



PREOS

Geschäftsbericht 2021

Zukunft mit Fundament



PREOS



Inhaltsverzeichnis

Aktionärsbrief	4
Bericht des Aufsichtsrates	6
Die Unternehmensstrategie der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG	8
Strategie und Ziele der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG	13
Nachhaltigkeitsbericht	17
Unternehmensdarstellung	23
Das Marktumfeld der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG	30
Das Portfolio der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG	33
PREOS Global Office Real Estate & Technology AG am Kapitalmarkt	41

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

Bilanz für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	46
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2021	49

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	50
II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	50
III. Angaben zur Bilanz	51
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
V. Sonstige Angaben	59

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021	52
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	61

Impressum, Finanzkalender	65
---------------------------	----

Aktionärsbrief



Stephan Noetzel (COO)

» Weitere relevante Teile unserer Unternehmensstrategie sind das Thema Digitalisierung und die Identifizierung von relevanten Marktentwicklungen. Durch unser Research-Tool sind wir in der Lage, den Markt kontinuierlich zu analysieren. Marktopportunitäten können somit schnell umgesetzt werden. «

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2021 haben wir unsere internationale Wachstumsstrategie weiter forciert. Mit dem möglichen Einstieg des luxemburgischen Beteiligungsvehikels eines Versicherungskonzerns werden wir unser Immobilienportfolio deutlich ausbauen. Unser Fokus wird dabei auf erstklassigen Büroimmobilien liegen. Im zurückliegenden Jahr haben wir die Basis für die Realisierung dieser Expansionsstrategie gelegt.

Operativ war das Geschäftsjahr 2021 noch stark von der COVID-Pandemie geprägt. Nach HGB Rechnungslegung haben wir 2021 einen Umsatz von 139,6 TEuro erzielt, nach 390,3 TEuro ein Jahr zuvor. Der Fehlbetrag lag 2021 bei 1,4 Mio. Euro. Das Eigenkapital bezifferte sich auf 113,5 Mio. Euro. Damit haben wir unsere Erwartungen nicht gänzlich erfüllen können.

Trotz der pandemiebedingten Einschränkungen haben wir 2021 wichtige Transaktionen abgeschlossen. So haben wir u.a. das WestendCarree in Frankfurt am Main mit einer Gesamtmietfläche von 30.550 Quadratmetern an die französische Ardiان-Gruppe veräußert. Zuvor konnten wir eine Mietvertragsverlängerung über die Dauer von fünf Jahren in dem Objekt mit dem Max-Planck-Institut abschließen.

Weitere relevante Teile unserer Unternehmensstrategie sind das Thema Digitalisierung und die Identifizierung von relevanten Marktentwicklungen. Durch unser Research-Tool sind wir in der Lage, den Markt kontinuierlich zu analysieren. Marktopportunitäten können somit schnell umgesetzt werden. Zunehmend spielt das Thema ESG eine immer gewichtigere Rolle am Gewerbeimmobilienmarkt. Insbesondere durch die COVID-19-Pandemie sind die Anforderungen an Büroimmobilien nochmals gestiegen: Moderne Objekte in zentralen Lagen und mit nachhaltigen Ausstattungsmerkmalen sind am Markt stark nachgefragt. Vor allem Büros, die genügend Platz für ihre Mitarbeiter bieten und hybride Arbeits-

modelle ermöglichen, werden in Zukunft immer wichtiger werden. In puncto Digitalisierung und Nachhaltigkeit können wir uns mit ausgezeichneten Bestandsimmobilien am Markt positionieren: Der LES 3 in Eschborn bei Frankfurt hat vom Immobilienzertifizierer WiredScore die Auszeichnung Silber erhalten. Der Centurion Tower, eine weitere PREOS-Schlüsselimmobilie, wurde sogar mit einer Gold-Zertifizierung prämiert. Mit den Zertifizierungen von WiredScore werden die digitale Konnektivität sowie die Qualität der digitalen Infrastruktur in Gebäuden international bewertet. Nachhaltigkeitskriterien und digital top ausgestattete Büroimmobilien werden auch bei unserer künftigen Wachstumsstrategie am europäischen Markt eine zentrale Rolle spielen.

