzen und wir sind davon überzeugt, dass wir mit unserem Unternehmen erst am Beginn einer sehr nachhaltigen Erfolgsgeschichte stehen – auch der Kapitalmarkt wird unsere Erfolge und Perspektiven würdigen.

Herzliche Grüße



Fredrik Mehlitz



Libor Vincent



Fredrik Mehlitz (CEO)



Libor Vincent (CFO)

# Bericht des Aufsichtsrates

## Sehr geehrte Damen und Herren,

die PREOS Real Estate AG und mit ihr alle Beteiligten haben ein arbeitsintensives Jahr hinter sich. Mit der Gründung, dem Portfolioaufbau, dessen Finanzierung und dem Börsengang standen wegweisende Entscheidungen auf der Agenda.

Der Aufsichtsrat der PREOS Real Estate AG hat hierbei gemäß den ihm im Geschäfts- und Gründungsjahr 2018 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben den Vorstand umfassend überwacht und beratend begleitet. Vorstand und Aufsichtsrat pflegen hierbei eine vertrauensvolle, kontinuierliche Zusammenarbeit, in welcher der Vorstand schriftlich als auch mündlich dem Aufsichtsrat hinsichtlich der Entwicklung der Gesellschaft und aller wesentlicher Geschäftsvorgänge berichtet. Der Aufsichtsrat war frühzeitig in alle wichtigen Entscheidungen eingebunden und fasste die insofern erforderlichen Beschlüsse.

Insgesamt tagte der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum sechsmal, verzichtete – ob seiner Größe – jedoch auf die Bildung etwaiger Ausschüsse.

### Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen

In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung vom 09.03.2018 wählten die vom AG Leipzig bestellten Aufsichtsratsmitglieder zunächst Herrn Udo W. Masrouki zum Vorsitzenden sowie Herrn Rechtsanwalt Stephan Noetzel zu seinem Stellvertreter. Ebenfalls wurde Herr Thomas Olek zum Alleinvorstand bestellt.

Das zweite und dritte Quartal, mit seinen Aufsichtsratssitzungen vom 23.05.2018, 27.06.2018 und 17.08.2018, wurde durch die intensiven Vorbereitungen und Abstimmungen des im vierten Quartal vollzogenen Börsenganges der Gesellschaft geprägt. Zudem wurde auch mit Beschluss vom 17.08.2018, nach einvernehmlicher Niederlegung seines Vorstandsamtes, Herr Thomas Olek durch Herrn Frederik Mehlitz ersetzt und im Übrigen Herr Libor Vincent zum weiteren Vorstandsmitglied ernannt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich ausdrücklich bei Herrn Thomas Olek für die Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen des auch künftigen Mehrheitsaktionärs.

In der Sitzung vom 30.09.2018 billigte der Aufsichtsrat vor dem Hintergrund des bevorstehenden Börsenganges die Jahresabschlüsse der Gesellschaft 2015 – 2017.

In der im Geschäftsjahr letzten Aufsichtsratssitzung vom 13.12.2018 präsentierte und diskutierte der Vorstand schließlich mit dem Aufsichtsrat detailliert die bisherige Geschäftsentwicklung und die weitere Liquiditätsplanung unter Einbeziehung der laufenden Finanzierungen.

Der Jahresabschluss sowie der freiwillige Konzernabschluss der PREOS Real Estate AG zum 31.12.2018 und der zusammengefasste Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der mit Formwechselbeschluss zum Abschlussprüfer bestellten Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Ludwig-Erhard-Straße 1, 20459 Hamburg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die genannten Abschlussunterlagen wurden dem Aufsichtsrat zusammen mit den Prüfungsberichten zugeleitet. Nach seinen eigenen Feststellungen hat sich der Aufsichtsrat den Prüfungsergebnissen des Abschlussprüfers angeschlossen und als Ergebnis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses festgestellt, dass Einwendungen weder gegen den Jahresabschluss noch gegen den Konzernabschluss zu erheben sind. In seiner heutigen Sitzung hat der Aufsichtsrat daher den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss gebilligt, die damit festgestellt sind. Ferner hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Bericht über die Beziehungen der PREOS Real Estate AG zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG (Abhängigkeitsbericht) geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts ist der Aufsichtsrat zu dem Schluss gekommen, dass gegen die Erklärung des Vorstands am Ende des Abhängigkeitsberichts keine Einwendungen zu erheben waren.

Im Hinblick auf die bereits erzielten Erfolge, die laufenden Aktivitäten und die Planung für die kommenden Jahre, blickt der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit dem Vorstand der weiteren Entwicklung sehr zuversichtlich entgegen.

Frankfurt, 17.06.2019



Udo Roland Wahid Masrouki



*Udo Roland Wahid Masrouki  
(Aufsichtsratsvorsitzender)*



*Stephan Noetzel  
(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)*



*Christoph Blacha  
(Aufsichtsratsmitglied)*

# PREOS at a Glance

## PREOS Real Estate AG Immobilienportfolio

Die PREOS Real Estate AG ist ein auf Büroimmobilien fokussierter aktiver Immobilieninvestor. PREOS agiert als effizient aufgestellte Management-Holding. Im Ankauf liegt der Fokus auf Büroimmobilien mit Entwicklungspotenzialen in deutschen Metropolregionen. Wertschöpfung wird durch gezielte Maßnahmen des Asset Managements generiert. Entwickelte Bestandsimmobilien werden im Falle adäquater Verkaufsoportunitäten veräußert. Die Unternehmensstrategie sieht vor, das Immobilienportfolio durch Zukäufe in den kommenden Jahren deutlich zu vergrößern. Zum 31. Dezember 2018 stellte sich das strategiekonform im Geschäftsjahr aufgebaute Startportfolio wie folgt dar:



### RATINGEN

- › Oberhausener Straße 33, Ratingen
- › Erwerbszeitpunkt: 11.06.2018
- › Baujahr: 1999
- › Mietfläche (qm): 1.600
- › WALT in Jahren: 11,6
- › Mieterstruktur: single



### KÖLN

- › Holweider Straße 2a / Bergisch Gladbacher Str. 3, Köln
- › Erwerbszeitpunkt: 01.08.2018
- › Baujahr: 2013
- › Mietfläche (qm): 3.600
- › WALT in Jahren: 8,7
- › Mieterstruktur: single



### ROSSDORF

- › Arheiliger Weg 17, Roßdorf
- › Erwerbszeitpunkt: 15.12.2018
- › Baujahr: 1994
- › Mietfläche (qm): 4.800
- › WALT in Jahren: 11,0
- › Mieterstruktur: multi



### KREFELD

- › Fütingsweg 34-36, Krefeld
- › Erwerbszeitpunkt: 01.12.2018
- › Baujahr: 1993
- › Mietfläche (qm): 15.300
- › WALT in Jahren: 11,1
- › Mieterstruktur: single



### RATINGEN

- › Oberhausener Straße 33, Ratingen
- › Erwerbszeitpunkt: 15.12.2018
- › Baujahr: 2002
- › Mietfläche (qm): 3.000
- › WALT in Jahren: 2,9
- › Mieterstruktur: multi



**NIEDER-OLM**

- › Am Hahnenbusch 4, Nieder-Olm
- › Erwerbszeitpunkt: 01.12.2018
- › Baujahr: 1992
- › Mietfläche (qm): 4.100
- › WALT in Jahren: 12,9
- › Mieterstruktur: single



**SINDELFINGEN**

- › Böblinger Straße 130, Sindelfingen
- › Erwerbszeitpunkt: 01.12.2018
- › Baujahr: 1992
- › Mietfläche (qm): 6.500
- › WALT in Jahren: 6,9
- › Mieterstruktur: multi



**GRAFING**

- › Am Feld 32, Grafing
- › Erwerbszeitpunkt: 01.12.2018
- › Baujahr: 1960
- › Mietfläche (qm): 3.900
- › WALT in Jahren: 11,6
- › Mieterstruktur: single



**RATINGEN**

- › Oberhausener Straße 33, Ratingen
- › Erwerbszeitpunkt: 15.12.2018
- › Baujahr: 2000
- › Mietfläche (qm): 5.000
- › WALT in Jahren: 11,0
- › Mieterstruktur: single



**WALTROP**

- › Im Wirrigen 25, Waltrop
- › Erwerbszeitpunkt: 01.12.2018
- › Baujahr: 1983
- › Mietfläche (qm): 5.800
- › WALT in Jahren: 9,6
- › Mieterstruktur: multi

# PREOS Real Estate AG am Kapitalmarkt

Die Aufnahme des Börsenhandels der Aktie der PREOS Real Estate AG markierte einen wichtigen Schritt in der Expansionsstrategie des Unternehmens. Am 20. Dezember 2018 wurde die PREOS-Aktie erstmals im Freiverkehrsegment m:access der Börse München gehandelt. Der erste Kurs am ersten Handelstag lag bei 7,20 Euro, dies entsprach einer Marktkapitalisierung des Unternehmens von gut 158 Mio. Euro.

Mit der Wahl des Börsensegments hat sich PREOS verpflichtet, klar definierte Transparenzrichtlinien zu erfüllen und wird künftig neben Jahresabschlüssen auch einen Zwischenbericht jeweils zum 1. Halbjahr eines Jahres veröffentlichen und den Anforderungen der Börse München gemäß mindestens einmal jährlich eine Analystenveranstaltung abhalten. Selbstverständlich unterliegt PREOS zudem den umfassenden Regularien der europäischen Marktmissbrauchsverordnung, MAR, so dass Investoren stets unverzüglich und umfassend über wichtige Unternehmensereignisse informiert sind. Seit 28.12.2018 werden die Aktien von PREOS zudem auf XETRA gehandelt, der elektronischen Handelsplattform der Deutschen Börse. Damit wurde die Investierbarkeit und Visibilität der PREOS-Aktie für institutionelle Investoren nochmals erhöht. XETRA etablierte sich dabei sehr schnell als liquidester Handelsplatz für die PREOS-Aktie. In der Zeit von Ende Dezember 2018 bis Ende Mai 2019 wurden rund 92 % des gesamten Handelsvolumens über diesen Börsenplatz abgewickelt. Das durchschnittliche Handelsvolumen in der genannten Periode lag pro Tag an beiden Handelsplätzen zusammen bei knapp 4.500 Aktien. Als Designated Sponsor stellt die JFD BANK laufende Geld- und Briefkurse für die PREOS-Aktie und sorgt so für ausreichende Handelsliquidität.

Das Börsendebüt der PREOS Real Estate AG fiel in eine Phase der internationalen Aktienmärkte, die von hoher Volatilität und nachgebenden Kursen geprägt war. Der Deutsche Aktienindex, DAX, verlor allein im 4. Quartal 2018 rd. 13,8 Prozent an Wert. Die PREOS-Aktie ging zum Jahresultimo 2018 mit einem Kurs von 8,00 Euro aus dem Handel. Gegenüber dem Eröffnungskurs

am 20. Dezember 2018 ist dies ein Plus von 11,1 Prozent (DAX in der gleichen Periode -0,6 Prozent). Der Höchstkurs der Aktie wurde in 2018 mit 8,50 Euro am 28.12.2018 im Handelsverlauf auf XETRA erreicht, den Tiefstkurs bildeten 7,00 Euro u.a. am 21.12.2018 an der Börse München.

Zum Börsenstart belief sich das Grundkapital der PREOS Real Estate AG auf 22.000.000 Euro, eingeteilt in ebenso viele nennwertlose Stückaktien. Nach Ende der Berichtsperiode haben die Großaktionäre der Gesellschaft, die TO-Holding GmbH und die TO Holding 2 GmbH, von ihnen gewährte Gesellschafterdarlehen zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen im 1. Quartal 2019 in die PREOS Real Estate AG eingebracht. Im Gegenzug wurden dafür 2.213.688 neue PREOS-Aktien auf einer Bewertungsbasis von 10,00 Euro an sie ausgegeben. Der PREOS-Vorstand sieht es als deutlichen Vertrauensbeweis der Großaktionäre in die Perspektiven der Gesellschaft, dass diese somit einer Bewertung deutlich oberhalb des damaligen Börsenkurses zugestimmt haben. Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich seitdem auf 24.213.688 Euro, eingeteilt in ebenso viele Stückaktien. Alle Aktien sind seit Ende März 2019 zum Börsenhandel zugelassen.

Um die positive operative Geschäftsentwicklung auch für den Kapitalmarkt transparent zu machen, befindet sich das Unternehmen in regelmäßigem Kontakt mit Investoren und Medien. Auf der Website des Unternehmens, [www.preos.de](http://www.preos.de), werden Informationen zur Geschäftsentwicklung, Unternehmensstrategie, dem Portfolio und zur PREOS-Aktie vorgehalten.

Für Interessierte steht zudem ein regelmäßiger Investor Relations Kontakt zur Verfügung (E-Mail: [preos@edicto.de](mailto:preos@edicto.de)).

*„Am 20.12.2018 wurde die PREOS-Aktie erstmals im Freiverkehrssegment m:access der Börse München gehandelt.“*

*„Seit 28.12.2018 werden die Aktien von PREOS zudem auf XETRA gehandelt, der elektronischen Handelsplattform der Deutschen Börse.“*

#### Die PREOS-Aktie

WKN	A2LQ85
ISIN	DE000A2LQ850
Börsenkürzel	PAG
Grundkapital (31.12.2018)	22.000.000 Euro
Grundkapital (seit 18.02.2019)	24.213.688 Euro
Erstnotiz	20.12.2018
Börsenplätze	Börse München m:access, XETRA
Emissionsexperte	JFD BANK
Designated Sponsor	JFD BANK
Free Float	< 25 %



# Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht

der PREOS Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018

<b>I. Grundlagen des Konzerns</b>	<b>16</b>
› 1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens	16
› 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem	17
› 1.3 Steuerung des Konzerns	17
<b>II. Wirtschaftsbericht</b>	<b>18</b>
› 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18
› 2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	19
› 2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens	19
› 2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Konzern	19
› 2.5 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der PREOS Real Estate AG	21
› 2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	21
<b>III. Prognosebericht</b>	<b>22</b>
<b>IV. Chancen- und Risikobericht</b>	<b>24</b>
› 4.1 Chancenbericht	24
› 4.2 Risikobericht	24
› 4.3 Risikomanagement	26
› 4.4 Gesamtaussage	27
<b>V. Schlusserklärung gem § 312 Abs. 3 AktG</b>	<b>27</b>

# I. Grundlagen des Konzerns

## 1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die PREOS Real Estate AG (im Folgenden PREOS 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, da- vor 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 Sonder- situation sowie zur Aufnahme und Ausreichung von Darlehen.

Im Zuge des Gesellschafterwechsels und der Umfirmierung wurde die bisherige Geschäftstätigkeit neu ausgerichtet. Da der Konzern unterjährig begründet wurde ist die Aussagekraft mangels Vorjahresvergleichswerten im Geschäftsjahr 2018 ein- geschränkt.

