

# **PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main**

Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss und Lageberichts zum 31. Dezember 2020

# Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2020
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2020
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020
Anlage 5	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017

Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung gerundeter Beträge und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Rundungsdifferenzen auftreten können.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht 2020, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Für den Bericht des Aufsichtsrats ist der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, 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 Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum 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 Jahresabschlusses und 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 Jahresabschluss und im 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im 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.

Leipzig, den 28. Juli 2021

Warth & Klein Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch  
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig  
Wirtschaftsprüferin

**PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**  
**Bilanz**

AKTIVA	31.12.2020		31.12.2019		PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		483.189,92		0,00	<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	107.495.532,00		71.663.688,00	
<b>II. Sachanlagen</b>					<b>II. Kapitalrücklage</b>	260.250.348,00		296.082.192,00	
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.786,41		42.762,50		<b>III. Verlustvortrag</b>	-8.321.367,06		-3.881.276,18	
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.700,00		0,00		<b>IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	83.089.404,66		-4.440.090,88	
		43.486,41		42.762,50			442.513.917,60		359.424.512,94
<b>III. Finanzanlagen</b>					<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	417.226.253,58		323.634.000,00		sonstige Rückstellungen		504.181,72		149.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	117.873.318,98		114.451.031,17						
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	107.774.407,54		0,00		<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
		642.873.980,10		438.085.031,17	1. Anleihen	262.096.800,00		146.596.800,00	
		643.400.656,43		438.127.793,67	- davon konvertibel EUR 143.713.500,00 (Vj.: EUR 146.596.800,00)				
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	355.178,15		846.356,60	
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.020.564,81		4.341.603,65	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	409.011,28		0,00		4. sonstige Verbindlichkeiten	3.487.768,80		182.068,01	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	63.915.107,95		54.824.925,21		- davon aus Steuern: EUR 280.616,30 (Vj.: EUR 33.018,56)				
3. sonstige Vermögensgegenstände	584.769,90		1.411.325,43				272.960.311,76		151.966.828,26
		64.908.889,13		56.236.250,64					
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>									
		646.692,76		15.186.135,97					
		65.555.581,89		71.422.386,61					
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>									
		7.022.172,76		1.990.660,92					
		715.978.411,08		511.540.841,20			715.978.411,08		511.540.841,20



**PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**

	2020		2019
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		390.338,60	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge		89.878.101,34	89.114,66
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	616.208,76		556.862,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.008,14		969,45
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		629.216,90	557.832,41
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		60.901,96	14.506,25
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.857.864,19	3.403.914,07
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 12.266.131,93 (Vj.: EUR 1.476.408,09)		12.226.131,93	1.476.408,09
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.374.372,96	390.038,12
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.168.667,96 (Vj.: EUR 390.038,12)			
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		3.534.361,38	0,00
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme		528.391,42	1.658.035,02
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.073.114,98	725.905,60
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 8.606.374,98 (Vj.: EUR 509.257,81)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,96	35.438,40
12. Ergebnis nach Steuern		83.185.094,96	-4.440.070,88
13. sonstige Steuern		95.690,30	20,00
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		83.089.404,66	-4.440.090,88

**PREOS Global Office Real Estate & Technology AG**  
**Frankfurt am Main**  
(vormals PREOS Real Estate AG, Leipzig)

**Anhang für das Geschäftsjahr**  
**vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

**I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. September 2020 wurde die Satzung der Gesellschaft im Punkt Firma und Sitz geändert. Die PREOS Real Estate AG firmiert nunmehr als PREOS Global Office Real Estate & Technology AG. Der Sitz der Gesellschaft wurde von Leipzig nach Frankfurt am Main verlegt.

Die Gesellschaft ist fortan im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 123004 eingetragen (bisher Amtsgericht Leipzig, HRB 34786).

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

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie des Aktiengesetzes (AktG) erstellt.

Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§ 276, 288 Abs. 1 und 274a HGB wurden in Anspruch genommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

## **II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Bilanzaufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Forderungen oder Verbindlichkeiten in fremder Währung bestehen nicht.

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

### **Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Sachanlagen mit Anschaffungskosten bis EUR 800,00 netto wurden analog der steuerlichen Regelung der geringwertigen Wirtschaftsgüter im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB bewertet.

### **Umlaufvermögen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert bewertet.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen sind unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Jahre verwendet, wie diese von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben werden.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## **III. Angaben zur Bilanz**

### **Anlagevermögen**

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung ist im Anlagespiegel auf der Folgeseite dargestellt.

**PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**  
**Anlagenspiegel**

	Entwicklung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Entwicklung der Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Anfangs- stand 1.1.2020	Zugang	Abgang	End- stand 31.12.2020	Anfangs- stand 1.1.2020	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Veränderungen iZm Abgängen	End- stand 31.12.2020	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	527.116,28	0,00	527.116,28	0,00	43.926,36	0,00	43.926,36	483.189,92	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.475,00	55.999,51	60.000,00	58.474,51	19.712,50	16.975,60	20.000,00	16.688,10	41.786,41	42.762,50
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	1.700,00	0,00	1.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.700,00	0,00
	62.475,00	57.699,51	60.000,00	60.174,51	19.712,50	16.975,60	20.000,00	16.688,10	43.486,41	42.762,50
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	323.634.000,00	97.149.089,96	22.475,00	420.760.614,96	0,00	3.534.361,38	0,00	3.534.361,38	417.226.253,58	323.634.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	114.451.031,17	3.422.287,81	0,00	117.873.318,98	0,00	0,00	0,00	0,00	117.873.318,98	114.451.031,17
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	107.774.407,54	0,00	107.774.407,54	0,00	0,00	0,00	0,00	107.774.407,54	0,00
	438.085.031,17	208.345.785,31	22.475,00	646.408.341,48	0,00	3.534.361,38	0,00	3.534.361,38	642.873.980,10	438.085.031,17
	438.147.506,17	208.930.601,10	82.475,00	646.995.632,27	19.712,50	3.595.263,34	20.000,00	3.594.975,84	643.400.656,43	438.127.793,67

## Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 417.226 (Vorjahr: TEUR 323.634).

Mit Einbringungsvertrag vom 16. Juli 2020 wurden 89,9 Prozent der Anteile der PREOS Immobilien GmbH gegen Ausgabe 22.475.000 neuer Aktien an der GORE German Office Real Estate AG eingebracht. Die handelsrechtlichen Anschaffungskosten wurden anhand der Tauschgrundsätze mit den vorsichtig bewerteten Zeitwerten der erhaltenen Vermögensgegenstände festgelegt. Die Zeitwerte wurden mit EUR 4,00 je Stück mittels Drittvergleich bewertet.

Die im Bestand befindlichen übrigen Anteile an der GORE German Office Real Estate AG wurden zum Bilanzstichtag ebenfalls mit einem Kurs von EUR 4,00 je Stück bewertet, so dass im Geschäftsjahr 2020 eine außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung in Höhe von TEUR 3.534 (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen wurde.

Für die Anteile an der publicity Investor GmbH wurde keine dauerhafte Wertminderung identifiziert. Hierzu wurde das zukünftige Ertragspotential der Gesellschaft analysiert und anhand eines finanzmathematischen Bewertungsverfahrens ein beizulegender Zeitwert abgeleitet. Da die Gesellschaft hauptsächlich im Bereich Immobilienbestandshaltung und -verkauf tätig ist, wurden hierbei insbesondere historische Verkaufsmargen und Verkaufsvolumen herangezogen.

Die Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen (Beteiligungen) gemäß § 285 Nr. 11 HGB können der Aufstellung zum Anteilsbesitz entnommen werden.

Unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen wird im Wesentlichen ein festverzinsliches Darlehen zur Ankaufsförderung verschiedener Immobilientransaktionen im Konzernkreis gegenüber der publicity Investor GmbH ausgewiesen.

Unter den Wertpapieren des Anlagevermögens werden die im Geschäftsjahr 2020 erworbenen eigenen Wandelschuldverschreibungen ausgewiesen. Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG hält zum Stichtag 112.746 Stücke der Wandelschuldverschreibung, welche mit ihren Anschaffungskosten bilanziert sind. Die Anleihen werden in einem Depot verwahrt und können jederzeit wieder ausgegeben werden. Die Gesellschaft kann die betreffenden Anleihen bis zur Endfälligkeit halten und geht davon aus, dass keine dauerhafte Wertminderung eintreten kann. Zum Bilanzstichtag liegt der am Börsenplatz Frankfurt am Main gehandelte Kurs unter den Anschaffungskosten. Die nicht dauerhafte Wertminderung von TEUR 3.483 wurde nicht erfasst.

## **Umlaufvermögen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben - wie im Vorjahr - eine vertragliche Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen ausschließlich solche gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen kurzfristige Darlehen in Höhe von TEUR 62.801 (Vorjahr: TEUR 54.825) sowie Forderungen aus der Zahllast von Tochterunternehmen im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von TEUR 1.114 (Vorjahr: TEUR 0).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Steuerforderungen zur Umsatz- und Körperschaftsteuer von TEUR 299 (Vorjahr: TEUR 1.160) und sonstige Forderungen unter anderem aus Kauttionen und Anzahlungen in Höhe von TEUR 243 (Vorjahr: TEUR 251) enthalten. Im Geschäftsjahr wurden Einzelwertberichtigungen auf sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 251 (Vorjahr: TEUR 0) vorgenommen.

## **Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen den Zinskostenanteil von TEUR 1.380 (Vorjahr: TEUR 1.733), der in 2019 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung 2019/2024, der über die Laufzeit verteilt wird. Der Zinskostenanteil ergibt sich aus den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung, welche eine Tilgung über dem Ausgabebetrag vorsehen (Agio bei Rückzahlung). Soweit die Ausgabe in 2019 an nahestehende Unternehmen erfolgte, wurde das Agio bei Rückzahlung bereits bei der Ermittlung der hierfür zu gewährenden Darlehensansprüche gegen die publicity Investor GmbH berücksichtigt und wird daher im Finanzanlagevermögen ausgewiesen.

Im Jahr 2020 wurden zusätzliche Anleihen von TEUR 110.000 ausgegeben. Das hierbei vereinbarte Agio bei der Rückzahlung wird ebenfalls im Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen (TEUR 5.500) und entsprechend der Restlaufzeit aufgelöst. Bei der Ausgabe 2020 hat der Zeichner der Anleihe auf das Wandlungsrecht verzichtet. Ein Zinsvorteil aus einer möglichen Wandlung war daher nicht abzuspalten.