Einen wichtigen Meilenstein für die geplante strategische Expansion konnten wir außerhalb des Berichtszeitraums erreichen. Im Juni 2022 wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung beschlossen, eine Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre sowie eine entsprechende Änderung der Satzung durchzuführen. Durch die Sachkapitalerhöhung und die Ausgabe neuer Aktien erhöht sich unser Grundkapital von 113.467.506 Euro auf 200.582.890 Euro. Diese Sachkapitalerhöhung ist der erste wichtige Schritt für den Einstieg des luxemburgischen Beteiligungsvehikels eines Versicherungskonzerns und ein Meilenstein für unsere Gesellschaft. Wir hoffen, dass Sie die PREOS auf ihrem weiteren Kurs als Aktionär weiter begleiten und bedanken uns für Ihr Vertrauen im vergangenen Geschäftsjahr. Unser Dank gilt außerdem unseren Mitarbeitern, die unser Unternehmen mit ihrem engagierten Arbeitseinsatz trotz erschwelter Pandemiebedingungen getragen und entwickelt haben.

Herzlichst Ihr

Stephan Noetzel

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand im Geschäftsjahr 2021 gemäß der ihm nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend überwacht, zeitnah beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Darüber hinaus standen die Mitglieder des Aufsichtsrates in einem regelmäßigen Austausch mit dem Vorstand und haben sich über wesentliche Entwicklungen informiert.

Im Berichtszeitraum haben insgesamt 9 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Die Bandbreite an Themen, zu welchen der Aufsichtsrat tagte, umfasste neben der jeweils aktuellen Geschäftslage, insbesondere die aktuellen Entwicklungen im Hinblick auf den geplanten Change of control.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Allein in 7 Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat mit der Unternehmensplanung im Hinblick auf den Change of control und deren Aktualisierung.

Begleitend hierzu wurde die etwaige Vertragsverlängerung des Vorstandsvertrages des Vorstandsvorsitzenden erörtert.

Weitere Themen waren die Implementierung des Code of conduct und den jeweiligen Berichten des Vorstands zur Lage der Gesellschaft.

Prüfung des Jahresabschlusses

In der Aufsichtsratssitzung vom 28. Juli 2022 wurde der, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehene, Jahresabschluss der Gesellschaft, der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2021 und das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 durch den Abschlussprüfer, erörtert, nachdem der Vorstandsvorsitzende den Jahresabschluss vorgestellt und der Abschlussprüfer zum Ergebnis der Prüfungsfeststellungen des Abschlussprüfers berichtet hatte. In der Diskussion gaben sowohl der Vorstand als auch der Abschlussprüfer zum Jahresabschluss weitere Auskünfte. Auch der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021, der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers und der Entwurf der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung am 25. August 2021 wurden eingehend erörtert. Im Anschluss wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 in der vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehenen Fassung einstimmig gebilligt und festgestellt. Gegen den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers wurden keine Einwendungen erhoben. Des Weiteren erörterte der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung 2021 gemäß §171 AktG sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung in der Hauptversammlung. Sodann beschloss der Aufsichtsrat einstimmig, sowohl den unveränderten Entwurf des Berichts des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung 2021 gemäß § 171 AktG zu billigen sowie sich den Vorschlägen zur Beschlussfassung für die Hauptversammlung entsprechend dem vom Vorstand vorgelegten Entwurf der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 25. August 2021 anzuschließen.

Personelle Veränderung im Vorstand

Am 10. Dezember 2021 beschloss der Aufsichtsrat, die Bestellung von Herrn Frederik Mehlitz zum Mitglied des Vorstandes mit sofortiger Wirkung zu widerrufen und ihn von seiner Tätigkeit freizustellen.

Neben diesen Sitzungen wurde mit dem Vorstand regelmäßig die laufende Geschäftsentwicklung besprochen und über die strategische Ausrichtung für die nächsten Geschäftsjahre beraten.

Der Aufsichtsrat dankt allen Aktionären für das der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG entgegengebrachte Vertrauen.