Im Februar/März 2018 gründete die PREOS AG die als Zwischenholding dienende PREOS Immobilien GmbH, welche ihrerseits unterjährig zwanzig Tochtergesellschaften gründete (PREOS 1 bis 20 Beteiligungsgesellschaft mbH), von denen 10 Tochtergesellschaften im Laufe des Jahres 2018 jeweils eine Immobilie ankauften. Der daraus entstandene PREOS Konzern (im Folgenden PREOS) mit seinem neuen Geschäftsmodell ist ausschließlich im Immobiliensektor tätig. Die PREOS möchte sich als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt positionieren. Dazu beabsichtigt PREOS mittelbar über die gegründeten Objektgesellschaften kurzfristig weitere Immobilien hinzu zu erwerben. Das Management der PREOS und das ihres externen Asset Managers 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. Die Gesellschaft spezialisiert sich 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.

## 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die PREOS Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Leipzig. Sie nimmt als Holding-Gesellschaft die zentrale Leitungsfunktion innerhalb des PREOS Konzerns wahr. Die Aktien der PREOS Real Estate AG sind im Freiverkehrsegment m:access der Börse München notiert. Mit ihren Tochtergesellschaften hat die PREOS AG Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen und stellt ihren Tochtergesellschaften über einen Cashpool Finanzmittel zur Verfügung.

Die PREOS AG hält 100 % der Anteile an der PREOS Immobilien GmbH, welche wiederum an diversen Immobiliengesellschaften beteiligt ist. Zum 31. Dezember 2018 hält der PREOS Konzern über zehn Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland, u.a. in Krefeld, Köln, Ratingen, Sindelfingen, Roßdorf und Nieder-Olm. Das Portfolio umfasst zum Bilanzstichtag eine Vermietungsfläche von rund 53.000 Quadratmeter und verfügt über einen Marktwert von rd. 93,6 Mio. Euro. Darüber hinaus hatte PREOS zum Bilanzstichtag Kaufverträge über insgesamt 6,4 Mio. Euro abgeschlossen.

Auf eine Segmentberichterstattung wird verzichtet, da der Konzern nicht auf Segmentebene gesteuert wird.

## 1.3 Steuerung des Konzerns

Die Steuerung der Konzerngesellschaften erfolgt über den regelmäßigen Abgleich der unterjährigen Leistungs- und Kostenentwicklung mit den Planwerten. Die Abweichungen sind somit transparent. Es finden regelmäßig Auswertungen der Unternehmenszahlen statt.

Wichtige finanzielle Leistungsindikatoren sind der FFO (Funds from Operations), der Net Asset Value (NAV) gemäß den Vorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) und der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV). Als nichtfinanzieller Leistungsindikator wird insbesondere der Vermietungsstand der Bestandsobjekte herangezogen.

*„Das Management der PREOS und das ihres externen Asset Managers zeichnet sich durch umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien und durch langjährige Kapitalmarkterfahrung aus.“*

## II. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Bereits im zehnten Jahr in Folge konnte die deutsche Wirtschaft ihren Wachstumskurs fortsetzen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag 2018 laut Statistischem Bundesamt um 1,5 % über dem Vorjahreswert. Das Wirtschaftswachstum verlor jedoch an Schwung. So wurde im Vorjahr noch ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 2,2 % erreicht. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2018 hat sich das Wachstum abgeschwächt. So wurde im dritten Quartal 2018 erstmals ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes registriert. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die deutsche Autoindustrie unter den Rahmenbedingungen einer neuen Zertifizierung gelitten hat und aus diesem Grund zu wenig Fahrzeuge ausliefern konnte. Zudem belastete der handelspolitische Konflikt zwischen den USA und der Volksrepublik China sowie die wiederholten Androhungen der USA von Strafzöllen auf die Einfuhr von deutschen Automobilen die deutsche Wirtschaft. Das Wachstum der Exporte der deutschen Wirtschaft, das 2017 noch ein deutliches Plus von 4,6 % auswies, lag im Jahr 2018 nur noch bei 2,6 %. Die Arbeitslosenquote sank gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2 %.

Der deutsche Staatshaushalt profitierte erneut von dem vorherrschenden immer noch niedrigen Zinsniveau sowie der positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Im Jahr 2018 wurde ein Rekordüberschuss der öffentlichen Kassen in Höhe von 59,2 Mrd. Euro erzielt. Im Jahr 2017 lag der Überschuss noch bei 34,0 Mrd. Euro. Diese Entwicklung wirkte sich positiv auf die Investition des Staates aus. Sowohl das steigende Lohnniveau als auch die weiter sinkende Arbeitslosigkeit hatten jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konsumlaune der privaten Haushalte. So stiegen die Ausgaben der Privathaushalte im Jahr 2018 preisbereinigt nur um 1,0 % gegenüber dem Vorjahr.

*Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Bundesagentur für Arbeit*

### 2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Die deutsche Immobilienwirtschaft wurde auch 2018 von den guten Finanzierungsbedingungen, einer guten Wirtschaftslage

und einer hohen Nachfrage nach Wohn- und Büroraum getragen. Positive Konjunkturzahlen und Beschäftigungsgewinne haben die Nachfrage nach Büroflächen in den letzten Jahren auf hohem Niveau gehalten. Der Leerstand ging 2018 in den Top 7 Büromarktzentren\* erneut zurück und erreichte einen Wert von 3,1 % nach 4,1 % zum Ende 2017. Vor diesem Hintergrund sind sowohl die Spitzenmieten als auch die Durchschnittsmieten für Büroflächen ebenfalls an vielen Standorten erneut gestiegen.

Auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurde mit einem Volumen von 60,6 Mrd. Euro erneut ein neuer Rekord aufgestellt. Gegenüber dem Vorjahr legte er um 6 % zu. Wieder waren Büroobjekte die dominierende Anlageklasse, die mit 30,9 Mrd. Euro rund 51 % des Transaktionsvolumens auf sich vereinen konnten, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit rd. 10,0 Mrd. Euro oder 17 % des Transaktionsvolumens und Logistikobjekten mit rd. 7,0 Mrd. Euro oder 12 % des Umsatzes.

\* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

## 2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

### Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2018 stand im Zeichen der Neuausrichtung der Gesellschaft. Mit Umfirmierung und Formwechsel in die heutige PREOS Real Estate AG und der im Februar/März 2018 beschlossenen und durchgeführten Barkapitalerhöhung von TEUR 25 auf TEUR 22.000 hat die Gesellschaft ihre operative Geschäftstätigkeit neu ausgerichtet.

Im Jahresverlauf 2018 wurden über 10 neugegründete Objektgesellschaften Immobilien in den Städten Krefeld, Köln, Ratingen, Sindelfingen, Roßdorf, Nieder-Olm, Waltrop und Grafingen erworben, welche zum 31.12.2018 insgesamt einen Marktwert in Höhe von TEUR 93.630 haben.

Die vermietbaren Flächen der gekauften Objekte belaufen sich auf insgesamt 53.600 m<sup>2</sup>. Die (künftigen) Mieteinnahmen betragen rund 5,73 Mio. Euro p.a. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit beträgt ca. 9,7 Jahre.

Die PREOSAG hat im Jahr 2018 einen langfristigen Immobilien-Asset-Management-Vertrag mit der publicity AG abgeschlossen. Die publicity AG soll nach dem Immobilien-Asset-Management-Vertrag für die Gesellschaft bzw. deren Tochtergesellschaften Leistungen betreffend die Akquisition, Verwaltung und Verwertung von Investitionsobjekten erbringen.

Am 20. Dezember 2018 wurde die Gesellschaft zum Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access zugelassen. Die Gesellschaft ist des Weiteren am Handelsplatz Xetra in Frankfurt am Main notiert.

## 2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Konzern

### Ertragslage

Die Konzernergebnisrechnung der PREOS Real Estate AG weist für den Neun-Monats-Zeitraum 2018 Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 1,04 Mio. Euro aus. Nach Abzug der Aufwendungen für die Bewirtschaftung verbleibt ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von 0,91 Mio. Euro. Im Zuge der Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 ergab sich ein Bewertungsergebnis in Höhe von 7,42 Mio. Euro, welches wesentlich der Bewertung der Immobilien Köln, Krefeld und Nieder-Olm entstammt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2,5 Mio. Euro beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Kosten der Börsennotierung, Investor Relations und Hauptversammlung, Nebenkosten des Geldverkehrs sowie Abschluss- und Prüfungskosten und spiegeln vor allem die Veränderungen wider, die die Gesellschaft im Berichtszeitraum mit dem Börsengang, der Kapitalerhöhung und der erstmaligen Aufstellung eines Konzernabschlusses vorgenommen hat. Die Finanzaufwendungen beinhalten hauptsächlich Zinsaufwendungen in Verbindung mit den Darlehen zur Finanzierung der Immobilien. Nach Abzug von Finanzaufwendungen und Steuern verbleibt ein Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2018 von 3,09 Mio. Euro.

Das operative Ergebnis der PREOS wird durch die immobilientypische Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO) gemessen. Hierzu wird zunächst, wie in der folgenden Übersicht dargestellt, das Konzernergebnis um das Bewertungsergebnis, die im Wesentlichen darauf entfallenden latenten Steuern sowie um die Abschreibungen und Sondereffekte bereinigt. Der FFO der PREOS für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018 beläuft sich auf -2,04 Mio. Euro.

In TEUR	2018
Konzernergebnis	3.092
+ Abschreibung	5
+ einmalige Kosten der Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit	788
+ einmalige Finanzierungskosten	916
+ latente Steuern	617
- Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-7.418
- periodenfremde Erträge	-38
<b>Funds from Operations (FFO)</b>	<b>-2.038</b>

Beim Blick auf den FFO ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der hauptsächlich im letzten Quartal des Jahres erfolgten Erwerbe der Immobilienobjekte und -gesellschaften die Mieterträge nur anteilig ab Erwerb in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2018 enthalten sind.

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Konzernöffnungsbilanz zum 31. März 2018 zeigt eine Bilanzsumme von 22,52 Mio. Euro, welche aufgrund der Neugründungen im Wesentlichen das Eigenkapital der PREOS AG beinhaltet.

Im weiteren Jahresverlauf stiegen die langfristigen Vermögenswerte durch den Kauf und die unterjährige Neubewertung von Immobilienobjekten auf 94,60 Mio. Euro an. Am 31. Dezember 2018 wurden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 93,63 Mio. Euro bewertet.

Die Liquidität der Gesellschaft sank erwartungsgemäß aufgrund der umfangreichen Zukäufe und erhöhten Ausgaben im Zusammenhang mit der Änderung der Geschäftstätigkeit von 22,28 Mio. Euro auf 2,56 Mio. Euro zum 31. Dezember 2018.

Ebenfalls aufgrund der Zukäufe im Geschäftsjahr sowie der in dem Zusammenhang aufgenommenen Finanzschulden sank die Eigenkapitalquote von 97,80 % bei Begründung der Konzernstruktur auf 26,24 % am Bilanzstichtag.

Der Net Asset Value (NAV) als branchenüblicher Indikator für den Wert des Unternehmens ergibt sich aus der Summe der Vermögengegenstände zu Marktwerten abzüglich der Schulden, unter Berücksichtigung der Minderheiten. Die Bewertung der Vermögenswerte der PREOS zeigt sich in einem Net Asset Value je Aktie von 1,19 Euro, der unter der Aktienkursnotierung zum Bilanzstichtag liegt.

In TEUR	31.12.2018
Eigenkapital	25.917
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-897
Eigenkapital der PREOS Aktionäre	25.020
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien auf Anteilseigner des MU entfallend	1.194
<b>Net-Asset-Value (NAV)</b>	<b>26.214</b>
Anzahl Aktien	20.000.000
<b>Net-Asset-Value (NAV) per share</b>	<b>1,19</b>

PREOS berechnet den Loan-to-Value (LTV) als Indikator für die Verschuldung des Unternehmens als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzschulden abzgl. liquider Mittel) zum gesamten Immobilienvermögen.

In TEUR	31.12.2018
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	93.630
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	0
<b>= Immobilienvermögen</b>	<b>93.630</b>
Finanzschulden	45.577
- liquide Mittel	-2.558
<b>= bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>43.020</b>
<b>Loan-to-Value (LTV)*</b>	<b>45,9 %</b>

\*ohne Berücksichtigung von Gesellschafterdarlehen

### Finanzlage

Der Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit beläuft sich für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018 auf 1,02 Mio. Euro und beinhaltet Zinsauszahlungen von 0,057 Mio. Euro.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beläuft sich zum Jahresende auf -60,19 Mio. Euro und bildet im Wesentlichen die umfangreichen Investitionen in diesem Zeitraum ab. Geprägt wurde der Cashflow durch den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Wert von 48,00 Mio. Euro sowie den Erwerb von 96 % der Anteile an zwei Immobiliengesellschaften in Höhe von 11,31 Mio. Euro.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss von 41,49 Mio. Euro, welcher aus der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von 19,79 Mio. Euro sowie der Aufnahme von Gesellschafterdarlehen im Wert von 22,0 Mio. Euro stammt. Ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 0,3 Mio. Euro wurde im Laufe des Jahres zurückgezahlt.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Mit der Gründung der Tochtergesellschaften und dem Erwerb der Immobilienobjekte im Jahr 2018 ist es gelungen, ein solides Geschäftsmodell für die PREOS zu etablieren, mit dem nachhaltig, ertragreiches Wachstum realisiert werden kann. Im Berichtszeitraum konnten große Schritte durch bedeutende Investitionen gemacht werden. Die Grundlage für eine weitere gute Entwicklung im neuen Geschäftsjahr 2019 wurde gelegt und zeichnet sich bereits in den geplanten Immobilientransaktionen ab.

Die marktnahe Bewertung der Immobilienportfolios belegt die hohen Wertpotenzial der Immobilien, die in 2019 und 2020 schrittweise realisiert werden sollen.

## 2.5 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der PREOS Real Estate AG

### Ertragslage

Im Jahr der Umstellung des Geschäftsmodells, der Umfirmierung sowie der Investitionen in Immobilienportfolios sind der PREOS Real Estate AG naturgemäß noch keine positiven Ergebnisbeiträge aus den Beteiligungen zugeflossen.

Die Ergebnisrechnung zeigt für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 einen Umsatz von TEUR 112, der aus dem Verkauf von zwei Fahrzeugen resultiert und noch der alten Geschäftstätigkeit zuzuordnen ist. Da die Veräußerung im Einzelabschluss vor Begründung des Konzerns erfolgte wird der Ergebnisbeitrag ausschließlich im Einzelabschluss dargestellt.