Der übrige Rechnungsabgrenzungsposten enthält ferner Versicherungsprämien TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 227) und Beratungsleistungen TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 31).

## **Eigenkapital**

Die Hauptversammlung hat am 15. Juli 2020 die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 35.831.844,00 aus Gesellschaftsmitteln beschlossen.

Das Grundkapital der Emittentin beträgt zum 31. Dezember 2020 nunmehr EUR 107.495.532,00 und ist eingeteilt in 107.495.532 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Das Bedingte Kapital 2020 beträgt aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 15. Juli 2020 EUR 53.747.766,00. Das Bedingte Kapital dient der Gewährung von Umtausch- und Bezugsrechten an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juli 2020 wurde das bestehende Genehmigte Kapital aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 14. Juli 2025 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 53.747.766,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 53.747.766 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/II). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch gemäß § 3 Abs. 5 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ein- oder mehrmalig auszuschließen. Bis zum Bilanzstichtag ist von dem Genehmigten Kapital noch kein Gebrauch gemacht worden.

Im Geschäftsjahr wurden EUR 35.831.844,00 aus der Kapitalrücklage entnommen und das Grundkapital entsprechend erhöht (Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln). Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2020 EUR 260.250.348,00 (Vorjahr: EUR 296.082.192,00).

## **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten TEUR 438 (Vorjahr: TEUR 130), Depotgebühren TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 0) und sonstige Kosten TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 20).

## **Verbindlichkeiten**

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. August 2019 wurde eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) erteilt. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. August 2024 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im



Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 40.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 40.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. August 2019 hat der Vorstand der Gesellschaft am 8. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom selben Tage beschlossen, die Wandelanleihe 2019/2024 von insgesamt bis zu 300.000 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Wandelteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 9. Dezember 2024 zu begeben.

Laut Anleihebedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 wird jedem Inhaber zu bestimmten Zeitpunkten (2-mal pro Jahr) das Recht gewährt, seine Anleihen gegen Aktien zu tauschen. Zudem enthalten die Anleihebedingungen die Möglichkeit der Emittentin, die Anleihe vorzeitig zurückzukaufen. Da bei einer Kündigung durch die Emittentin in etwa der zeitanteilige Rückzahlungsbetrag zu leisten ist, wurde das Kündigungsrecht nicht als eingebettetes Derivat abgespalten. Weiterhin wurde dem Wandlungsrecht der Aktionäre kein wesentlicher Wert zugemessen, so dass keine Zuführung zum Eigenkapital nach § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB erfolgte. Die Anleihe ist nicht besichert. Der jährliche Zins bemisst sich mit 7,5 %. Die Anleihe ist mit 105 % zurückzuzahlen.

Im Oktober 2020 wurden weitere 110.000 Stücke der Wandelschuldverschreibung zur Finanzierung zukünftiger Immobilienerwerbe emittiert. Bis zum Bilanzstichtag wurden 112.475 Stücke durch die Gesellschaft zurückerworben. Die eigenen Anleihen werden unter den Wertpapieren des Anlagevermögens ausgewiesen. Diese Anleihestücke dürfen aus gesellschaftsrechtlichen Gründen nicht gewandelt werden. Somit sind diese als nicht konvertibel ausgewiesen.

Die Verbindlichkeit aus der Wandelanleihe 2019/2024 wird zum Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Die übrigen Verbindlichkeiten haben, wie auch im Vorjahr, eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen TEUR 7.021 (Vorjahr: TEUR 4.342) und beruhen aus Darlehen von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 6.583 (Vorjahr: TEUR 3.833) sowie gegenüber der publity AG in Höhe von TEUR 437 (Vorjahr: TEUR 509) für abgegrenzte Zinsen aus der Wandelschuldverschreibung.

Die sonstigen Verbindlichkeiten weisen Zinsabgrenzungen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 149), Verbindlichkeiten aus Steuerzahlungen in Höhe von TEUR 281 (Vorjahr: TEUR 33), Verbindlichkeiten TO Holding GmbH in Höhe von TEUR 3.000 (Vorjahr: TEUR 0) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 0) aus.

### **Haftungsverhältnisse**

Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG hat ausschließlich zugunsten ihrer Tochtergesellschaften Garantien, Bürgschaften sowie Belassungs- und Rangrücktrittserklärungen für Gesellschafterdarlehen abgegeben. Die zugrundeliegenden Darlehen valutieren zum Bilanzstichtag auf TEUR 68.898 und die Haftungsgrenze beläuft auf TEUR 66.333.

Nach unseren Erkenntnissen können die zugrunde liegenden Verpflichtungen von den betreffenden Gesellschaften in allen Fällen erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 bzw. Nr. 3a HGB beträgt TEUR 3.521 (Vorjahr: TEUR 1.422) und betrifft einen Mietvertrag über TEUR 3.429 (Vorjahr: TEUR 1.320) für die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit und Leasingverträge über TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 102).

## **IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von TEUR 89.878 Ertrag aus der Einbringung der PREOS Immobilien GmbH in die GORE German Office Real Estate AG. Im Vorjahr betrafen die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 80.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für Kapitalerhöhungen und geplante Kapitalmaßnahmen in Höhe von TEUR 469.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen den aufgrund des abgeschlossenen und bis September 2020 bestehenden Ergebnisabführungsvertrages übernommenen Verlust der PREOS Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 528 (Vorjahr: TEUR 1.658).