Frankfurt, im Oktober 2022



Udo Roland Wahid Masrouki
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Die Unternehmensstrategie

der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG ist ein Immobilienbestandshalter und Investor mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien in 1A-Lagen in Deutschland. Beim Ankauf von Büroimmobilien fokussiert sich PREOS auf Core-Objekte sowie renditestarke Büroimmobilien mit Entwicklungspotenzialen in attraktiven Innenstadtlagen. Gemeinsam mit der Muttergesellschaft publity betreibt PREOS gezieltes Asset Management. Auch der Verkauf von Büroimmobilien ist Teil des Geschäftsmodells von PREOS. Im Berichtszeitraum ist dies PREOS gleich mehrfach gelungen: So konnte das mehr als 30.000 Quadratmeter große WestendCarree in zentraler Lage des Bankenviertels im Frankfurter Westend und mit solider, langfristiger Mieterstruktur an die Ardan-Gruppe veräußert werden. Zu den bekanntesten Mietern zählen u.a. die renommierte Max-Planck-Gesellschaft zur Förderung der Wissenschaft und der Personaldienstleister Michael Page. Das Objekt war zum Zeitpunkt des Verkaufs zu knapp 85 % vermietet.

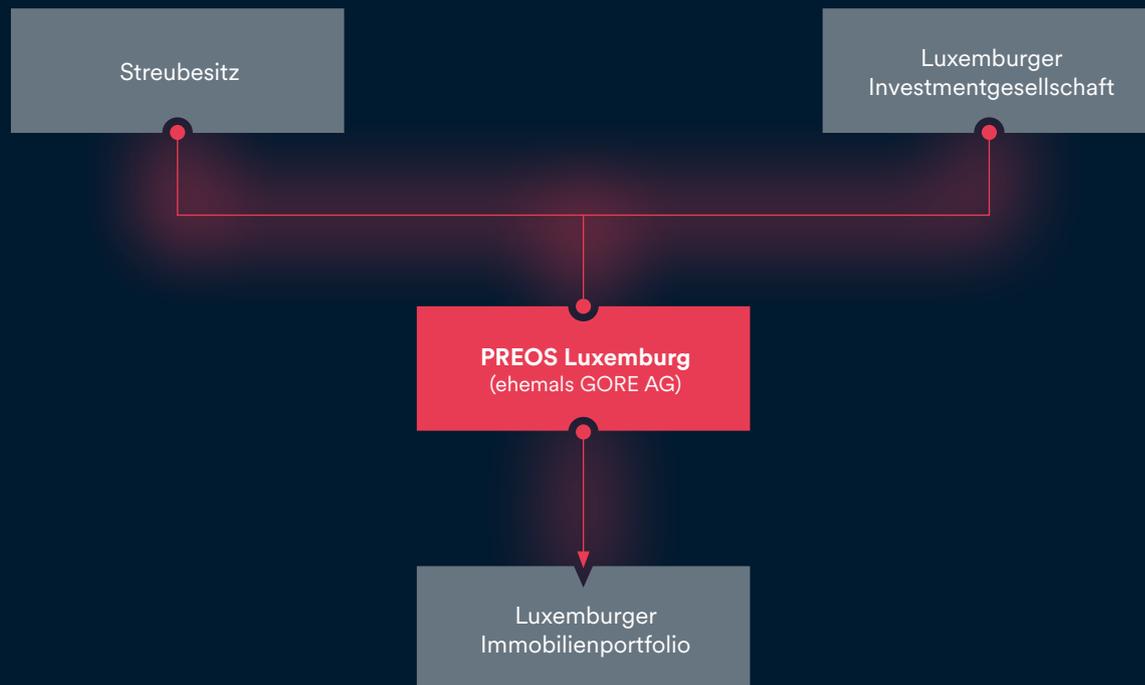
Die Unternehmensstrategie sieht weiterhin vor, das Immobilienportfolio durch Zukäufe künftig zu erweitern und den Fokus auch auf Büroimmobilien in europäischen Top-Metropolen zu legen.

Aufstockung des Immobilienportfolios durch neuen Mehrheitsaktionär

Durch die geplante Übernahme der PREOS durch ein luxemburgisches Beteiligungsvehikel eines internationalen Versicherungskonzerns soll der Wachstumskurs der PREOS forciert werden. Mit dem Einstieg des neuen Mehrheitsaktionärs ist vorgesehen, dass ein durch das Luxemburger Beteiligungsvehikel gehaltenes Immobilienportfolio mit einem Netto-Marktwert von rd. 480 Mio. Euro in die PREOS-Tochter GORE eingebracht wird. Danach sollen die neu entstandenen GORE-Aktien in die PREOS im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer PREOS-Aktien eingebracht werden. Schließlich soll ein weiteres mittelbar von dem luxemburgischen Beteiligungsvehikel gehaltenes Portfolio von vier luxemburgischen Immobilien bzw. Immobilienprojektentwicklungen im (Netto-)Wert von insgesamt voraussichtlich über 1. Mrd. Euro in die GORE im Wege einer weiteren geplanten Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe weiterer neuer GORE-Aktien eingebracht werden. In einem vierten Schritt sollen die infolge dieser weiteren Sachkapitalerhöhung neu entstandenen GORE-Aktien in die PREOS ebenfalls im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer PREOS-Aktien eingebracht werden.