Die Ergebnisrechnung wurde durch die Kosten der Kapitalbeschaffung im Rahmen der Barkapitalerhöhung und der Kosten für den Börsengang deutlich belastet. Die maßgeblich so entstandenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1,68 Mio. Euro waren zusammen mit den Aufwendungen aus der Übernahme von Verlusten der Tochtergesellschaften aufgrund von abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von 2,17 Mio. Euro der Hauptfaktor für das negative Ergebnis nach Steuern von 4,14 Mio. Euro.

### Finanz- und Vermögenslage

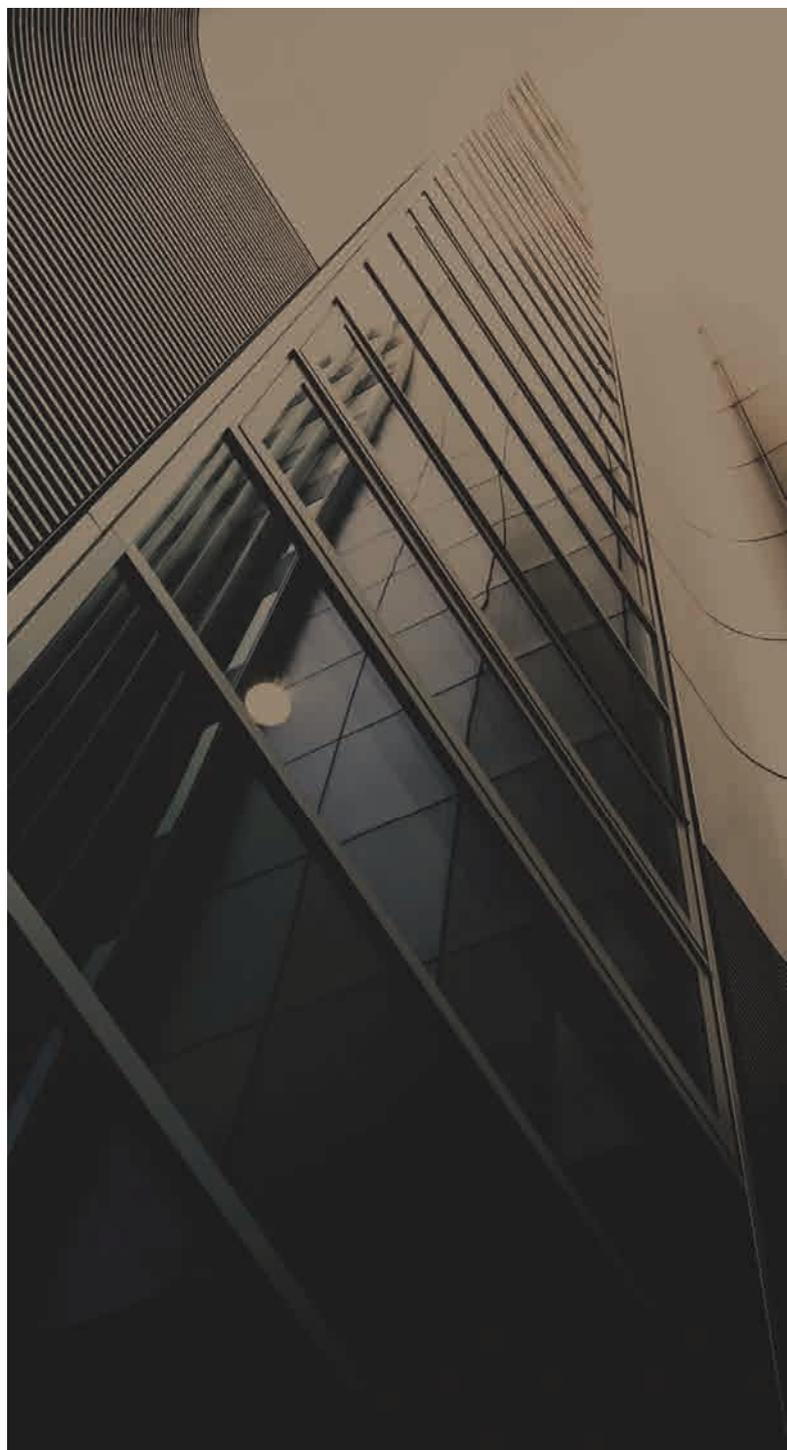
Die Vermögenslage des statuarischen Jahresabschlusses der PREOS Real Estate AG hat sich nach der Barkapitalerhöhung gegenüber dem Jahresbeginn 2018 deutlich verändert.

Die Anteile an verbundene Unternehmen mit einem Wert von 25 TEUR resultieren aus der Neugründung der Tochtergesellschaft PREOS Immobilien GmbH, welche als Holdinggesellschaft für die Objektgesellschaften dient. Als Muttergesellschaft vergibt die PREOS AG im Rahmen Ihrer Finanzierungsfunktion Darlehen an Tochtergesellschaften. Hieraus ergaben sich zum 31. Dezember 2018 Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 41,46 Mio. Euro. Aufgrund der abgeschlossenen EAVs mit den Tochtergesellschaften ergaben sich Verbindlichkeiten aus der Verlustübernahme in Höhe von 2,17 Mio. Euro.

Das Grundkapital erhöhte sich im Zuge der Barkapitalerhöhung von TEUR 25 auf insgesamt 22,00 Mio. Euro. Abzüglich des Bilanzverlustes wird ein Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 von 18,12 Mio. Euro bilanziert. Unter Berücksichtigung der von nahestehenden Personen unterjährig erhaltenen Darlehen von 22,0 Mio. Euro erhöhte sich Bilanzsumme insgesamt auf 43,37 Mio. Euro, was neben dem Jahresfehlbetrag maßgeblich für die Reduzierung der Eigenkapitalquote auf 41,78 % zum 31. Dezember 2018 ist.

## 2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 hat sich durch die Umsetzung des neuen Geschäftsmodells für die PREOS Real Estate AG positiv entwickelt. Mit der Barkapitalerhöhung erhielt die Gesellschaft eine solide Kapitalbasis um als börsennotierte Immobiliengesellschaft nachhaltig zu bestehen. Die Gesellschaft hält direkt und indirekt Anteile an Tochtergesellschaften, die sie leitet, verwaltet, führt und finanziert. Alle Investitionen erwiesen sich bisher als erfolgreich und versprechen für die Zukunft eine ertragsstarke Entwicklung des Konzerns und so auch eine positive Entwicklung der Einzelgesellschaft.



### III. Prognosebericht

Die allgemeine Konjunktur entwickelte sich zum Jahresauftakt 2019 verhaltener als vor einem Jahr. Die Bundesregierung hat die Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in 2019 auf 1,0 Prozent revidiert. Für das Inland wird jedoch eine weiterhin gute Entwicklung erwartet, da sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickeln und insbesondere die Nettolöhne und -gehälter im Jahr 2019 voraussichtlich steigen werden. Für den Immobilienmarkt wird auch für 2019 eine gute Entwicklung erwartet, da insbesondere die Finanzierungskosten in Form von niedrigen Zinsen stabil bleiben sollen und die wirtschaftliche Lage weiter leicht aufwärtsgerichtet ist.

Nach Abschluss der Barkapitalerhöhung und der Umfirmierung wurde am 20. Dezember 2018 die Aufnahme zum Handel im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access genehmigt. Damit hat die PREOS in 2018 den Grundstein am Kapitalmarkt gelegt und somit die notwendigen Rahmenbedingung für ein weiteres Wachstum am Kapitalmarkt in 2019 gesorgt. Die Gesellschaft ist des Weiteren am Handelsplatz Xetra in Frankfurt am Main notiert. Dadurch wird die Aktie der PREOS für Investoren attraktiver und die Chancen für weitere Kapitalmaßnahmen steigen. Geplante weitere Investitionen werden so erleichtert.

Für das zum 31. Dezember 2018 bilanzierte Immobilienportfolio erwarten wir – vor dem Hintergrund, dass der wirtschaftliche Übergang dieses Portfolios ganz überwiegend erst im vierten Quartal 2018 und zu einem signifikanten Anteil sogar erst in der zweiten Dezemberhälfte stattfand – einen deutlich steigenden FFO. Erwartungsgemäß hat PREOS bereits im ersten Halbjahr 2019 sein Immobilienportfolio ausgebaut und plant dies auch im weiteren Geschäftsverlauf 2019. Die mit Aufbau eines Immobilienportfolios verbundenen Akquisitions- und Strukturierungskosten werden den steigenden FFO voraussichtlich jedoch wieder erheblich belasten. Der FFO unter Berücksichtigung dieser möglichen Akquisitionen kann gegenwärtig nicht belastbar prognostiziert werden, da weder die Höhe der Aufwendungen noch die zeitliche Terminierung des konkreten Immobilienerwerbs hinreichend konkret geschätzt werden können.

Unter Berücksichtigung der bereits im ersten Quartal erfolgreich vollzogenen Sachkapitalerhöhung und Refinanzierung planen wir mit Verweis auf die bereits umgesetzten Neukäufe und auf Basis der Immobilienwerte 2018 mit einem vergleichbaren LTV zum 31. Dezember 2019.

Neben dem Ziel der Steigerung der Mieterträge durch Optimierung der Leerstandsquote in der Bestandshaltung verfolgt PREOS auch zukünftig eine Strategie des nachhaltigen, ertragsorientierten Wachstums mit einer stetigen Steigerung des Unternehmenswertes durch die Akquisition von Objekten und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, sobald sich dazu aus Sicht von PREOS strategisch sinnvolle und günstige Gelegenheiten ergeben.

Mittelfristig, d.h. in den kommenden drei bis fünf Jahren, strebt PREOS unter der Prämisse der Verfügbarkeit entsprechender Finanzierungsmöglichkeiten den weiteren Ausbau ihres Immobilienportfolios an. PREOS wird sich auch weiterhin auf den Ankauf von Objekten in attraktiven städtischen Lagen in Deutschland, hauptsächlich in Gewerbeimmobilien konzentrieren, die ein Entwicklungs- bzw. ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial aufweisen.

# IV. Chancen- und Risikobericht

## 4.1 Chancenbericht

Die Chancen der PREOS liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Weiterentwicklung als Immobiliengesellschaft mit Konzentration auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2018 konnte die Gesellschaft ihr Portfolio deutlich ausbauen. Die Standorte verteilen sich über ganz Deutschland. Die Gesellschaft hat sich dadurch große Chancen erarbeitet, durch eine richtige Entwicklungsstrategie verborgene Werte innerhalb der bestehenden Immobilienportfolios zu realisieren und nachhaltig Erträge zu erzielen.

PREOS bewertet das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt als positiv und sieht daher gute Chancen für den angestrebten Ausbau des Immobilienportfolios.

Asset- und Property-Management der PREOS erfolgen über einen renommierten externen Dienstleister (publity AG). Die PREOS setzt somit auf ein flexibles und skalierbares Immobilienmanagementmodell und verspricht sich hieraus gezielte, wertsteigernde Entwicklungsmaßnahmen. Durch eine professionelle und engagierte Betreuung sollen die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietungen erhöht und Mieterfluktuation und der verbleibende Leerstand verringert werden.

## 4.2 Risikobericht

### 4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Risiken (Marktrisiken)

Der PREOS-Konzern erzielt seine Umsätze vornehmlich mit der Vermietung von Immobilien in Deutschland und verfolgt daher die Strategie, den Bestand zu optimieren, auszubauen und zu halten.

Wegen der Belegenheit der Immobilien in Deutschland kann eine Verschlechterung der in Deutschland vorherrschenden konjunkturellen Rahmenbedingungen, z. B. im Zusammenhang mit dem Rückgang von Umsätzen von Unternehmen und Gewerbetreibenden, zu einer rückläufigen Nachfrage nach Gewerbeim-

mobilien führen und sich insofern auf das Miet- und Preisniveau auswirken. Die Immobiliennachfrage wird außerdem durch die Inflationsrate, das Ausmaß der Staatsverschuldung sowie durch die Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland beeinflusst. Ein hohes Zinsniveau würde Immobilieninvestitionen erschweren, da in der Folge die Fremdfinanzierungskosten steigen. Ein Anstieg des Zinsniveaus würde für die PREOS ferner bedeuten, dass sich Immobilienfinanzierungen verteuern.

Das Risiko der wirtschaftlichen Entwicklung ist das Risiko einer negativen Veränderung der allgemeinen Wirtschaftslage auf nationaler Ebene. Dies umfasst alle Branchen. Bei der Bewertung des Risikos spielen sowohl die aktuelle wirtschaftliche Lage als auch die Zukunftsaussichten für die Wirtschaftsentwicklung eine Rolle. Die Änderung der wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst eine Vielzahl für die Immobilienwirtschaft relevanter Risikofaktoren, wie zum Beispiel die Immobilienmärkte, die Finanzmärkte oder die Bewirtschaftungskosten der Immobilien (über das allgemeine Preisniveau). Mittelfristig wird auch die soziodemographische Entwicklung beeinflusst, was selbst wiederum zu einer Änderung der (regionalen) Wirtschaftslage führt. Die wirtschaftliche Entwicklung kann in begrenztem Rahmen durch die Politik beeinflusst werden. Durch den Rückgang von verfügbarem Nettoeinkommen könnte sich die Neuvermietungslage und die Leerstandsituation bei den von PREOS gehaltenen Immobilien verschlechtern und sich insoweit auf den Geschäftsverlauf negativ auswirken.

Das Immobilienmarktrisiko bezeichnet das Risiko durch Änderungen auf dem relevanten Immobilien-Teilmarkt. Unterscheidungskriterien sind dabei unter anderem die Region, die Nutzungsart, Kauf oder Miete, Neubau oder Bestand sowie weitere Faktoren. Änderungen ergeben sich durch eine Veränderung auf der Nachfrage- oder der Angebotsseite, die die Fläche oder die Qualität der Flächen betreffen kann. Das Immobilienmarktrisiko ist eines der zentralen Risiken in der Immobilienwirtschaft, da die Entwicklung der Mieteinnahmen und des Werts der Immobilien maßgeblich davon beeinflusst werden. Wesentliche Einflussfaktoren in Bezug auf die Immobilienmärkte sind wirtschaftliche und soziodemographische Entwicklungen, politische, steuerliche und juristische Rahmenbedingungen sowie der Standort der Immobilien. Das Preisänderungsrisiko bei Immobilien ist darüber hinaus auch ein Risiko, das sich auf die erfolgreiche Bewirtschaftung des Bestands an Wohnimmobilien und auf den Abverkauf von Immobilien auswirkt.