## **V. Sonstige Angaben**

### Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr bestellt:

Herr Frederik Mehlitz, CEO, München

Herr Libor Vincent, CFO, Bad Soden bis 22. Januar 2020

Herr Stephan Noetzel, COO, Leipzig seit 1. Dezember 2020

### Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt zusammen:

Herr Udo Roland Wahid Masrouki

(Aufsichtsratsvorsitzender)

Vorstand FinanzNet Holding AG, Köln

Herr Wolfgang Faillard

(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

Wirtschaftsprüfer in eigener Kanzlei in Köln

Herr Christoph Blacha

Selbständiger Anwalt in Leipzig, bis 29. Februar 2020

Herr Christian Jäger

Unternehmer in Seefeld, ab 1. März 2020 bis 30. September 2020

Herr Prof. Dr. Zoltan Zomotor

Hochschulprofessor in Stuttgart, seit 1. Oktober 2020

### Bezüge des Aufsichtsrats

Bezüge an den Aufsichtsrat wurden für 2020 in Höhe von TEUR 40 gezahlt.

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren neben den beiden Vorständen zwei angestellten Mitarbeiter tätig (Vorjahr: keine).

### Konzern

Nach § 293 Abs. 1 HGB ist die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 290 HGB befreit.

Gleichwohl hat die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG im Vorjahr einen freiwilligen IFRS Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufgestellt. Der Abschluss war gesetzlich nicht offenzulegen.

### Abschlussprüferhonorar

Gemäß § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB i. V. m. § 285 Nr. 17 HGB verzichtet die Gesellschaft auf die Angabe der Honorare des Abschlussprüfers.

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Der Vorstand der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG ist von der Großaktionärin des Unternehmens, der publity AG, im Januar 2021 darüber informiert worden, dass diese anstrebt, eine PREOS-Mehrheitsbeteiligung an einen strategischen Investor zu veräußern. Die publity AG und der potentielle Investor haben sich darauf verständigt, ihre Verhandlungen über den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG auf den Zeitraum nach Vorlage der fertiggestellten und geprüften Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2020 zu verschieben. Beide Parteien haben dabei ihre fortbestehende Absicht bekundet, die Transaktion vorbehaltlich einer zufriedenstellenden Due Diligence und vertraglichen Dokumentation vollziehen zu wollen. Aufgrund der angepassten Zeitschiene wird der Vollzug der Transaktion für das vierte Quartal 2021 angestrebt.

In Folge der öffentlichen Berichterstattung im April 2021, wonach die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eine Marktmanipulationsuntersuchung aufgenommen haben soll, die die Wertpapiere der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG betreffen soll, hat der Vorstand der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG Kontakt mit der BaFin aufgenommen. Eine telefonische Anfrage bei der BaFin hat lediglich ergeben, dass es eine Untersuchung bezogen auf bestimmte „Lebenssachverhalte“ betreffend die Finanzinstrumente der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG gebe. Im derzeitigen Stadium der Untersuchung gebe es keine offiziellen Verfahrensbeteiligten.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag haben sich nicht ergeben.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung 2020

Es wird vorgeschlagen den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Bilanzgewinn entsprechend § 158 Abs. 1 AktG ermittelt sich wie folgt:

	EUR	EUR i. V.:
Verlust-/Gewinnvortrag des Vorjahres	- 8.321.367,06	- 3.881.276,18
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>83.089.404,66</u>	- <u>4.440.090,88</u>
Bilanzgewinn/-verlust	74.768.037,60	- 8.321.367,06
	=====	=====