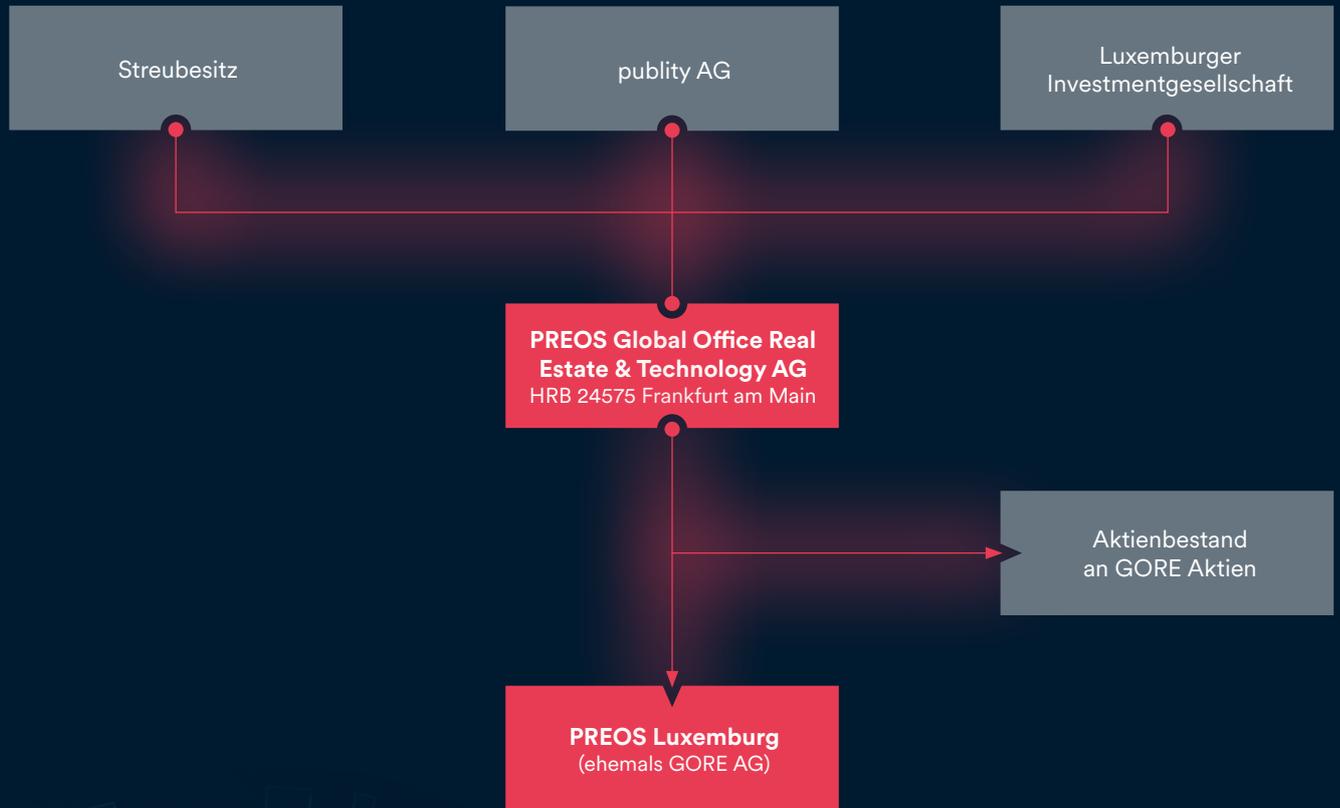
Das luxemburgische Beteiligungsvehikel wird nach der ersten PREOS-Sachkapitalerhöhung mit rd. 44,7 % und nach der zweiten PREOS-Sachkapitalerhöhung im Umfang von rd. 79 % an der PREOS beteiligt sein und PREOS ihre gesamte Beteiligung an der GORE abverkauft haben. Die Erlöse aus der Umplatzierung der GORE-Aktien will PREOS für den weiteren werthaltigen Aufbau ihres Premium-Immobilienbestands nutzen. Neben Deutschland stehen weiter auch europäische Finanzzentren im Investitionsfokus der PREOS.