Das Kapitalmarktrisiko bezeichnet das Risiko finanzieller Verluste aufgrund der Änderung von Marktpreisen. Die Veränderung der Marktpreise wird maßgeblich beeinflusst durch die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer, die anhand der Volatilität gemessen werden kann. Die Volatilität ist definiert als die Standardabweichung der Veränderungen des betrachteten Parameters (z.B. Aktienkurse) und dient häufig als Risikomaß. Eine hohe Volatilität spiegelt eine hohe Risikoaversion der Marktteilnehmer wider und zeugt von Nervosität und Angst der Marktteilnehmer. In Zeiten hoher Volatilität am Aktienmarkt wird der

Marktzugang zu Eigenkapital oder Fremdkapital erschwert, oder die geforderten Kapitalrenditen steigen.

Um den Marktrisiken zu begegnen, werden das geschäftliche Umfeld und die Konkurrenzsituation laufend beobachtet und analysiert. Das schließt allgemeine Trends bezüglich Raumbedarf und Ausstattung sowie Preis und Qualität ein. Durch die regionale und produktbezogene Streuung der Objekte sowie deren Anpassung an die sich verändernden Rahmenbedingungen werden die Risiken von Marktschwankungen reduziert.

#### **4.2.2 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft**

Beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienbesitzgesellschaften besteht das Risiko, dass PREOS den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Erwerbspreis zahlt. Darüber hinaus ist der Erwerb von Immobilien mit Risiken verbunden. PREOS kann die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht erzielen.

PREOS unterliegt Risiken im Zusammenhang mit möglichen Akquisitionen und Beteiligungen, wie zum Beispiel eine höhere Verschuldung, ein höherer Zinsaufwand, Probleme mit der Integration des Geschäfts und der Erzielung der geplanten Synergien. Erwartete Erträge und Synergieeffekte durch die möglichen Akquisitionen könnten geringer sein als erwartet. Der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten, Mietausfälle und die Unfähigkeit, wirtschaftlich angemessene Mieten zu verlangen, oder Gewerbeflächen zu wirtschaftlichen Konditionen vermarkten zu können, könnten sich nachteilig auf die Umsatzerlöse, Erträge und Portfoliobewertung von PREOS auswirken.

Der wirtschaftliche Erfolg von PREOS hängt wesentlich davon ab, dass es ihr im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit gelingt, die Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien zu erhalten, zu steigern und den Leerstand von Mietobjekten zu verringern bzw. auf einem niedrigen Niveau zu halten. Dies ist mit verschiedenen Risiken behaftet. Zum 31. Dezember 2018 waren rund 97,3 % der vermietbaren Flächen vermietet. PREOS wird auch bei zukünftigen Ankäufen auf einen hohen Vermietungsstand achten und daran arbeiten die aktuelle Leerstandsquote konstant zu halten oder weiter zu reduzieren. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass eine solche Verringerung bzw. Stabilität der Leerstandsquoten im erwarteten Ausmaß tatsächlich erreicht wird.

Sollte PREOS nicht in der Lage sein, sich gegenüber ihren Wettbewerbern bei dem Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien und der Vermietung ihrer Bestandsimmobilien erfolgreich zu behaupten oder beabsichtigte Veräußerungen zu attraktiven Bedingungen durchzuführen, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PREOS haben.

#### 4.2.2.1 Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien

Die im Konzernabschluss mit gutachterlich ermittelten Marktwerten bilanzierten Immobilien prägen maßgeblich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Sollten Gutachter dem Immobilienvermögen einen geringeren Wert beimessen, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von PREOS haben und die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten von PREOS beeinträchtigen würde.

#### 4.2.2.2 Finanzielle Risiken

Die weitere Geschäftsentwicklung von PREOS ist davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und bestehende Finanzierungsmittel zu refinanzieren. Der Verschuldungsgrad sowie die Konditionen der bestehenden und zukünftigen Finanzierungen von PREOS könnten die Fremdfinanzierungskosten und damit verbundene Aufwendungen von PREOS erhöhen und die Fähigkeit von PREOS, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren, negativ beeinflussen. Bei einem Verstoß von Gesellschaften des PREOS-Konzerns gegen Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen könnten Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden und PREOS könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren.

PREOS hat sich im März 2019 mit Abschluss eines Darlehens bei der Hamburg Commercial Bank über 70 Mio. Euro zu einem Zinssatz von mindestens 3 % zu angemessenen Konditionen refinanziert und teurere Finanzierung abgelöst. Das Finanzierungsumfeld konnte somit deutlich verbessert werden.

Gleichwohl ist PREOS darauf angewiesen, aus ihrer Immobilienbestandshaltung ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Aufwendungen für Zins und Tilgung aufzubringen. Notverkäufe oder die zwangsweise Verwertung von Immobiliensicherheiten könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für PREOS führen.

#### 4.2.2.3 Rechtliche und aufsichtsrechtliche Risiken

Gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche könnten sich ändern und die Geschäftstätigkeit von PREOS negativ beeinflussen. PREOS könnte aufgrund von Altlasten, einschließlich Kampfmitteln, Bodenbelastungen und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Vorschriften in Anspruch genommen werden.

#### 4.2.2.4 Risiken im Zusammenhang mit dem geplanten Wachstum

Die PREOS könnte nicht in der Lage sein, die Unternehmensstrukturen dem Unternehmenswachstum entsprechend anzupassen und auszubauen. Die internen Kontrollsysteme der

PREOS befinden sich noch im Aufbau und könnten auch zukünftig möglicherweise nicht ausreichend sein oder sich nicht im Verhältnis mit dem geplanten Wachstum von PREOS weiterentwickeln. Die schlanke Führungs- und Organisationsstruktur von PREOS könnte dem geplanten Wachstum nicht gewachsen sein.

#### 4.2.2.5 Personalrisiken

Die PREOS ist darauf angewiesen, qualifizierte Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen in Schlüsselpositionen zu gewinnen und zu halten. Die Mitarbeiter der PREOS sind mitentscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg. Sie stellen ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sowie Fertigkeiten in den Dienst des Konzerns. Die Risiken im Bereich des Personals sind vielfältiger Natur. Man kann Risiken bei der Einstellung, bei dem laufenden Anstellungsverhältnis und beim Ausscheiden aus dem Unternehmen unterscheiden. Im Rahmen der schnell wachsenden PREOS seien hier insbesondere die Risiken der adäquaten Personalgewinnung, des Erhalts von Anstellungsverhältnissen sowie der Sicherstellung einer ausgewogenen Personalstruktur erwähnt.

### 4.3 Risikomanagement

Um mit dem Wachstum des Konzerns auch den wachsenden Risiken zu begegnen, diese rechtzeitig erkennen zu können, entwickelt die PREOS ein konzernweites Risiko Management Systems (inklusive eines Compliance Management Systems), welches derzeit noch im Aufbau ist.

Das Risikomanagement umfasst dann alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und unternehmensweiten Umsetzung des Risikomanagement-Prozesses. Es umfasst auch dessen Unterstützung durch geeignete Instrumente und Methoden mit den Zielen der langfristigen Existenzsicherung, der Eröffnung von Handlungsspielräumen, der Erreichung von geplanten Unterzielen und insbesondere der Senkung der Risiko- und Kapitalkosten.

Ziele des konzernweiten Risiko Management Systems sind neben der Erfüllung der organisatorischen Verpflichtung des Vorstandes (§ 91 Abs. 2 AktG – Einführung eines Überwachungssystems) vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der PREOS, die Überwachung der Einhaltung der Unternehmensstrategie aus der Risikoperspektive und die Steuerung durch geeignete bzw. notwendige Maßnahmen sowie die Optimierung und Überwachung des Rendite-Risiko-Verhältnisses.

Die Risikostrategie wird von dem Vorstand der PREOS aus der Unternehmensstrategie abgeleitet und legt die generellen Risikoziele und Maßnahmen zu ihrer Erreichung fest. Die Risikostrategie wird durch die Risikoziele konkretisiert, um ein angemessenes Risiko-Chancen-Verhältnis zu realisieren bzw. die Risikotragfähigkeit des Konzerns sicherzustellen. Die Risikostrategie wird durch die risikopolitischen Grundsätze verkörpert und durch den Risikomanagementprozess gewährleistet.

Ein Großteil der Immobilien ist gegen Ende des Jahres 2018 übergegangen und damit auch die damit verbundenen Chancen und Risiken. Im Rahmen des Ankaufsprozesses wurden für jedes Objekt umfangreiche technische, rechtliche und wirtschaftliche Due Diligence Prüfungen durchgeführt und Berichte erstellt. In diesem Zusammenhang wurde sichergestellt, dass sämtliche Risiken im Kaufpreis abgebildet sind. Für das Jahr 2019 plant die Gesellschaft ein für eine börsennotierte Gesellschaft angemessenes Risikomanagement und Compliance System einzuführen.

#### 4.4 Gesamtaussage

Der Vorstand erwartet grundsätzlich eine stabile konjunkturelle Entwicklung und eine weiterhin positive Entwicklung des Kapitalmarktes. Es bestehen aber auch künftig, insbesondere durch die zyklisch wiederkehrenden Vertrauenskrisen, Risiken für Konjunktur und Kapitalmärkte. Die Ergebnisentwicklung der PREOS in neuer unternehmerischer Umgebung hängt maßgeblich davon ab. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht der Vorstand sich für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## V.

### Schlusserklärung gem. § 312 Abs. 3 AktG

Gemäß § 312 AktG erklären wir als Vorstand der PREOS Real Estate AG, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die dem Vorstand im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die genannten Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.

Berichtspflichtige Maßnahmen lagen im Jahr 2018 nicht vor.

Leipzig, im Juni 2019

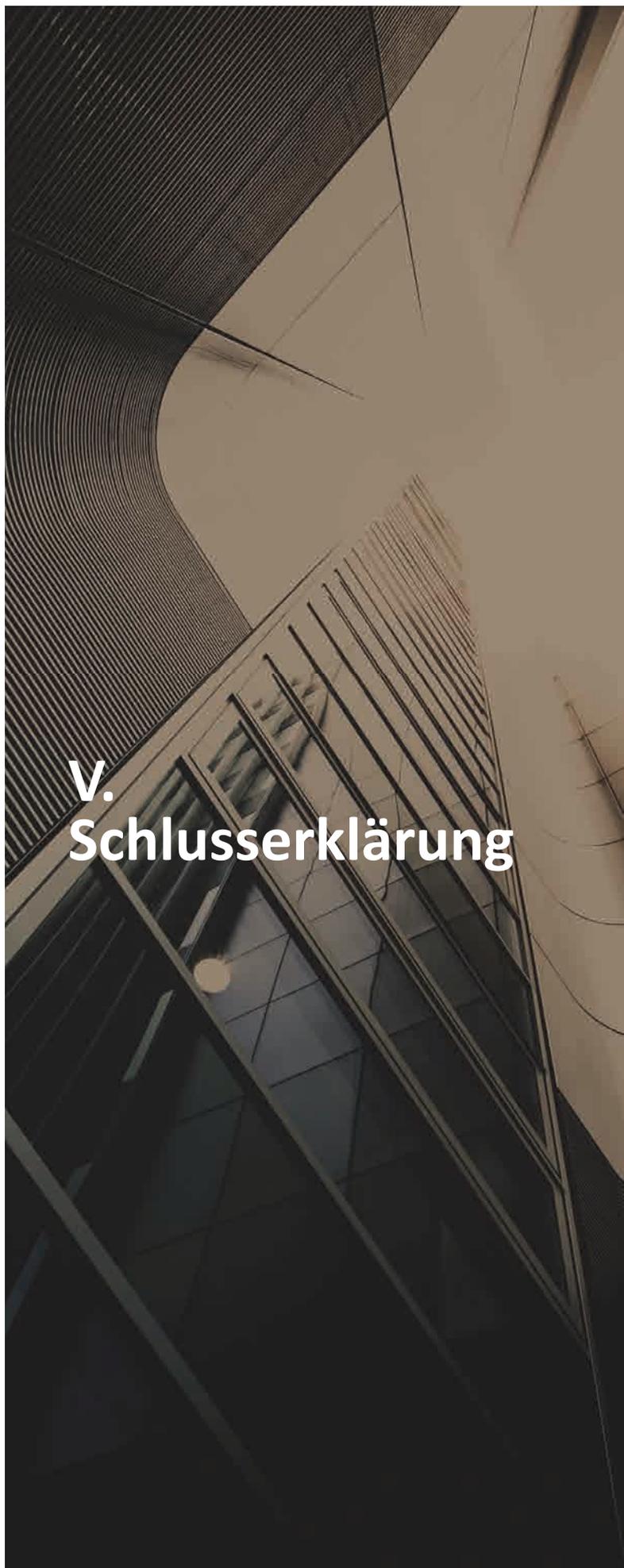


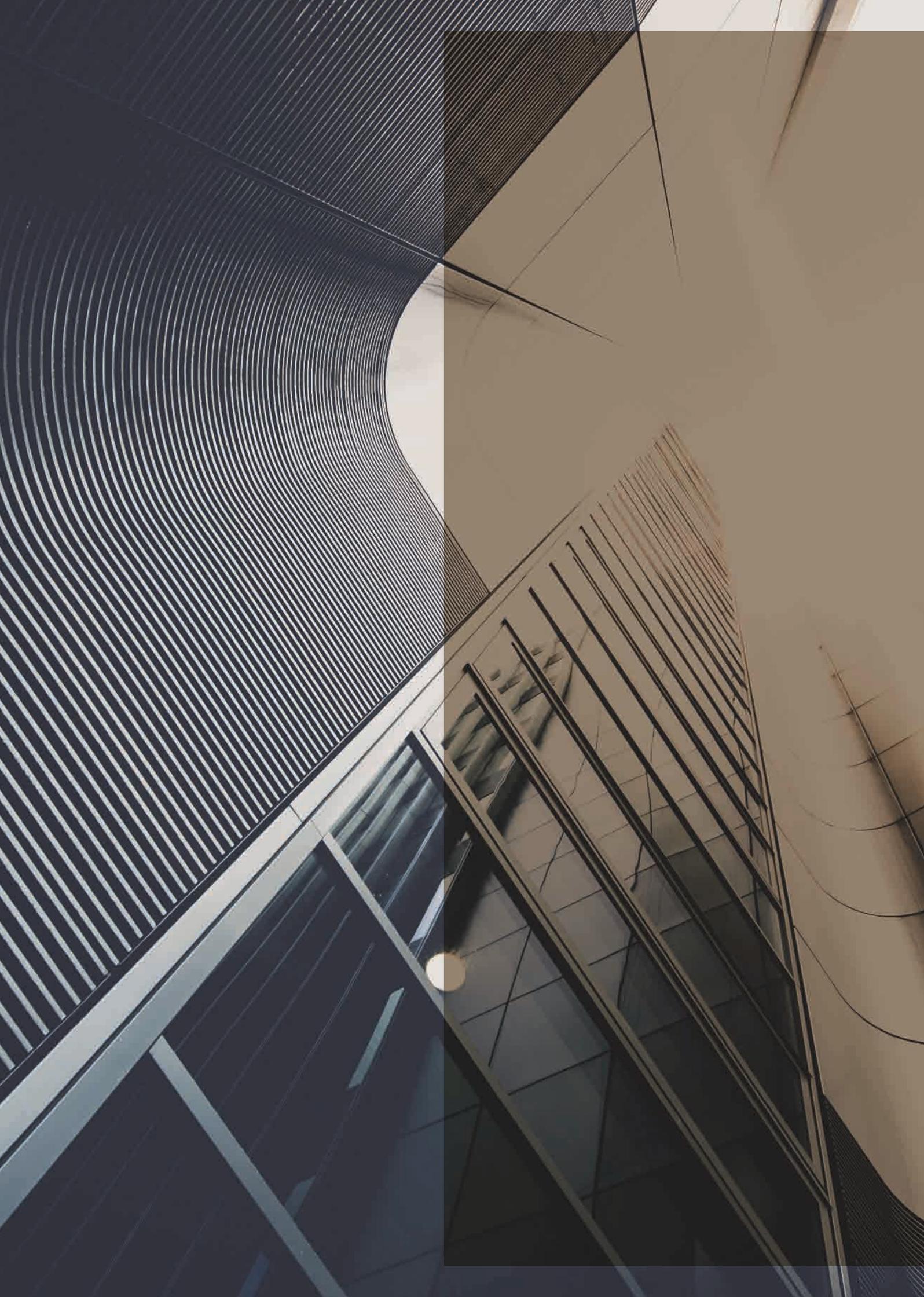
Frederik Mehrlitz  
(Vorstand)