Frankfurt am Main, den 23. Juli 2021

---

Frederik Mehlitz  
CEO

---

Stephan Noetzel  
COO

<b>Anteilsbesitzliste</b>	<b>Sitz der</b>	<b>Anteil</b>	<b>Gehalten</b>	<b>Eigenkapital am</b>	<b>Ergebnis</b>	
<b>Nr. Gesellschaft</b>	<b>Gesellschaft</b>	<b>in</b>	<b>über</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>2020</b>	
		<b>%</b>	<b>Nr.</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	
1	publity Investor GmbH	Leipzig	94,9	***	7.070.227,13	-14.138.607,11 *
2	publity Real Estate GmbH	Leipzig	100	1	1.999.585,82	31.037.912,41 *
3	publity Real Estate 1 GmbH	Leipzig	94,9	1	-6.708.250,08	-5.625.604,05
4	publity Real Estate Holding GmbH	Leipzig	100	1	-564.132,38	-5.377.828,72 *
5	publity Real Estate 2 GmbH	Leipzig	100	4	8.589,33	-14.998,95
6	publity Real Estate 3 GmbH	Leipzig	100	4	-454.212,30	-3.849.435,98 *
7	publity Property 1 GmbH	Frankfurt am Main	100	1	24.191,00	-5.611.559,91 *
8	publity Real Estate 4 GmbH	Leipzig	100	7	19.729,18	-2.108.658,90 *
9	publity Westendcarrée GmbH	Leipzig	94,9	8	9.327.014,28	-83.570,20 **
10	publity Real Estate 5 GmbH	Leipzig	100	1	-6.333.197,93	-5.184.341,26
11	publity Property 2 GmbH	Frankfurt am Main	100	1	24.191,00	-5.244.334,06 *
12	publity Real Estate 6 GmbH	Leipzig	100	11	-18.714,65	-3.111.987,16 *
13	GSP Centurion GmbH	Mannheim	94,9	12	-1.259.900,44	912.323,40
14	publity Real Estate 7 GmbH	Leipzig	100	1	-30.931,57	-55.931,57
15	publity Real Estate 7.1 GmbH	Leipzig	100	1	-490.079,87	-515.079,87
16	publity Real Estate 8 GmbH	Leipzig	100	1	20.988,86	-4.011,14
17	publity Real Estate 8.1 GmbH	Leipzig	100	16	-110.522,81	-135.522,81
18	NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG	Leipzig	39,75	1	2.741.660,85	-345.178,72 **
19	GORE German Office Real Estate AG	Frankfurt am Main	62,7	***	14.443.534,29	-126.508,75 **
20	GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH	Frankfurt am Main	100	19	-716.916,50	-242.057,79
21	GORE Duisburg, Mühlheimer Straße 100 GmbH	Frankfurt am Main	100	19	-1.288.590,78	-637.855,67
22	GORE Neuss, Im Taubenthal 30 GmbH	Frankfurt am Main	100	19	138.455,57	-155.919,14
23	GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH	Frankfurt am Main	94	19	-6.209.349,68	-2.553.343,98
24	GORE Telgte, Orkotten59 GmbH	Frankfurt am Main	100	19	9.261,79	534.607,14
25	PREOS Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	10,1	***	-211.000,91	-236.000,91
			89,9	19		
26	PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	-3.587,40 *
27	PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	31.368,26 *
28	PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	178.803,26 *
29	Objekta Füttingsweg GmbH	Frankfurt am Main	94	28	885.580,58	307.613,16 *
30	PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	-234.142,05 *
31	PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	90.619,11 *
32	PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	-52.121,09 *
33	LVG Nieder-Olm GmbH	Frankfurt am Main	94	32	313.933,94	-17.720,33 *
34	PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	-433.906,23 *
35	PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	-108.454,80 *
36	PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	-168.447,48 *
37	PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	41.259,31 *
38	PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	20.839,23	-17.920,09 *
39	PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	21.018,72	-8.832,81 *
40	PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	20.868,72	-54.105,31 *
41	Projekta Lüdenscheid 1 GmbH	Frankfurt am Main	94,9	40	21.290,64	-150.603,73
42	PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	20.868,72	-10.991,20 *
43	PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	21.018,72	-5.195,42 *
44	PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	-7.402,48	-26.118,50
45	PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	13.240,11	-5.743,95
46	PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	13.233,76	-5.750,30
47	PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	13.240,11	-5.593,95
48	PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	13.547,97	-5.286,09

\* Ergebnis vor Ergebnisabführung

\*\* Ergebnis aus dem Geschäftsjahr 2019

\*\*\* PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

# **PREOS Global Office Real Estate & Technology AG**

## **Frankfurt am Main**

(vormals PREOS Real Estate AG, Leipzig)

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr**

**vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

## **I. Grundlagen des Unternehmens**

### **1. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die Geschäftstätigkeit der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG (auch „PREOS AG“) ist auf den deutschen Immobiliensektor ausgerichtet. Um die Gesellschaft als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt zu positionieren, wurden Tochter- und Enkelgesellschaften gegründet, die in der Folgezeit Immobilien erwarben. Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG fungiert als Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern über Tochter- und Enkelgesellschaften hält. Sie bündelt für ihre Tochter- und Enkelgesellschaften die wesentlichen Leitungsfunktionen, wozu insbesondere die Bestimmung der Unternehmensstrategie, die Investor Relations sowie das Reporting, die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des – im Wesentlichen auf die publicity AG ausgelagerten – Immobilien Asset Managements gehören. Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG verfolgt die Strategie, das gruppenweite Immobilienportfolio weiter auszubauen.

Im Vorjahr 2019 ist die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG mit ihren Tochtergesellschaften Teil der publicity-Unternehmensgruppe geworden. Auch im Geschäftsjahr 2020 blieb die publicity AG mit einer Beteiligung zum 31. Dezember 2020 von ca. 92 Prozent Mehrheitsgesellschafter, die verbleibenden prozentualen Anteile befinden sich im Streubesitz.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG ihr Immobilienportfolio im Konzernverbund mit den Erwerben des Westendcarrée sowie Centurion in Frankfurt am Main erweitern. Gleichzeitig wurde die Bestandsimmobilie Theodor-Althoff-Straße 2 in Essen veräußert.

Seit Juli 2020 wird die Geschäftsstrategie des Aufbaus eines Bestandsportfolios im Zielpreissegment von bis zu EUR 25 Mio. nicht mehr durch die PREOS AG direkt, sondern über die neu erworbene Beteiligung an der GORE German Office Real Estate AG verfolgt.