PREOS plant Aufnahme eines neuen Mehrheitsaktionärs und Umplatzierung der Aktien ihrer Tochter GORE



1. Schritt

- Portfolio mit luxemburgischen Immobilienprojekten soll in PREOS-Tochter GORE eingebracht werden.
- Marktwert Portfolio: circa 0,5 Mrd. EUR.
- Einbringung durch Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer GORE-Aktien.
- Wertberichtigungserfordernis hinsichtlich der im Jahresabschluss zum 31.12.2020 mit EUR 4,00 bewerteten rund 23 Mio. Aktien.



2. Schritt

- Einbringung neu geschaffener GORE Aktien in die PREOS durch Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer PREOS-Aktien.

3. Schritt

- Umplatzierung der von PREOS gehaltenen GORE-Aktien.
- Liquiditätszufluss durch Umplatzierung der GORE-Aktien für Aufbau des PREOS-Immobilienportfolios.
- Fokus auf Premium-Immobilien des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland und künftig in weiteren europäischen Finanzmetropolen.
- Neubesetzung von zwei Aufsichtsratsposten sowie des Vorstands angestrebt.
- GORE veräußert deutsches Immobilienportfolio und legt Fokus auf Gewerbeimmobilienprojekte in Luxemburg.
- Sitzverlegung der GORE nach Luxemburg sowie Umfirmierung in „PREOS Luxemburg“/ Zusätzliches Listing der GORE-Aktien an Börse in Luxemburg.



Innovatives Immobilienunternehmen mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Digitalisierung

Als modernes Immobilienunternehmen legt PREOS großen Wert auf nachhaltige und technisch gut ausgestattete Immobilien. Mit einem digitalen Research-Tool gelingt es PREOS, solche Premium-Immobilien schnell ausfindig zu machen. Die Datenbank beinhaltet mehr als 9.500 Büroobjekte in Deutschland und informiert über spezielle Mietvertragsbedingungen und Eigentumsinformationen. Neben den attraktiven Lagen der Immobilien spielen auch ESG-Kriterien sowie die digitale Infrastruktur der Objekte eine gewichtige Rolle für PREOS.

Relevante ökologische Kriterien für PREOS-Immobilien sind dabei u.a. eine klimafreundliche Bauweise, wassersparende Technologien innerhalb der Büroobjekte, eine ausreichende Dachbegrünung, erneuerbare Energiequellen, wie der Einsatz von Ökostrom und effiziente Mülltrennungssysteme sowie Stromtankstellen vor den Objekten.

Des Weiteren legt PREOS im Rahmen ihrer Strategie einen großen Schwerpunkt auf die digital hochwertige Ausstattung ihrer Büroimmobilien. So wurden in den vergangenen Monaten auch einige PREOS-Immobilien mit gleich mehreren WiredScore-Zertifizierungen ausgezeichnet. Die Zertifizierungen geben Auskunft über die Konnektivität und die Qualität der digitalen Vernetzung in Bürogebäuden.

Doch auch auf die veränderten Anforderungen an Büroimmobilien im Zuge der COVID-Pandemie und des verstärkten Homeoffice-Trends reagiert PREOS flexibel und schnell. Insbesondere Büroimmobilien in guten Lagen mit weitläufigen Büroflächen, die ausreichend Platz und Abstand für Mitarbeiter gewährleisten, werden von PREOS bevorzugt und entsprechend in die Anlagestrategie mit aufgenommen. Trends werden von PREOS dabei nicht nur schnell erkannt, sondern aktiv am Immobilienmarkt mitgestaltet.





Strategie und Ziele der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

Die PREOS fungiert als Management-Holding ihrer Unternehmensgruppe und ist in ihrem Schwerpunkt ein auf Büroimmobilien fokussierter und aktiver Immobilieninvestor. Der Anlagefokus ist primär auf den Erwerb hochpreisiger Premium-Büroimmobilien in Top-Lagen deutscher und zukünftig auch anderer europäischer Metropolen gerichtet. Langjährige Kapitalmarkterfahrung in der Banken- und Finanzbranche und Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien zeichnet das Management des Konzerns aus.