Libor Vincent  
(Vorstand)

## V. Schlusserklärung





# Konzernabschluss

für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018

› Konzern-Bilanz	30
› Konzern Gewinn- und Verlustrechnung	31
› Konzern-Kapitalflussrechnung	32
› Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	33

# Konzern-Bilanz

## zum 31.12.2018

in EUR		31.12.18	01.04.18
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	D.1	57.269	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.2	93.630.000	0
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.2	109.211	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.3	806.456	0
		94.602.936	0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	D.4	367.043	0
Körperschaftsteuerforderung	D.8	203.449	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.5	1.053.403	245.770
Liquide Mittel	D.6	2.557.678	22.275.004
		4.181.573	22.520.775
<b>Aktiva Gesamt</b>		<b>98.784.509</b>	<b>22.520.775</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	D.7	22.000.000	22.000.000
Gewinnrücklagen		24.906	24.906
Bilanzgewinn		2.995.573	0
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		25.020.479	22.024.906
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		896.805	0
		25.917.285	22.024.906
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.9	22.101.260	
Latente Steuerschulden	D.8	616.869	0
		22.718.130	0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Ertragsteuerschulden	D.11	38.495	0
Finanzschulden	D.10	45.577.232	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.12	2.002.066	62.369
Sonstige Verbindlichkeiten	D.13	2.531.301	433.500
		50.149.095	495.869
<b>Passiva Gesamt</b>		<b>98.784.509</b>	<b>22.520.775</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018

in EUR

01.04. - 31.12.18

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		1.039.250
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		-130.121
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	E.1	<b>909.129</b>
Sonstige betriebliche Erträge	E.2	85.232
Personalkosten	E.3	-182.301
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.4	-2.498.485
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		7.417.575
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>5.731.150</b>
Finanzerträge	E.5	3.175
Finanzaufwendungen	E.6	-2.185.535
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.548.790</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	E.7	-456.991
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>		<b>3.091.799</b>
<i>davon entfallen auf:</i>		
Aktionäre des Mutterunternehmens		2.995.573
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		96.226
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (22.000.000 Aktien)		0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie (22.000.000 Aktien)		0,14

# Konzern-Kapitalflussrechnung

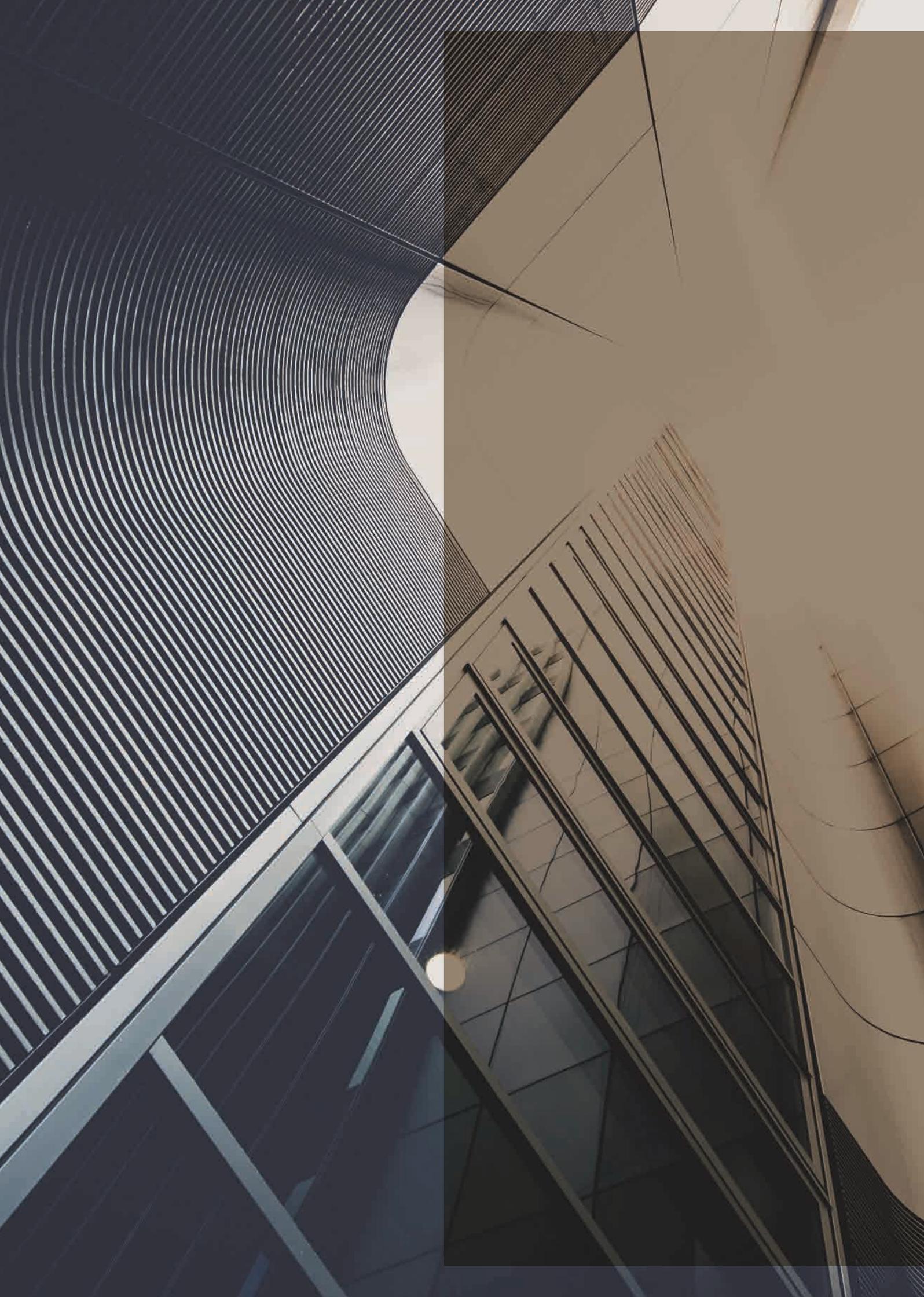
## für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018

in EUR	01.04. - 31.12.18
Konzernergebnis vor Steuern	3.548.789
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	5.206
Bewertungsergebnis	(7.417.575)
Veränderungen bei Aktiva und Passiva	
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(349.362)
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	(911.871)
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.930.354
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	2.131.925
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	40.799
<b>Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>(1.021.735)</b>
Auszahlungen für ausgegebene Darlehen	(806.456)
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(59.318.324)
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(62.475)
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(60.187.255)</b>
Aufnahme eines Aktionärsdarlehens	22.000.000
Aufnahme von Finanzschulden	19.791.664
Rückzahlung von Finanzschulden	(300.000)
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>41.491.664</b>
Veränderung der liquiden Mittel	(19.717.326)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	22.275.004
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>2.557.678</b>
<i>Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind</i>	
erhaltene Zinsen	6
gezahlte Zinsen	56.513
gezahlte Ertragsteuern	809

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

## für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 01. April 2018</b>	<b>22.000.000</b>	<b>0</b>	<b>24.906</b>	<b>0</b>	<b>22.024.906</b>	<b>0</b>	<b>22.024.906</b>
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	2.995.573	2.995.573	96.226	3.091.799
Veränderung des Konsolidierungskreises					0	800.579	800.579
Sonstige Veränderungen			0		0		0
<b>Stand am 31. Dezember 2018</b>	<b>22.000.000</b>	<b>0</b>	<b>24.906</b>	<b>2.995.573</b>	<b>25.020.479</b>	<b>896.805</b>	<b>25.917.285</b>



# Anhang zum Konzernabschluss

für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018

› A. Allgemeine Informationen	36
› B. Grundlagen der Rechnungslegung	36
› C. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	41
› D. Erläuterungen zur Konzernbilanz	44
› E. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	50
› F. Angaben zu Finanzinstrumenten und Zeitwerten	55
› G. Sonstige Angaben	58

## A. Allgemeine Informationen

Die PREOS Real Estate AG (nachfolgend: PREOS AG) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Leipzig, Landsteinerstraße 6. Die Gesellschaft ist unter der HRB 34786 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das Unternehmen ist im Freiverkehrssegment m:access der Börse München notiert. Die Zulassung erfolgte am 20. Dezember 2018.

Der PREOS Konzern ist als aktiver Investor auf den Ankauf, die Vermietung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien (vor allem Büroimmobilien) mit Wertsteigerungspotenzial und attraktiven Renditeparametern spezialisiert. Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei auf Immobilienobjekten in bevorzugten Lagen Deutschlands, insbesondere in Metropolregionen. Beim Ankauf liegt das Hauptaugenmerk auf Objekten, die zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits kostendeckend betrieben werden, um die Optimierung der Immobilien ohne Verkaufsdruck durchführen zu können. Die Wertschöpfung soll durch die Umsetzung eines Manage-to-Core-Ansatzes, also eine Wertsteigerung der Immobilien durch gezielte Maßnahmen des Assetmanagements erfolgen.

Der Konzernabschluss der PREOS AG wurde nach den International Financial Accounting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Darstellungswährung des Konzernabschlusses der PREOS AG ist der Euro (EUR). Soweit nichts anderes vermerkt, werden alle Beträge in EUR angegeben.

Der Konzernabschluss wurde im Juni durch den Vorstand freigegeben.

## B. Grundlagen der Rechnungslegung

### (1) Grundlagen der Abschlusserstellung

Zum 31. Dezember 2017 firmierte die Gesellschaft unter dem Namen AMG Immobilien Berlin GmbH mit Sitz in Bayreuth. Am 12. Februar 2018 erfolgt die Umfirmierung in PREOS Real Estate GmbH und eine Sitzverlegung nach Leipzig. Mit Eintragung im Handelsregister am 09. März 2018 wurde das Stammkapital der PREOS Real Estate GmbH von 25.000 Euro um 21.975.000 Euro auf 22.000.000 Euro erhöht. Dies erfolgte durch die Ausgabe von 21.975.000 neuer Geschäftsanteile im Wert von jeweils 1 Euro. Zum 9. April 2018 wurde die PREOS Real Estate GmbH in PREOS Real Estate AG formgewandelt. Bereits zum 28. März 2018 wurde mit Eintragung im Handelsregister die PREOS Immobilien GmbH gegründet, welche wiederum 10 Tochtergesellschaften (PREOS 1 bis 10 Beteiligungsgesellschaft mbH) gründete. Im September 2018 errichtete die PREOS Immobilien GmbH weitere 10 Tochtergesellschaften (PREOS 11 bis 20 Beteiligungsgesellschaft mbH). Im Mai und August 2018 erwarben die Tochtergesellschaften PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH und PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH jeweils im Wege eines Share Deal 94 % der Anteile an den Immobilienhaltenden Ein-Objekt Gesellschaften Objekta Fütingsweg GmbH und LVG Nieder-Olm GmbH.

Vor Gründung der PREOS Immobilien GmbH war die PREOS AG an keinem Tochterunternehmen beteiligt und somit nicht konzernrechnungslegungspflichtig. Nach Gründung der PREOS Immobilien GmbH und deren Tochtergesellschaften ist die PREOS AG grundsätzlich konzernrechnungslegungspflichtig, jedoch unter Berücksichtigung der größenabhängigen Erleichterungen nach § 293 HGB von einer Aufstellungspflicht befreit. Die PREOS AG stellt zum 31. Dezember 2018 einen freiwilligen Konzernabschluss nach den Rechnungslegungsstandards der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften auf.

Die Konzernrechnungslegungspflicht nach IFRS entstand mit Begründung einer Konzernstruktur durch die PREOS AG zum 28. März 2018. Der Konzernabschluss umfasst somit vereinfachend den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018 und enthält keine Vorjahresvergleichszahlen. Im PREOS Konzern erfolgt bei der Berichterstattung an den Vorstand keine Unterteilung in Segmente, da sich der Konzern ausschließlich mit dem Ankauf, der Vermietung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien im Inland beschäftigt. Daher erfolgt im Geschäftsjahr 2018 keine Segmentberichterstattung.

Da die PREOS AG bisher keinen Konzernabschluss aufgestellt hat, entfallen die nach IFRS 1 vorgesehenen Überleitungsrechnungen für das Eigenkapital bzw. für das Gesamtergebnis. Erleichterungswahlrechte des IFRS 1 in Bezug auf die retrospektive Anwendung von Vorschriften der IFRS wurden nicht in Anspruch genommen.

**(2) Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften**

Nachstehend dargestellte zukünftig anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PREOS AG auswirken:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
IFRS 16	Leasingverhältnisse	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Änderung an IAS 1 und IAS 8	Darstellung des Abschlusses und Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen

**a) IFRS 16 – Leasing**

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse neu. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung, die Leasingzahlung wird über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand erfasst.

Die Angaben im Anhang werden sich erweitern und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert.

IFRS 16 wird voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, da die Gesellschaften des PREOS Konzerns insbesondere als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auftritt. Die bislang als Leasingnehmer eingegangenen Verpflichtungen im Sinne von Operating-Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von über einem Jahr sind mit rd. TEUR 1.440 von unwesentlicher Bedeutung und führen zu einer Bilanzverlängerung von rd. 1 % (bezogen auf den 31. Dezember 2018). Insgesamt werden sich insbesondere erweiterte Angaben im Anhang ergeben. Die Erstanwendung erfolgt zum 1. Januar 2019.