Zur Umsetzung dieser Strategie wurden mit Einbringungsvertrag vom 16. Juli 2020 89,9 % der PREOS Immobilien GmbH in die GORE German Office Real Estate AG eingebracht. Die Einbringung umfasste 12 Objekte mit Marktwerten zwischen EUR 4,1 bis 19,2 Mio. Im Gegenzug

erhielt die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG 59,9 % (22.475.000 Aktien) an der GORE German Office Real Estate AG. Die GORE German Office Real Estate AG hielt ihrerseits vier Objekte mit Marktwerten zwischen EUR 4,7 und 25,0 Mio.

Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG fokussiert sich nunmehr auf den Ausbau ihres Bestandsportfolios im Hinblick auf Objektgrößen über EUR 50 Mio.

## **2. Steuerungssystem**

Die Steuerung erfolgt über den regelmäßigen Abgleich der unterjährigen Leistungs- und Kostenentwicklung mit den Planwerten. Dabei ist das Ergebnis nach Steuern der wesentliche finanzielle Leistungsindikator.

## **3. Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen in Forschung und Entwicklung.

# **II. Wirtschaftsbericht**

## **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Der deutsche Büroimmobilienmarkt wurde im Jahr 2020 maßgeblich von der COVID-19-Pandemie beeinflusst. Insbesondere der Büovermietungsmarkt verzeichnete im Gesamtjahr einen Rückgang des Flächenumsatzes von rund 35 % im Vergleich zum Vorjahr. Am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien zeigte sich hingegen ein etwas erfreulicheres Bild: In Summe wechselten im Berichtszeitraum deutsche Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 59,2 Mrd. den Eigentümer. Während das erste Halbjahr 2020 noch stark von den Folgen des Lockdowns beeinflusst wurde, konnte der Markt insbesondere im vierten Quartal 2020 deutlich an Dynamik gewinnen. Rund 31 % bzw. EUR 18,2 Mrd. an Investitionsvolumen fielen dabei auf das 4. Quartal. Unter den Assetklassen erreichten Büroimmobilien in den letzten drei Monaten des Jahres einen Marktanteil von 46 %. Daran wird nach Einschätzung der Experten von Colliers International deutlich, dass zunehmende Homeoffice-Tätigkeiten und flexibles Arbeiten sowie die konjunkturellen Auswirkungen der Pandemie auf die Vermietungsmärkte grundsätzlich nicht die Daseinsberechtigung der Büroimmobilie in Frage stellen.

(Quelle: [https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers\\_Research\\_Marktbericht\\_B%C3%BCrovermietung.pdf](https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2021/02/Colliers_Research_Marktbericht_B%C3%BCrovermietung.pdf))

Von den Auswirkungen der Covid-Pandemie waren die Büromärkte in allen deutschen Top-7-Städten betroffen. Insbesondere der Frankfurter Büromarkt wies im dritten Quartal 2020 auf den ersten Blick eine äußerst ambivalente Entwicklung auf: So war einerseits die Leerstandsrate mit 6,7 % mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt der Top-7-Städte. Auf der anderen Seite stiegen die Spitzenmieten in Frankfurt am Main um 6,7 % auf nunmehr 48 Euro pro Quadratmeter. Experten von Savills begründen den Anstieg der Spitzenmieten damit, dass die qualitativen



Ansprüche für die Arbeitsplätze- und -fläche der Zukunft tendenziell steigen. Dies sorgt dafür, dass für Spitzenobjekte sogar höhere Mieten akzeptiert und gezahlt werden. Daran wird deutlich, dass Core-Immobilien in Top-Lagen Deutschlands auch in Pandemie-Zeiten nachgefragt werden.

(Quelle: <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/306090/burovermietungs--und-gewerbeinvestmentmarkt-in-frankfurt-q3-2020>)

Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG teilt diese Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts für Büroimmobilien und gewerbliche Immobilien. Grundsätzlich unterstützt die gegenwärtige makroökonomische Stimmung den seit Jahren zu beobachtenden Wachstumstrend bei gewerblichen Immobilientransaktionen in Deutschland. Ferner verfügen internationale institutionelle Investoren nach Wahrnehmung der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG weiterhin über eine große Liquidität und sehen den deutschen Immobilienmarkt nach wie vor als attraktiv für Investitionen an.

## **2. Lage des Unternehmens**

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG ihr Immobilienportfolio mit den Erwerben des Westendcarrée sowie Centurion in Frankfurt am Main erweitern. Gleichzeitig wurde die Bestandsimmobilie Theodor-Althoff-Straße 2 veräußert. Entgegen der Vorjahresprognose (in etwa gleichbleibend) konnte somit der Immobilienbestand daher sowohl in der Anzahl als auch im GAV geringfügig gesteigert werden.

### **a) Ertragslage**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten TEUR 89.878 Erträge aus der Veräußerung von 89,9 % der PREOS Immobilien GmbH. Periodenfremde Erträge waren nicht enthalten.

Die Personalkosten erhöhten sich leicht durch die Einstellung von neuen Mitarbeitern im 4. Quartal 2020 um TEUR 71 auf TEUR 629.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um TEUR 454 auf TEUR 3.858. Wesentlichen Anteil an den sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben die Kosten für die umgesetzten Kapitalmaßnahmen (TEUR 726, Vj.: TEUR 1.651), Kosten für Abschluss-erstellung und -prüfung (TEUR 705, Vj.: TEUR 279), Einstellung in die Wertberichtigung (TEUR 251, Vj.: TEUR 0), Kosten der Hauptversammlungen (TEUR 246, Vj.: TEUR 117) sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 653, Vj.: TEUR 201).