Im Ankauf liegt der Fokus auf Core-Plus-Büroimmobilien sowie Immobilien mit Entwicklungspotenzialen in Frankfurt und München und zukünftig in weiteren europäischen Finanzzentren. Die Wertschöpfung der Assets wird durch gezielte Maßnahmen des Asset Managers generiert. Zu den Wertschöpfungsmaßnahmen gehören unter anderem eine technische Aufwertung, eine Optimierung von Mietverträgen sowie die Reduzierung des Leerstandes.

Die Unternehmensstrategie sieht vor, das Immobilienportfolio durch Zukäufe in den kommenden Jahren deutlich zu vergrößern und die durchschnittlichen Haltedauern von Immobilien zu verlängern. Auch werden Marktopportunitäten für profitable Verkäufe genutzt und positiv hierbei dürfte sich insbesondere das tragkräftige internationale Netzwerk auswirken. Die Strategie der PREOS erzielt bis zu der Veräußerung der Immobilie einen laufenden Cashflow durch die Mieteinnahmen.

Mit den vom Asset Manager publicly aufgebauten, eigenen Research Tools gelingt es der PREOS, geeignete Objekte schnell zu identifizieren und bisher sind in diesem innovativen und einzigartigen Datensystem über 9.500 Objekte am deutschen Immobilienmarkt vollständig digitalisiert. Die publicly AG plant in den kommenden Jahren darüber hinaus die Digitalisierung des Büroimmobilienmarktes von ausgewählten europäischen Top-Metropolen und dies wird der PREOS bei ihrer geplanten Expansion helfen.

Das Research-Tool liefert eine exzellente und detaillierte Marktübersicht und gewährleistet so der PREOS ausführliche Details über mögliche Kaufobjekte mit detaillierten Informationen zu Mietvertragspezifika und Eigentumsinformationen.

PREOS Investmentstandards



Immobiliengeschäft

Im Rahmen des Immobiliengeschäfts ist die PREOS bestrebt, gemeinsam mit erfahrenen Partnern, insbesondere der publity AG, einen Großteil der gesamten Wertschöpfungskette abzudecken. Grundlagen der Wertschöpfung sind nach Einschätzung der PREOS die langjährige und fundierte Expertise der seitens der PREOS sowie angebundener Dritter tätigen Personen im Immobilienbereich, insbesondere des Immobilien Asset Managements sowie deren bestehendes weitreichendes Netzwerk in der Banken- und Immobilienbranche. Die publity AG erbringt als Dienstleister auf Grundlage von Immobilien Asset Management Verträgen Dienstleistungen betreffend die Akquisition, Verwaltung und Verwertung von Investitionsobjekten. Die einzelnen Phasen der Wertschöpfung werden nachfolgend eingehender dargestellt.

Einkauf der relevanten Assets

Bei dem Erwerb der Immobilien greift die PREOS auf externe beratende Vertragspartner, und insbesondere auf die publity AG, zurück, die über langjährige Expertise im Bereich des Erwerbs, der Entwicklung und der Veräußerung von Immobilien verfügen. Die Vernetzung, insbesondere der publity AG, in der Immobilien- und Bankenbranche ermöglicht den aus Sicht der PREOS günstigen Zugang zu Immobilien. Die Dienstleistungen der publity AG umfassen im Rahmen der bestehenden Immobilien Asset Management Verträge hinsichtlich des Erwerbs der Immobilien u.a. das Ausschuchen, Identifizieren, Beobachten und Vorstellen potenzieller Akquisitionsgelegenheiten, welche dem von der PREOS bzw. deren Tochtergesellschaften definiertem Anforderungsprofil entsprechen, das Entwerfen von Businessplänen sowie die Strukturierung, Überwachung und Steuerung von Due Diligence Prüfungen sowie Beschaffung von Fremdfinanzierungen für das potenzielle Investment.

Die Identifizierung von geeigneten Investitionsobjekten erfolgt durch regelmäßigen intensiven Kontakt zum weitreichenden Immobilien- und Bankennetzwerk und den zuständigen Work-Out-Abteilungen.