**b) IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung**

Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Gemäß dieser Interpretation sollen Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug

auf Ertragsteuern davon ausgehen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Die PREOS AG erwartet aus dieser Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

**c) Amendment IAS 1 und IAS 8 – Definition von ‚wesentlich‘**

Die Änderung von IAS 1 und IAS 8 hinsichtlich der Definition von ‚wesentlich‘ soll die Begrifflichkeit schärfen und die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept sowie in den Standards selbst vereinheitlichen. Wesentlichkeit wird nun wie folgt definiert: Wenn vernünftiger Weise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenen Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwenden. Die PREOS AG erwartet aus den Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

Darüber hinaus sind weitere Rechnungslegungsvorschriften zukünftig anzuwenden, deren erstmalige Anwendung jedoch aus heutiger Sicht die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PREOS AG nicht maßgeblich prägen.

**(3) Konsolidierungsgrundsätze**

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, die von der PREOS AG beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder ein Recht auf diese hat und die Fähigkeit besitzt, diese Renditen mittels seines Einflusses über das Unternehmen zu beeinflussen. Regelmäßig ist die Beherrschung von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 Prozent begleitet. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Alle Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Konsolidierungskreis).

Bei Unternehmenserwerben wird beurteilt (vgl. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen), ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder lediglich ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität vorliegt.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der PREOS AG zuzurechnen sind, werden als Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner separat im Eigenkapital ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die kein Unternehmen im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Objektgesellschaften führt daher nicht zu einem aktiven oder passiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften wird entsprechend als Verkauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet.

Erwerben Unternehmen des PREOS Konzerns Anteile an Unternehmen, die zu einer Beteiligung von weniger als 50 % führen, bilanziert sie diese at Equity, sofern ein maßgeblicher Einfluss auf das Beteiligungsunternehmen ausgeübt werden kann.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Ergebnisse werden im Rahmen der Schulden- bzw. der Aufwands- und Ertragskonsolidierung für Zwecke des Konzernabschlusses eliminiert. Durch konzerninterne Übertragungen von Vermögenswerten entstandene Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls eliminiert.

**(4) Konsolidierungskreis**

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 24 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden.

Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2018
<b>Stand 01.04.</b>	<b>12</b>
Zugänge	12
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>24</b>

Die Zugänge in der Berichtsperiode betreffen die Neugründung der Gesellschaften PREOS 11.-20. Beteiligungsgesellschaft mbH sowie die im Wege des Share Deal erworbenen Immobilienbe-

standsgesellschaften Objekta Füttingsweg GmbH und LVG Nieder-Olm GmbH.

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
<b>Voll konsolidierte Unternehmen:</b>					
1.	PREOS Real Estate AG	Leipzig			Holding
2.	PREOS Immobilien GmbH	Leipzig	100	1	Holding
3.	PREOS 1. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	Bestandshalter
4.	PREOS 2. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	Bestandshalter
5.	PREOS 3. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	Zwischenholding
6.	Objekta Füttingsweg GmbH	Monheim am Rhein	94	5	Bestandshalter
7.	PREOS 4. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	Bestandshalter
8.	PREOS 5. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	Bestandshalter
9.	PREOS 6. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	Zwischenholding
10.	LVG Niederolm GmbH	Tholey	94	9	Bestandshalter
11.	PREOS 7. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	Bestandshalter
12.	PREOS 8. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	Bestandshalter
13.	PREOS 9. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	Bestandshalter
14.	PREOS 10. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	Bestandshalter
15.	PREOS 11. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
16.	PREOS 12. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
17.	PREOS 13. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
18.	PREOS 14. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
19.	PREOS 15. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
20.	PREOS 16. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
21.	PREOS 17. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
22.	PREOS 18. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
23.	PREOS 19. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
24.	PREOS 20. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100	2	vorgesehen für Bestandsaufbau

**(5) Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode****Unternehmenserwerb Objekta Fütingsweg GmbH**

Mit notariellem Kauf- und Abtretungsvertrag vom 28. Mai 2018 hat die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH 94 % der Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH zu einem vorläufigen Kaufpreis von 10.525.180 Euro erworben. Die Objekta Fütingsweg GmbH hat ihren Sitz in Monheim am Rhein. Gegenstand des Unternehmens ist der Immobilienerwerb, die Verwaltung der eigenen Immobilien und der Handel mit eigenen Immobilien und Grundstücken. Die Gesellschaft ist Alleineigentümerin des Grundstücks und der aufstehenden Büroimmobilie „Fütingsweg“ in Krefeld.

Der Erwerb der Objekta Fütingsweg GmbH wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer

Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet.

Im Konzernabschluss der PREOS AG wurde die Objekta Fütingsweg GmbH nach den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 12. Oktober 2018.

Für den Erwerb von 94 % der Anteile an der Objekta Fütingsweg GmbH ist eine übertragene Gegenleistung in Höhe von 10.771.741 Euro angefallen (inklusive Anschaffungsnebenkosten). Die Anschaffungskosten wurden einzelnen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt auf der Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Objekta Fütingsweg GmbH stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

in EUR	beizulegende Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt
Langfristige Vermögenswerte	17.676.682
Kurzfristige Vermögenswerte	2.405.448
Flüssige Mittel	313.848
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>20.395.978</b>
Langfristige Schulden	8.883.559
Kurzfristige Schulden	61.727
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>8.945.286</b>
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>11.450.692</b>
davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	678.952
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>10.771.740</b>

**Unternehmenserwerb der LVG Nieder-Olm GmbH**

Mit notariellem Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13. August 2018 hat die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH 94 % der Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH zu einem vorläufigen Kaufpreis von 1.769.016 Euro erworben. Die LVG Nieder-Olm GmbH hat ihren Sitz in Tholey. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermietung und Verwaltung von Immobilien, insbesondere der Liegenschaft in Nieder-Olm. Die Gesellschaft ist Alleineigentümerin des Grundstücks und der aufstehenden Büroimmobilie „Am Hahnenbusch 4“ in Nieder-Olm.

Der Erwerb der LVG Nieder-Olm GmbH wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Grup-

pe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet. Im Konzernabschluss der PREOS AG wurde die LVG Nieder-Olm GmbH nach den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 21. November 2018.

Für den Erwerb von 94 % der Anteile an der LVG Nieder-Olm GmbH ist eine übertragene Gegenleistung in Höhe von 1.995.340 Euro angefallen (inklusive Anschaffungsnebenkosten). Die Anschaffungskosten wurden einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt auf der Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der LVG Nieder-Olm GmbH stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

in EUR	beizulegende Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt
Langfristige Vermögenswerte	7.721.948
Kurzfristige Vermögenswerte	31.116
Flüssige Mittel	117.162
<b>Übernommene Vermögenswerte</b>	<b>7.870.226</b>
Langfristige Schulden	4.358.620
Kurzfristige Schulden	1.394.639
<b>Übernommene Schulden</b>	<b>5.753.259</b>
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>2.116.967</b>
davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	121.627
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>1.995.340</b>

## C. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert bzw. die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, wer-

den in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.

Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar sind.

Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt nicht beobachtbar sind.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende der Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

### Klassifizierung in kurz- und langfristig

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird, oder
- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschluss eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenwerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat (z.B. bei einem Verstoß gegen Kreditbedingungen).

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

#### **Erwerb von Vermögenswerten und Unternehmenszusammenschlüsse**

Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren sind. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der nach IFRS 3 bilanziell abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist z.B. auch die Tatsache, dass Personal in der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

#### **Finanzielle Vermögenswerte**

Im PREOS Konzern bestehen lediglich finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach IFRS 9.4.1.2 bewertet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ausleihungen an Dritte und Forderungen aus Miete bzw. Mietnebenkosten, die zudem die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns nicht wesentlich prägen. Hiermit geht eine Reduzierung des Berichtsumfangs einher.

Die finanziellen Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion übertragen werden, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

#### **Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten**

Der Konzern ist aufgrund seines Geschäftsmodells und seiner Mieterstruktur keinem hohen Wertminderungsrisiko ausgesetzt. Der PREOS Konzern bedient sich des sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodells nach IFRS 9.5.5.15 und berechnet den Wertberichtigungsbedarf stets in Höhe der über die gesamte Laufzeit erwarteten Kreditverluste.

#### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden dann ausgebucht, wenn diese getilgt, d.h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

#### **Leasingverhältnisse**

Der Konzern ist sowohl Leasinggeber als auch Leasingnehmer im Rahmen der Vermietung von Immobilien.

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist beim Leasinggeber auszubuchen, wenn alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finance-Lease-Verhältnis) auf den Leasingnehmer übertragen wurden. Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Im Zusammenhang mit einem Operating-Leasingverhältnis geleistete Zahlungen werden vom Leasinggeber linear über die Dauer des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

#### **Aufwands- und Ertragsrealisierung**

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Geschäftsmodellinhärent erfolgt die Erfassung von Mieterträgen nach IFRS 16 zeitanteilig und monatlich. Erträge aus der Veräußerung von Immobilien werden erfasst, sobald der Käufer über die Immobilie verfügen kann. Erträge aus Mietnebenkosten werden nach IFRS 15 erfasst und nicht mit den entsprechenden Aufwendungen saldiert, da die Gesellschaft das Vorratsrisiko trägt und im Übrigen PREOS vom Mieter als Leistungserbringer angesehen wird.

Zinserträge und -aufwendungen werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung/-verbindlichkeit und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Aufwendungen werden erfasst, sobald sie wirtschaftlich verursacht worden sind.

### Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme des Konzerns in der Berichtsperiode dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Ermittlung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit nach der indirekten Methode, wobei das Ergebnis vor Steuern um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Posten ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

### Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Der Vorstand trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In diesem Fall werden die Annahmen und die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden bei Bedarf entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Marktwerte der Investment Properties basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Sanierungskosten, Restnutzungsdauer und anzuwendende Liegenschaftszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.

- Latente Steuern: Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft, die weitgehend mit dem beizulegenden Zeitwert der Immobilien der jeweiligen Gesellschaft korreliert sind. Die laufende steuerliche Vermietung ist von der Gewerbesteuer freigestellt. Der Vorstand beurteilt in diesem Zusammenhang die Wahl eines geeigneten Steuersatzes für die Berechnung latenter Steuern.

- Bei den Rückstellungen sind verschiedene Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen berücksichtigt.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden sollen. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Anlageimmobilien, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung von grundsätzlich langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht vorhersehbar sind.
- Beim Zugang von Objektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb (integrierte Gruppe von Tätigkeiten) übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden z. B. die Geschäftsprozesse Asset und Property Management, Forderungsmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist ein wesentliches Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wird, ob auch Personal in der erworbenen Gesellschaft angestellt ist.
- Bei dem Erstantritt von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind.

## D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### (1) Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte beinhalten zum 31. Dezember 2018 PKWs im Wert von 55.000,00 Euro, sowie die sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung (2.268,75 Euro).

### (2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder Wertsteigerungen gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden sollen.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. Soweit der Erwerb im Rechtskleid eines Share Deals vollzogen wird, erfolgt eine Rückrechnung der Anschaffungskosten aus Kaufpreis von Gesellschaftsanteilen zzgl. übernommener Schulden und abzüglich erhaltener Vermögenswerte. In den Folgeperioden werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde. Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ dargestellt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sondern anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3), bewertet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt grundsätzlich auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die Immobilienbewertung erfolgt hierbei nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“). Es kommen dabei Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Den Regelungen des IFRS 13 folgend ist der „highest and best use“ bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu unterstellen, sofern diese Nutzung durch den Bilanzierenden im Rahmen einer Verwertung erfolgen kann.

Das Management des Konzerns ist in den Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die zur Verfügung gestellten Ergebnisse plausibilisiert und mit den eigenen Einschätzungen abgeglichen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder dauerhaft nicht weiter genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Stilllegung werden im Jahre der Veräußerung oder Stilllegung erfasst. Der Gewinn oder Verlust ist die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem Buchwert zuzüglich etwaiger Verkaufskosten andererseits.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in einen anderen Bilanzposten übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

Unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden die Immobilien ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätig-

keit gehalten werden. Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	2018
<b>Buchwerte zum 01.04.</b>	<b>0</b>
Zukäufe (+)	86.212.425
Zeitwert-Erhöhungen (+)	7.417.575
<b>Buchwerte zum 31.12.</b>	<b>93.630.000</b>

Die Zukäufe resultieren aus dem Erwerb von 10 Immobilien, in den Städten Ratingen, Köln, Roßdorf, Sindelfingen, Grafingen, Waltrop, Nieder-Olm und Krefeld. Die im Konzern ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen in Höhe von 109.211 Euro

betreffen Immobilien, für die der Nutzen-/Lastenübergang im Jahr 2019 erwartet wird. Aus bereits abgeschlossenen Kaufverträgen resultieren Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 6,38 Mio. Euro.

in EUR	Bewertungsstichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden:</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Okt 18	93.630.000			93.630.000

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

Bandbreite	31.12.2018
Marktmiete in EUR/qm	5,00-16,00
Liegenschaftszins in %	3,5-5,0
Restnutzungsdauer in Jahren	37-50

Die angegebenen Bandbreiten berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle. Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter aufgrund seiner langjährigen Erfahrungen getroffen.

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden

der Liegenschaftszins, die zugrunde gelegten Mieten sowie die Nutzungsdauer identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

31.12.2018	Liegenschaftszins		Miete		Nutzungsdauer	
	-0,5 %-Punkte	0,5 %-Punkte	-10,00 %	10,00 %	-5 Jahre	+5 Jahre
<b>Wertänderungen</b>						
in TEUR	9.070.000	-7.880.000	-9.290.000	9.400.000	-3.180.000	2.740.000
in %	10	-8	-10	10	-3	3

**(3) Langfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.04.2018
Forderung gg. Minderheitsgesellschafter Füttingsweg	684.829	0
Forderung gg. Minderheitsgesellschafte Nieder-Olm	121.627	0
<b>Gesamt</b>	<b>806.456</b>	<b>0</b>

**(4) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren ausschließlich aus der Vermietung und sind unverzinslich. Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige

Mieter handelt, erfasst. Zum 31. Dezember 2018 betragen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 367.043 Euro. Wertberichtigungen wurden keine vorgenommen.

**(5) Kurzfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.04.2018
Umsatzsteuerforderung	390.538	10.456
Forderungen gg. Altgesellschafter	251.243	235.037
Aktive Rechnungsabgrenzung	249.581	0
Debitorische Kreditoren	119.000	0
Sonstige Vermögensgegenstände	43.041	277
<b>Gesamt</b>	<b>1.053.403</b>	<b>245.770</b>

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten im Wesentlichen vorausbezahlte Beiträge an Versicherungen für Folgejahre.