Das Finanzergebnis beträgt TEUR - 2.007 (Vj.: TEUR + 1.141). Im Rahmen der Finanzierung des konzerninternen Bestandswachstums an Immobilien wurden Erträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 12.226 (Vj.: TEUR 1.476) vereinnahmt. Gegenläufig wirkten erhöhte Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 12.073

(Vj.: TEUR 726) insbesondere durch die Zinsen für die Wandelschuldverschreibung 2019/2024 sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 3.534.

Das im Vorjahr prognostizierte deutlich positive Jahresergebnis für 2020 konnte mit einem Jahresergebnis nach Steuern in Höhe von TEUR 83.089 aufgrund eines Sondereffektes erwirtschaftet werden.

#### b) Finanzlage

Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Die Bilanzsumme stieg um insgesamt TEUR 204.438 u.a. in Folge der Erhöhung der Wandelschuldverschreibung um TEUR 115.500 sowie des Eigenkapitals um TEUR 83.089. Infolgedessen reduzierte sich die Eigenkapitalquote auf 61,8 % (Vj.: 70,3 %).

Mit einem Anteil in Höhe von 36,6 % an der Bilanzsumme stellt die Wandelanleihe 2019/2024, welche zum 31. Dezember 2020 in Höhe von TEUR 262.097 ausstand, die größte Position der Verbindlichkeiten dar. Hiervon werden 112.746 eigene Anteile durch die PREOS AG gehalten und auf der Aktivseite als Finanzanlagevermögen ausgewiesen.

Außerbilanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 3.521 und betreffen zwei Leasingverträge und einen Mietvertrag.

#### c) Vermögenslage

Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, da diese in aller Regel eine nachrangige Finanzierung gestellt hat bzw. die Anteile an den entsprechenden Objektgesellschaften direkt oder indirekt hält. Daraus resultieren Finanzanlagen bzw. Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Diese machen 83,2 % (Vj.: 85,6 %) bzw. 8,9 % (Vj.: 10,7 %) der Bilanzsumme aus. Zum Geschäftsjahresende hielt die PREOS AG über ihre Tochtergesellschaften 22 Immobilien. Insgesamt wurde der zur internen Steuerung verwendete GAV<sup>1</sup> im Vergleich zum Vorjahr (EUR 590 Mio.) auf EUR 782 Mio. gesteigert. Entgegen der im Vorjahr gemachten Prognose, dass die Anzahl und der Wert der Immobilien im Jahr 2020 in etwa gleich bleiben sollte, konnten sowohl die Anzahl wie auch der Wert des Immobilienportfolios, insbesondere durch die Erwerbe des Westendcarrées und des Centurions in Frankfurt am Main leicht gesteigert werden.

---

<sup>1</sup> Gross asset value = Immobilienwert nach internen Steuerungsgrößen ohne Berücksichtigung von Schulden oder latenten Steuern

Durch die Begebung der Wandelanleihe 2019/2024 sowie die erfolgten Kapitalerhöhungen ist die fristenkongruente Finanzierung gewährleistet.

### **III. Chancen- und Risikobericht**

#### **1. Risikobericht**

Die Gesamtrisikolage, die sich aus den verschiedenen Einzelrisiken (gesamtwirtschaftliche Risiken, Branchenrisiken, Organisationsrisiken, finanzielle Risiken und rechtliche Risiken) zusammensetzt, hat sich nach unserer Einschätzung und entsprechender Analyse und Bewertung gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert:

#### **Branchenspezifische Risiken**

Die PREOS AG ist ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Der wirtschaftliche Erfolg der PREOS AG ist damit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig. Dessen Entwicklung wird insbesondere von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen sind von zahlreichen, sich teilweise gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf die die PREOS AG nur wenig oder keinen Einfluss hat. Zu diesen beeinflussenden Faktoren zählen insbesondere:

- nachteilige Entwicklungen der Weltwirtschaft, der deutschen Wirtschaft und der lokalen Wirtschaft an den Standorten der derzeitigen und zukünftigen Immobilien, darunter eine wachsende Arbeitslosenquote, ein negatives Geschäftsklima, hohe Inflation oder Deflationsdruck,
- die Verfügbarkeit und die Bonität von Mietern,
- die Verfügbarkeit von potentiellen Investoren sowie deren finanzielle Mittel,
- die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen einschließlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für finanzierende Banken,
- die Investitionstätigkeit und -bereitschaft der Unternehmen,
- das Finanzierungsumfeld, das allgemeine Zinsniveau und die Verfügbarkeit von Kapital für Immobilieninvestitionen,
- die Attraktivität des Standorts Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten,
- das Angebot an und die Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Lagen sowie Sonderfaktoren in den lokalen Märkten,
- die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen,
- die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst,
- die demographische Entwicklung in Deutschland und damit auch die Beschäftigtenzahl, für die Gewerbeimmobilienraum benötigt wird,

- die Entwicklung der Energie- und Instandhaltungskosten und
- die Standortentscheidungen von Großmietern.