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

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

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

Portfolio und Asset Management

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

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

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

Umsetzung der objektspezifischen Verwertungsstrategie

Im Rahmen des Verkaufsprozesses nach erfolgter Wertsteigerung eines Objekts greift die PREOS ebenfalls auf die Dienstleistungen Dritter, und insbesondere auch der publity AG, zurück. Diese identifiziert und überprüft potenzielle Erwerber, leitet das Verkaufsangebotsverfahren und führt, strukturiert und koordiniert schließlich den Verkaufsprozess einschließlich Organisation und Betrieb des Datenraums sowie Organisation und Durchführung von Objektbesichtigungen mit Interessenten. Zur Realisierung des Werts der Assets nutzt die PREOS folgende Verwertungswege:

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

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

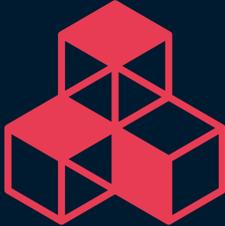
Nachhaltigkeitsbericht

Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG verzeichnet weitere Erfolge für eine nachhaltige Unternehmensführung

Für die PREOS ist eine soziale, ökologische und ökonomische Unternehmensführung von hoher Relevanz. Im Geschäftsjahr 2021 hat PREOS durch nachhaltige Investitionen in die Qualität ihres Immobilienbestandes ihre Nachhaltigkeitsstrategie weiter ausgebaut.

Dabei orientieren wir uns an den 17 Nachhaltigkeitszielen der Agenda 2030 der Vereinten Nationen. Ein wesentliches Ziel von PREOS ist es, nachhaltige Assets in unserem Immobilienportfolio zu haben und diese weiter auszubauen.





Wirtschaft

PREOS arbeitet weiterhin daran, ihre Immobilienobjekte zertifizieren zu lassen. So konnten im Geschäftsjahr 2021 neue WiredScore-Zertifizierungen erreicht werden. Die digitale Infrastruktur, die Konnektivität und die technologische Leistungsfähigkeit der Gebäude stehen im Fokus von WiredScore, und es ist unser Ziel, nachhaltige Gebäude in unserem Bestand zu halten und zertifizieren zu lassen. Die weltweit anerkannte Zertifizierung gibt Auskunft über die technologische und digitale Ausstattung von Bürogebäuden.

WiredScore wurde 2013 in New York gegründet. Seit September 2017 ist WiredScore auch in Deutschland tätig. Im Februar zeichnete WiredScore das Bürohaus LES3 in Eschborn mit Silber aus und im April wurde die Silber-Zertifizierung des WestendCarrees aufgrund der technologischen Weiterentwicklung neu bewertet. Im Ergebnis konnte das Asset Management eine Gold-Zertifizierung erlangen, womit das WestendCarree in Sachen digitaler Infrastruktur und Konnektivität erstklassig aufgestellt ist.



Soziales

Unsere engagierten und zuverlässigen Mitarbeiter sind die Basis für unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung. Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter hat höchste Priorität für uns, weshalb wir in kontinuierlichen Dialog mit ihnen treten und regelmäßige Weiterentwicklungsgespräche führen.

Denn zufriedene Mitarbeiter steigern den Erfolg eines Unternehmens. Für unsere Mitarbeiter gibt es täglich ein Mittagessen, außerdem stehen Getränke und Obst zur Verfügung. Auch eine Aufwandsentschädigung für das Fitnessstudio unterstützt das Wohlbefinden unserer Mitarbeiter.

Regelmäßige Corona-Tests und Antikörperuntersuchungen stehen während der COVID-19-Pandemie selbstverständlich zur Verfügung.

Wir sind ständig auf der Suche nach qualifiziertem Personal, um auch in Zukunft weiter wachsen zu können. Darüber hinaus bietet die PREOS ihren Mitarbeitern Schulungen und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie berufliche Aufstiegsmöglichkeiten an.

Governance



PREOS lehnt jede Form von Diskriminierung ab und spricht sich gegen diese aus. Niemand darf wegen seiner Herkunft, seines Geschlechts, seiner sexuellen Orientierung, seiner Religion oder Weltanschauung, seiner Behinderung oder seines Alters diskriminiert oder herabgesetzt werden.