**(6) Liquide Mittel**

Liquide Mittel bestehen aus Kontokorrentguthaben auf den Geschäftskonten der im Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften, die zum Nennwert bilanziert werden. Die

Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Konzern-Kapitalflussrechnung. Die liquiden Mittel sind in Höhe von 390.034 verfügbungsbeschränkt.

**(7) Eigenkapital**

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 16. Februar 2018 wurde das gezeichnete Kapital der PREOS Real Estate AG (seinerzeit noch Gesellschaft mit beschränkter Haftung) von 25.000 Euro um 21.975.000 Euro auf 22.000.000 Euro durch Ausgabe von 21.975.000 neuen Geschäftsanteilen zum Nennwert von jeweils 1 Euro erhöht. Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgt am 9. März 2018.

Mit Formwechsel in eine AG wurde das Stammkapital in 22.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt, welche im April des Jahres auf Namensaktien umgestellt wurden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. April 2018 wurde der Vorstand 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 11.000.000,00 Euro, 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 (Genehmigtes Kapital 2018/II).

Ebenfalls mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. April 2018 wurde das Grundkapital um 11.000.000,00 Euro 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.

Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt zum 31. Dezember 2018 ein im Eigenkapital ausgewiesener Anteil von 896.805 Euro.

Zum Bilanzstichtag bestehen die nicht beherrschenden Anteile ausschließlich an den Gesellschaften Objekta Füttingsweg GmbH und LVG Nieder-Olm GmbH. Für diese zwei Gesellschaften ergeben sich die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen:

in TEUR	01.04. – 31.12.2018
Erlöse	267.495
Gesamtergebnis	1.603.765
	<b>31.12.2018</b>
Langfristige Vermögenswerte	27.850.000
Kurzfristige Vermögenswerte	3.039.613
Langfristige Verbindlichkeiten	397.866
Kurzfristige Verbindlichkeiten	15.421.575
Nettovermögen	15.070.172
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in %	6,00
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in TEUR	896.805

Die Entwicklung des Eigenkapitals in der Berichtsperiode ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

**(8) Steueransprüche und Steuerschulden**

Die tatsächlichen Steueransprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern werden grundsätzlich gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt.

Aktive latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher

grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstrukturen der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Für Konzerngesellschaften wurde ein Steuersatz von 15,83 % für die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag angesetzt. Für die Gewerbesteuer wird unterstellt, dass für die Immobiliengesellschaften die erweiterte Kürzung anwendbar ist. Verkäufe sind aufgrund des Unternehmenszwecks Bestandhaltung nicht vorgesehen. Darüber hinaus geht der Vorstand aufgrund der steuerlichen Struktur der Gesellschaft davon aus, dass Immobilien unter Vermeidung von Gewerbesteuer veräußert werden können.

Auf aktive und passive zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Konzerngesellschaften wer-

den keine latenten Steuern gebildet, solange der Konzern deren Umkehrung steuern kann und sie sich nicht in absehbarer Zeit umkehren werden.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden auf Steuerebene miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 31. Dezember 2018 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.04.2018
Steuerliche Verlustvorträge	719.406	0
<b>Latente Steueransprüche vor Saldierung</b>	<b>719.406</b>	<b>0</b>
Saldierung	-719.406	0
<b>Latente Steueransprüche nach Saldierung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.217.436	0
Finanzierungskosten	118.839	0
<b>Latente Steuerschulden vor Saldierung</b>	<b>1.336.276</b>	<b>0</b>
Saldierung	-719.406	0
<b>Latente Steuerschulden nach Saldierung</b>	<b>616.869</b>	<b>0</b>

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Berichtsperiode sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in EUR	01.04.2018	Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-1.217.436	-1.217.436
Finanzierungskosten	0	-118.839	-118.839
Verlustvorträge	0	719.406	719.406
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>-616.869</b>	<b>-616.869</b>

Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge wurden nahezu vollumfänglich bilanziert. Nicht bilanzierte Verlustvorträge betragen weniger als TEUR 50. Der ausgewiesene Steueraufwand weicht

vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

in EUR	01.04. – 31.12.2018
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.548.790
Konzernsteuersatz	15,825 %
Erwartetes Steuerergebnis bei 15,825 %	561.596
<b>Überleitung durch Steuereffekte:</b>	
- Körperschaftsteuer Vorjahre	-55.146
- Sonstige Effekte	-49.459
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>456.991</b>

### (9) Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten beinhalten ein Darlehen der TO-Holding GmbH an die PREOS AG in Höhe von 11.000.000 Euro und ein Darlehen der TO Holding 2 GmbH an die PREOS AG in Höhe von 11.000.000 Euro sowie die bis zum 31.12.2018 aufgelaufenen Zinsen (insgesamt 22.101.260 Euro). Die Darlehen werden mit 4 % verzinst, sind am 31. Dezember 2021 endfällig und wurden ohne Sicherheiten gestellt. Beide Darlehensverträge enthalten ein Andienungsrecht. Hiernach ist der Darlehensgeber berechtigt, dem Darlehensnehmer anzubieten, sein Darlehen einschließlich

der bis dahin aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe 2.213.688 neuer Aktien des Darlehensnehmers in den Darlehensnehmer einzubringen. Dieses Wandlungsgesuch wurde von der PREOS AG am 7. Februar 2019 akzeptiert und die Kapitalerhöhung wurde am 18. Februar 2019 in das Handelsregister eingetragen. Da beide Darlehensverträge dem Darlehensgeber kein Recht auf (liquiditätswirksame) Rückzahlung innerhalb von 12 Monaten zuweisen sind die Darlehen als langfristig auszuweisen.

### (10) Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert und in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 45.577.232 Euro haben sich gegenüber dem 01. April 2018 (0 Euro) um 45.577.232 Euro erhöht. Im Einzelnen fanden folgende Veränderungen statt:

in EUR	01.04.2018	zahlungswirksam		zahlungsunwirksam		31.12.2018
		Tilgungen	Aufnahme / Amortisation	Aufnahme/ Amortisation	Zugang/ Erstkonsolidierung	
langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	-300.000	19.791.664	3.042.667	13.042.901	45.577.232
Summe Finanzverbindlichkeiten	0	-300.000	19.791.664	3.042.667	13.042.901	45.577.232

Der Zugang aus Erstkonsolidierung betrifft die im Rahmen der Share-Deal mit übernommenen Darlehensverbindlichkeiten. Die zahlungsunwirksame Aufnahme berücksichtigt Kaufpreiszahlungen für Immobilien, bei denen der Kaufpreis direkt vom Kreditgeber an den Immobilienveräußerer geleistet wurde.

Die Finanzkredite sind im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert (2018: 48.605.183,00 Euro). Als weitere Sicherheiten dienen die Abtretung von Mieteinnahmen sowie die Verpfändung von Bankguthaben.

**(11) Ertragsteuerverbindlichkeiten**

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 38.495 Euro beinhalten Steuerrückstellungen für laufende Körperschaft-

steuerverpflichtungen der erworbenen Gesellschaft LVG Nieder-Olm GmbH.

**(12) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren maßgeblich aus Verbindlichkeiten gegenüber der publicity AG für Finders Fee- und Assetmanagement-Leistungen (TEUR 1.255), Rechts- und Beratungskosten, insbesondere im Zusam-

menhang mit dem Börsengang (TEUR 412), sowie Verbindlichkeiten für die Erstellung der Bewertungsgutachten (TEUR 99), Versicherungen (TEUR 116) und Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 53).

**(13) Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.04.2018
Verbindlichkeiten iZm. der Umfinanzierung	996.000	0
Verbindlichkeiten iZm. Ankauf	688.867	0
Zinsabgrenzung	428.283	0
Abschluss- und Prüfungskosten	257.000	0
Umsatzsteuerschuld	133.669	0
Sonstige Verbindlichkeiten	27.483	433.500
<b>Gesamt</b>	<b>2.531.301</b>	<b>433.500</b>

Im Jahr 2018 wurden bereits vorbereitende Maßnahmen für eine geplante Umfinanzierung sämtlicher Finanzschulden im ersten Quartal 2019 getroffen. Hierfür fielen insgesamt 996.000 Euro für Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstige Kosten der Umfinanzierung an. Die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Ankauf von Immobilien beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Grunderwerbsteuer der PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH sowie für Due Diligence Leistungen. Zum Jahresende wurden für die Finanzschulden Zinsabgrenzungen in

Höhe von 428.283 Euro gebildet. Die Abschluss- und Prüfungskosten im Höhe von 257.000 Euro beinhalten Aufwendungen für die Erstellung sämtlicher Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften, für die erstmalige Erstellung eines Konzernabschlusses sowie für die Prüfung des Konzernabschlusses. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zum 01. April 2018 ein Darlehen der TO-Holding GmbH, welches am 18. April 2018 zurückbezahlt wurde.

**E. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung****(1) Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung**

Der PREOS Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertrags-

bedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt,

dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses nach IAS 17 erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Da die Nettomieten in der Regel monatlich vorschüssig gezahlt werden, sind die Mietforderungen sofort fällig.

Erträge aus der Weiterbelastung von Betriebskosten fallen unter IFRS 15. Sie werden zeitraumbezogen entsprechend der zugrundeliegenden Leistungserbringung erfasst, d.h. mit Übertragung der Verfügungsgewalt über die Dienstleistung auf die Mieter. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Betriebskosten und ihre Wei-

terbelastungen werden nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter werden zusammen mit den Nettomieten monatlich fällig und sind sofort zahlbar. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt unsaldiert in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Der PREOS Konzern orientiert sich hierbei an der derzeit üblichen Darstellungspraxis, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen.

Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 909.129 Euro setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.04. – 31.12.2018
Mieterträge	942.627
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	96.624
<b>Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>1.039.250</b>
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-130.121
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>909.129</b>

Die immobilien-spezifischen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 130.121 Euro beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Fremdleistungen aus Betriebs- und Nebenkosten.

Sämtliche Erträge und Aufwendungen resultieren aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

## (2) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.04. – 31.12.2018
Periodenfremde Erträge	37.866
Erstattung Versicherungsbeiträge	21.318
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	26.048
<b>Gesamt</b>	<b>85.232</b>

Die periodenfremden Erträge beinhalten die Erstattung der Gebäudeversicherung sowie Grundsteuer für das Jahr 2017. Erstattungen für Versicherungsbeträge enthalten die Rückvergütung

der Gebäudeversicherung für 2018. Darüber hinaus wurden Verbindlichkeiten gegenüber Altgesellschaftern ausgebucht.

**(3) Personalaufwand**

Der Personalaufwand beinhaltet:

in EUR	01.04. – 31.12.2018
Geschäftsführergehälter	180.000
Pauschale Steuern	2.301
<b>Summe Personalaufwand</b>	<b>182.301</b>

Am 31.12.2018 beschäftigt die PREOS Real Estate AG 2 Vorstände und keine weiteren Arbeitnehmer.

**(4) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.04. – 31.12.2018
Rechts- und Beratungskosten	673.727
Börsennotierung und Hauptversammlung	565.790
Assetmanagement	404.081
Kapitalerhöhung und Umfirmierung	239.340
Abschluss- und Prüfungskosten	218.552
Nicht abziehbare Vorsteuer	124.415
Raumkosten	41.590
Reise- und Werbekosten	40.850
Vergütungen des Aufsichtsrats	33.333
Versicherungen	20.945
Nebenkosten des Geldverkehrs	9.475
Übrige	126.386
<b>Gesamt</b>	<b>2.498.485</b>

Die Rechts- und Beratungskosten setzen sich hauptsächlich aus den Kosten für die Jahresabschlussprüfung der Jahre 2015-2017, den Aufwendungen für die Erstellung eines Reporting Dashboards, den Aufwendungen für die Bewertung des PREOS Portfolios sowie aus Gebühren im Zusammenhang mit der Finanzierung zusammen. Die Aufwendungen aus Börsennotierung und Hauptversammlung in Höhe von 565.790 Euro resultieren aus den Aufwendungen für den Börsengang

im aktuellen Jahr (548.343 Euro) sowie der Ausrichtung einer ordentlichen und einer außerordentlichen Hauptversammlung (17.447 Euro). Die Aufwendungen aus der Börsennotierung waren in voller Höhe ergebniswirksam zu erfassen, da die Börsennotierung ohne weitere Kapitalerhöhung vollzogen wurde. Die Aufwendungen für das Assetmanagement ergeben sich im Wesentlichen aus dem mit der publicity AG geschlossenen Assetmanagement Vertrag.

**(5) Finanzerträge**

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen anteilige Zinserträge im Zusammenhang mit einer Ansparrücklage der

Objekta Fütingsweg GmbH (3.175 Euro).

**(6) Finanzaufwendungen**

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.04. – 31.12.2018
Vorfälligkeitsentschädigungen	916.000,00
Zinsaufwendungen für Finanzschulden	872.581,70
Verzugszinsen aus Kaufvertrag	278.039,82
Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen	101.260,28
Sonstige Zinsaufwendungen	17.653,02
<b>Gesamt</b>	<b>2.185.534,82</b>

Bei den Vorfälligkeitsentschädigungen handelt es sich um Gebühren für die Ablösung der Darlehen der Gesellschaften Objek-

ta Fütingsweg GmbH und LVG Nieder-Olm GmbH.

**(7) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

In der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 456.991 Euro sind Aufwendungen für latente Steuern

in Höhe von 616.869 Euro und Erträge aus Steuerrückvergütungen für Vorjahre in Höhe von 159.879 Euro enthalten.

**(8) Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie ("basic earnings per share") berechnet sich wie folgt:

in EUR	01.04. – 31.12.2018
<b>Konzernergebnis (in EUR)</b>	<b>3.091.799</b>
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	2.995.573
Verwässerungseffekte	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	2.995.573
<b>Anzahl Aktien (in Stück)</b>	
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	22.000.000
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	22.000.000
Verwässerungseffekte	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	22.000.000
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,14

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während der Berichtsperiode im Umlauf befinden, geteilt.

#### Angaben zu IAS 33.70 d.

Die TO-Holding GmbH und die TO Holding 2 GmbH haben die von ihnen gewährten Gesellschafterdarlehen zzgl. aufgelaufener Zinsen (TEUR 22.136) in die PREOS AG eingebracht. Im Gegenzug wurden auf einer Bewertungsbasis von 10,00 Euro je Ak-

tie insgesamt 2.213.688 Aktien mit einem Ausgabebetrag von 1,00 Euro an die Gesellschafter ausgegeben. Das Grundkapital erhöht sich damit auf 24.213.688 Euro, eingeteilt in ebenso viele nennwertlose Stückaktien. Die Sachkapitalerhöhung wurde am 18. Februar 2019 ins Handelsregister eingetragen.