Die negative Veränderung eines oder mehrerer dieser Faktoren oder negative Wechselwirkungen aus Veränderungen dieser Faktoren könnten den deutschen Immobilienmarkt sowie die Teilmärkte, in denen die PREOS Unternehmensgruppe vornehmlich tätig ist, nachhaltig negativ beeinflussen. Ferner könnten aber Investoren zukünftig auch andere Assetklassen als attraktiver empfinden oder andere Standorte als den deutschen Immobilienmarkt vorziehen. Dies hätte beispielsweise ein Absinken der Transaktionsvolumina und demzufolge ein Absinken der Immobilienpreise zur Folge, sodass Immobilien gegebenenfalls nur unter ihrem Ankaufspreis veräußert werden können. Gleiches gilt auch für andere vorstehend aufgeführte Faktoren. Es ist ferner nicht ausgeschlossen, dass es auch auf dem deutschen Immobilienmarkt - sei es aufgrund von zyklischen Schwankungen des Immobilienmarkts oder negativen Einflüssen der Weltmärkte - zu nachhaltig negativen Veränderungen kommt. Sowohl die Möglichkeit, Immobilien günstig zu erwerben und den Wert einer Immobilie durch aktives Asset Management steigern zu können als auch die Möglichkeit, Immobilien nach erfolgter Wertsteigerung gewinnbringend zu veräußern, könnten in einem solchen Fall hinter den Erwartungen der PREOS AG zurückbleiben oder ganz entfallen, was schließlich zu einer dauerhaft unzureichenden Ertragslage führen und die PREOS AG zur Anpassung ihres Geschäftsmodells zwingen könnte.

Insbesondere wird auch die derzeitige Corona-Pandemie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und ggf. möglicherweise letztlich auch den deutschen Immobilienmarkt erheblich beeinträchtigen.

Da die PREOS AG derzeit ausschließlich auf dem deutschen Gewerbe- und Büroimmobilienmarkt tätig ist, ist sie im besonderen Maße von den Entwicklungen des deutschen Immobilienmarktes für Gewerbe- und Büroimmobilien abhängig.

### **Risiken im Zusammenhang mit den erworbenen Immobilien**

Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, da diese in aller Regel eine nachrangige Finanzierung gestellt hat. Sollte es zu einem deutlichen Wertverfall der Immobilien kommen, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben und die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG beeinträchtigen würde. Ein solcher Wertverfall könnte auch durch externe Ereignisse ausgelöst werden, z.B. durch den Wandel in der Arbeitswelt aufgrund der Digitalisierung und der voranschreitenden Homeoffice-Möglichkeiten.

## **Finanzielle Risiken**

Die weitere Geschäftsentwicklung der Gesellschaft 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 könnten die Fremdfinanzierungskosten und damit verbundene Aufwendungen erhöhen und die Fähigkeit, 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 die PREOS AG könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, diese Finanzierungslücke bei Tochtergesellschaften kurzfristig zu refinanzieren.

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

## **2. Chancenbericht**

Die Chancen der Gesellschaft liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Weiterentwicklung als Immobiliengesellschaft mit Konzentration auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Gesellschaft ihr Portfolio durch die Einbringung von 89,9 % der Geschäftsanteile der PREOS Immobilien GmbH weiter konkretisieren und sich auf großvolumige Objekte konzentrieren.

Das Assetmanagement der PREOS AG erfolgt über die publicity AG. Die PREOS AG 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.

## **3. Gesamtaussage**

Risiken der künftigen Entwicklung liegen in erster Linie in der Veränderung des derzeit wirtschaftlich volatilen Konjunkturfeldes. Hierzu zählt auch die weltweite Verbreitung des Coronavirus, dessen Bekämpfung weitreichende wirtschaftliche Maßnahmen nach sich zieht. Hierdurch könnte es auch zu einer deutlichen Abkühlung der Konjunktur und damit einhergehend

einem deutlichen Nachfragerückgang für Gewerbeimmobilien kommen. Zudem sind Mietausfälle auf Grund von Zahlungsschwierigkeiten von Mietern möglich. Insgesamt könnte dies in den folgenden Jahren zu deutlichen Abwertungen des Finanzanlagevermögens führen. Eine Gefährdung des Geschäftsmodells sieht der Vorstand zurzeit jedoch nicht.

#### **IV. Prognosebericht**

Die Unternehmensstrategie der PREOS AG ist im Wesentlichen darauf ausgerichtet, in dem Geschäftsbereich "Immobilien" die Bestandshalterposition weiter zu festigen.

Die PREOS AG plant weiterhin ihren Investitionsschwerpunkt im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, zu setzen. Nach Einschätzung des Vorstands der PREOS AG werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien interessante Wertschöpfungspotentiale ergeben und gegenwärtig ist eine Verschlechterung der Bedingungen am Immobilienmarkt für diese Objekte nicht erkennbar.

Der Vorstand geht für 2021 davon aus, dass ein leichtes positives Jahresergebnis erwirtschaftet wird. Der Vorstand geht davon aus, dass das Unternehmen auch zukünftig immer in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachzukommen.

#### **V. Erklärung des Vorstands gemäß § 312 Abs. 3 AktG**

Gemäß § 312 AktG erklären wir als Vorstand der PREOS Global Office Real Estate & Technology 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 2020 nicht vor.

Frankfurt am Main, 23. Juli 2021

---

Frederik Mehlitz  
CEO

---

Stephan Noetzel  
COO

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.  
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

## 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

## 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

## 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

## 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

## 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

## 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.