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich auf der Basis dieser Angaben wie folgt:

in EUR	01.04. – 31.12.2018
<b>Konzernergebnis (in EUR) 31.12.2018</b>	<b>3.091.799</b>
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	2.995.573
Verwässerungseffekte	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	2.995.573
<b>Anzahl Aktien (in Stück)</b>	
Anfangsbestand 01.01.2019	22.000.000
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	2.213.688
Gesamtes Grundkapital	24.213.688
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,12

#### (9) Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der PREOS AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung oder Segmentierung. Die Immobilien des Konzerns sind ausschließlich in Deutschland belegen. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen. Der PREOS

Konzern macht mit einem wesentlichen Kunden einen Umsatz in Höhe von 24,8 %, mit einem weiteren wesentlichen Kunden 20,84 % und mit einem dritten wesentlichen Kunden 12,26 %, allerdings führt dies nicht zu einer Abhängigkeit wie in IFRS 8 definiert.

## F. Angaben zu Finanzinstrumenten und Zeitwerten

### 1.1 Risikomanagement von Finanzinstrumenten

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung der Unternehmensziele bei. Der PREOS Konzern ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit einer Reihe von Risiken ausgesetzt, dem Zinsänderungsrisiko, dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Finanzierungsrisiko. Die Überwachung und Steuerung dieser Risiken erfolgt durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns. Im Zuge des Finanzrisikomanagements werden auch Risikokonzentrationen regelmäßig überwacht.

#### a) Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus variabel verzinslichen Finanzschulden. Zum Bilanzstichtag sind die Darlehen der Münchener Hypothekenbank eG sowie der Mainzer Volksbank eG mit einem Nominalwert von insgesamt TEUR 25.685 variabel verzinslich. Da diese Darlehen jedoch vorzeitig zum 31.03.2019 abgelöst wurden, schätzt der Konzern das Zinsänderungsrisiko als gering ein. Auf eine Sensitivitätsanalyse wurde dementsprechend verzichtet.

#### b) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Der PREOS Konzern ist im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit ausgesetzt. Das maximale Ausfallrisiko zum Abschlussstichtag wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Sicherheiten, wie z.B. Kauttionen, werden bei der Ermittlung des maximalen Ausfallrisikos nicht in Abzug gebracht, da diese in der Regel für die Renovierungen erforderlich sind.

Die Steuerung des Ausfallrisikos erfolgt basierend auf den Richtlinien des Konzerns für den Gesamtkonzern. Zur Vermeidung

von Ausfällen bestehen Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern. Vor Vertragsabschluss mit neuen Mietern erfolgt eine Überprüfung der Bonität. Zur Absicherung des Risikos werden von den Mietern Kauttionen oder Bürgschaften eingefordert. Der Konzern beurteilt die Risikokonzentration hinsichtlich möglicher Ausfallrisiken als gering. Objektbezogen können bei den Gewerbeimmobilien jedoch erhöhte Ausfallrisiken aufgrund der Mieterstruktur bestehen.

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des PREOS Konzerns gegen Dritte sind kurzfristiger Natur und zu meist innerhalb eines Zeitraums von unter drei Monaten fällig.

#### c) Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand. Für die Überwachung des Risikos eines etwaigen Liquiditätsengpasses wurde ein angemessenes Steuerungskonzept implementiert. Die Tochtergesellschaften der PREOS AG werden über den konzerninternen Cashpool mit Finanzmitteln versorgt. Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätslage regelmäßig und zeitnah erfasst. Das Unternehmen plant die Verwendung einer mehrjährigen integrierten Finanzplanung für die Unternehmenssteuerung. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich der Zinszahlungen zum jeweiligen Bilanzstichtag ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt

in TEUR	2019	2020	2021	nach 2021
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (langfristig)	0	0	27.483	0
Finanzschulden (kurzfristig)	49.040	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.002	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	2.397	0	0	0
<b>Summe gesamt</b>	<b>53.439</b>	<b>0</b>	<b>27.483</b>	<b>0</b>

## d) Finanzierungsrisiko

Für die Realisierung weiterer Akquisitionen ist der PREOS Konzern auf die Gewährung von Krediten bzw. die Ausgabe von Anleihen angewiesen. Zudem werden bei auslaufenden Krediten Verlängerungen bzw. Refinanzierungen notwendig. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die genannten Risiken für den PREOS Konzern als gering einzustufen, da die Refinanzierung durch einen bereits abgeschlossenen Darlehensvertrag mit der Hamburg Commercial Bank am 25.03.2019 gesichert wurde.

Zudem besteht das Risiko, dass bei einem Verstoß von Gesellschaften des PREOS Konzerns gegen Verpflichtungen aus bestehenden Finanzierungsverträgen, Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden könnten. Der PREOS Konzern könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren. Grundsätzlich ergeben sich aus allen bestehenden Darlehensverträgen Informationspflichten, den die Konzerngesellschaften als Schuldner gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten nachkommen müssen. Diese Informationspflichten

bestehen je nach Darlehen in der Übermittlung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen oder Jahresabschlüssen bis hin zu der Berichterstattung der Erfüllung so genannter „Financial Covenants“. Die laufende Überwachung der Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen sowie die Berichterstattung erfolgt durch den Vorstand.

Der Cashflow der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenzahlungen sind vom wirtschaftlichen Erfolg der Tochtergesellschaften und Beteiligungen abhängig oder müssen gegebenenfalls durch Fremdkapital ergänzt oder ersetzt werden. Der PREOS Konzern ist darauf angewiesen, aus der Immobilienbestandshaltung ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Zins- und Tilgungsaufwendungen aufbringen zu können. Notverkäufe oder die zwangsweise Verwertung von Immobiliensicherheiten könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für den Konzern führen.

## 1.2 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

## a) Klassenbildung

Der PREOS Konzern klassifiziert und bilanziert finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten im Zugangszeitpunkt den Kategorien des IFRS 9 entsprechend. In Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9 werden Finanzinstrumente in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn eines der Konzernunternehmen Vertragspartei eines entsprechenden Vertrags wird. Bei der

erstmaligen Erfassung eines Finanzinstruments wird dieses mit dem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten angesetzt.

Die gemäß IFRS 7.8 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten erfolgt analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die nachstehenden Tabellen zeigen eine Überleitung der Buchwerte je IFRS 7-Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien zu den einzelnen Stichtagen.

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Summe Bilanzposten 31.12.2018
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	
<b>Aktiva</b>					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)	Aac	806	806	0	806
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	367	367	0	367
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)	Aac	294	294	0	294
<b>Passiva</b>					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (langfristig)	Flac	22.101	22.101	0	22.101
Finanzschulden kurzfristig	Flac	45.577	46.443	0	45.577
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	2.002	2.002	0	2.002
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	Flac	2.397	2.397	0	2.397

Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

**Aac** Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)

**Flac** Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

b) Fair-Value-Angaben

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangaben erfolgte auf Basis der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Zahlungsmittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entspre-

chendes gilt für die kurzfristigen und variabel verzinsten Finanzkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Finanzkredite wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

c) Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden  
Im Geschäftsjahr 2018 haben sich die nachfolgenden Nettoge-

winne und -verluste aus Finanzinstrumenten ergeben:

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Nettoergebnis 01.04. – 31.12.2018		
		Zinsen	Erträge/ Aufwendungen	Summe
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	Aac	0	0	0
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Flac	-2.169	26	-2.143

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den Finanzerträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen gezeigt. Die Finanzierungsaufwendungen bei den zu Anschaffungskosten be-

werteten finanziellen Verbindlichkeiten enthalten zudem die Anpassungen im Rahmen der Effektivzinsmethode.

## G. Sonstige Angaben

### (1) Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Darüberhinausgehende

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Die Mindestleasingzahlungen beinhalten die Mieterträge ohne umlagefähige Betriebskosten.

Angaben zum Operating Leasing nach IAS 17.56	2019	2020 – 2023	ab 2024
in TEUR	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	größer 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	5.025.612,74	4.216.388,39	7.298.681,76

In der Berichtsperiode beliefen sich die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmieten) auf 942.627 Euro.

### (2) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2018 bestehen die folgenden wesentlichen Miet- und Leasingverpflichtungen:

in TEUR	31.12.2018
<b>Miet- und Leasingverpflichtungen</b>	
- innerhalb eines Jahres	120.000
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	480.000
- Fälligkeit größer 5 Jahre	840.000
<b>Gesamt</b>	<b>1.440.000</b>

Diese finanziellen Verpflichtungen resultieren aus dem Mietvertrag mit der publity AG für die Büroräumlichkeiten in Leipzig.

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Asset Management Vertrag mit der publity AG. Dieser Vertrag ist auf 10 Jahre geschlossen und enthält neben variablen Vergütungen im Zusammenhang mit An- und Verkauf

feste Vergütungsbestandteile in Abhängigkeit vom verwalteten Immobilienvermögen. Bezogen auf die Wertverhältnisse zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 belaufen sich die sonstigen finanziellen Verpflichtungen je Jahr mindestens auf TEUR 1.296.

### (3) Angaben zu nahestehenden Personen

Nach IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ werden als nahestehende Unternehmen und Personen u. a. Mutter- und Tochterunternehmen sowie Tochtergesellschaften einer gemeinsamen Muttergesellschaft, assoziierte Unternehmen, juristische Personen unter Einfluss des Managements und das Management des

Unternehmens definiert. Geschäftsvorfälle zwischen der PREOS Real Estate AG und ihren konsolidierten Tochterunternehmen werden durch Konsolidierung eliminiert und somit im Anhang nicht erläutert.

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bzw. Personen fanden folgende wesentliche Geschäftsvorfälle statt:

in EUR	Von nahestehenden Unternehmen und Personen empfangene Dienstleistungen	Käufe von nahestehenden Unternehmen und Personen	Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen und Personen*
<b>Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der PREOS Real Estate AG:</b>			
publity AG	1.245.242	60.000	1.254.536

\* Die Beträge werden als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen eingestuft.

in EUR	Zinsaufwendungen	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen
Gesellschafterdarlehen der TO-Holding GmbH	50.630	11.050.630
Gesellschafterdarlehen der TO Holding 2 GmbH	50.630	11.050.630

Hinsichtlich der Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrats wird auf den nachfolgenden Abschnitt verwiesen.

#### (4) Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstände der PREOS Real Estate AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

- Thomas Olek, CEO (bis 02. Oktober 2018)
- Frederik Mehlitz, CEO (ab 02. Oktober 2018)
- Libor Vincent, CFO (ab 02. Oktober 2018)

Der Vorstand hat in der Berichtsperiode eine feste Vergütung erhalten. Die Gesamtvergütung für beide Vorstände zusammen belief sich auf 180.000 Euro. Darüber hinaus werden den Vorständen Reisekosten und Spesen erstattet.

Mitglieder des Aufsichtsrats der PREOS Real Estate AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

- Herr Udo Roland Wahid Masrouki, Vorstand der FinanzNet Holding AG (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Herr Stephan Noetzel, Rechtsanwalt, Syndikusanwalt der publity AG (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
- Herr Christoph Blacha, Rechtsanwalt, Geschäftsleiter/ Geschäftsführer der publity Performance GmbH (KVG) (Aufsichtsratsmitglied)

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben für die Berichtsperiode insgesamt eine Vergütung in Höhe von 33.333 Euro erhalten.

#### (5) Honorar des Konzernabschlussprüfers

Das Honorar des Konzernabschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2018 auf insgesamt TEUR 137, davon Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 108 und

sonstige Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem IPO von TEUR 29. Weitere Leistungen wurden nicht in Anspruch genommen.

**(6) Kapitalsteuerung**

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als wichtige Kennzahl für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Finanzwirtschaft, insbesondere

bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht.

Das Risikomanagement überprüft regelmäßig die Kapitalstruktur des Konzerns. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten und Loan-to-Value-Ziffern.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2018	01.04.2018
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	25.917.285	22.024.906
Bilanzsumme	98.784.509	22.520.775
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>26,24</b>	<b>97,80</b>

Der LTV beläuft sich auf 45,9 % (01.04.2018: n.a.). Zur Ermittlung verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernlagebericht.

**(7) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag**

Auf Grund der durch Satzungsänderung vom 25.04.2018 erteilten Ermächtigung ist am 07.02.2019 die Erhöhung des Grundkapitals um 2.213.688,00 Euro auf 24.213.688,00 Euro durchgeführt worden. Die Erhöhung erfolgte durch Sacheinlage von gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 22.000.000,00 Euro zzgl. Zinsen in Höhe von 136.880,00 Euro auf einer Bewertungsbasis von 10,00 Euro je Aktie. Der über den Ausgabebetrag der neuen Aktien hinausgehende Wert der Sacheinlagen wird in die Kapitalrücklage im Sinne des § 272 Abs.4 Nr. 4 HGB eingestellt.

Am 17. Januar 2019 wurde der Kaufvertrag über eine Gewerbeimmobilie in Oberhausen über 2.500 m<sup>2</sup> sowie 70 Stellplätze unterzeichnet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird im ersten Halbjahr 2019 erwartet.

Zur Finanzierung neuer Immobilienankäufe sowie der Umfinanzierung des PREOS Portfolios wurde am 25. März 2019 ein Kreditvertrag mit der Hamburger Commercial Bank abgeschlossen. Das Darlehensvolumen umfasst 70 Mio. Euro zu einem Zinssatz von mindestens 3 %.

Darüber hinaus sind Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des PREOS Konzerns nach dem 31. Dezember 2018 nicht eingetreten.

Leipzig, 12. Juni 2019  
PREOS Real Estate AG



# Bestätigungs- vermerk

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

*An die PREOS Real Estate AG, Leipzig  
(vormals: AMG Immobilien GmbH, Bayreuth)*

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der PREOS Real Estate AG, Leipzig und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der PREOS Real Estate AG, Leipzig, für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die in Abschnitt 6 des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht haben wir aufgrund der Größenklassen der Gesellschaft in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2018
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen. Dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen

(Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

12. Juni 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide                      Florian Riedl

# Impressum, Finanzkalender

## IMPRESSUM

### **PREOS Real Estate AG**

Landsteiner Straße 6

04103 Leipzig

Telefon: +49 341 2617 87-0

E-Mail: [info@preos.de](mailto:info@preos.de)

Website [www.preos.de](http://www.preos.de)

### **Vorstand:**

Frederik Mehlitz

Libor Vincent

### **Aufsichtsrat:**

Udo Roland Wahid Masrouki (Vorsitzender),

Christoph Blacha, Stephan Noetzel

### **Geschäftsdaten:**

HRB 34786, Amtsgericht Leipzig

Steuernummer 231/100/06292

Herausgeber: PREOS Real Estate AG

## FINANZKALENDER

### **18. Juni 2019**

Veröffentlichung Geschäftsbericht

### **August 2019**

Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG

### **Oktober 2019**

Veröffentlichung Halbjahresbericht