Stattdessen möchten wir, dass unsere Mitarbeiter einander mit Freundlichkeit, Respekt und Toleranz begegnen, um zu einem produktiven und angenehmen Arbeitsplatz beizutragen. Korruption bremst Innovation und Fortschritt, hemmt den Wettbewerb und kann PREOS ernsthaft schaden. Deshalb wendet sich PREOS gegen alle Formen von Korruption. PREOS bekämpft alle Arten von Geldwäsche und trifft Vorkehrungen, um nicht in Geldwäschemodelle verwickelt zu werden.

Jeder Mitarbeiter ist angewiesen, ungewöhnliche Finanztransaktionen, insbesondere bei Tauschgeschäften, die einen Geldwäscheverdacht begründen könnten, dem compliance-verantwortlichen Vorstand zur Prüfung zu melden. Die PREOS Unternehmensgruppe bekennt sich zum fairen Wettbewerb und lehnt rechtswidrige, wettbewerbsbeschränkende Absprachen ab. PREOS prüft Lieferanten und Dienstleister sorgfältig und wählt nur solche aus, die sich durch ein hohes Maß an Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit auszeichnen.



Ökologie



Wir sehen es als besondere Verpflichtung an, die Umwelt zu schützen, ob auf lokaler, nationaler oder globaler Ebene. Der Gebäudesektor ist für bis zu 40% der derzeitigen globalen CO₂-Emissionen verantwortlich. Aus diesem Grund ist es für die PREOS unabdingbar, nachhaltige Lösungen zur Steigerung der CO₂- und Energieeffizienz des Immobilienbestandes zu identifizieren und umzusetzen. Wir setzen bereits seit einiger Zeit kontinuierlich Maßnahmen zur Optimierung des Ressourceneinsatzes in unserem Immobilienportfolio um und erwarten für das kommende Geschäftsjahr weitere Erfolge.

So konnten wir in einigen der von uns verwalteten Objekte zusätzliche Stromversorgungspunkte einrichten. Diese ladefähige Infrastruktur steht den Mietern zur Verfügung und ist bereits für weitere Objekte projektiert. Unser Asset Manager publicity arbeitet hier u.a. mit SymCharge und GTA zusammen. Mit jahrelanger Erfahrung in der Planung von Ladeinfrastruktur und dem bundesweiten Einsatz von E-Mobilität ist symCharge ein kompetenter Partner in Sachen E-Mobilität. Neue Kühlsysteme für die Immobilien, die 2022 in Betrieb gehen, wurden installiert. Unsere Asset Manager sind emissionsfrei unterwegs, weil sie auf reine Elektrofahrzeuge zurückgreifen können.



An der WWF Earth Hour 2021, der weltweit größten Aktion für den Klima- und Umweltschutz, beteiligte sich auch PREOS. Am 27. März wurde das Licht in den von PREOS verwalteten Bürogebäuden in der Frankfurter Innenstadt für eine Stunde ausgeschaltet. „Dunkel“ wurde es am Aktionstag im WestendCarree, im Centurion und im Access Tower. Zum Zeitpunkt der Aktion waren die Immobilien in unserem Bestand.

Die Idee hinter der WWF Earth Hour ist, dass einmal im Jahr Millionen von Menschen auf der ganzen Welt für eine Stunde das Licht ausschalten. Ziel ist es, ein Zeichen für den Umwelt- und Klimaschutz zu setzen. 585 Städte und Gemeinden haben sich der WWF-Klimaschutzinitiative angeschlossen, dazu 448 Unternehmen an 714 Standorten. Neben Städten, Unternehmen und Organisationen können sich auch Privatpersonen beteiligen.



Außerdem ist es PREOS gelungen, eine Bienenpopulation auf dem Dach der Frankfurt Access Towers zu etablieren. Damit soll ein ökologisch nachhaltiger Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt geleistet werden. PREOS plant, weitere Projekte dieser Art durchzuführen.

Ökologische Faktoren

- Verminderter CO₂-Ausstoß**
 PREOS setzt sich für die Reduktion von Treibhausgasen ein und achtet bei den Immobilien auf eine klimafreundliche Bauweise.
- Wassersparende Technologien**
 Um den Wasserverbrauch zu reduzieren, setzt PREOS auf wassersparende Armaturen.
- Abfallvermeidung und Abfalltrennung**
 Ein Deutscher produziert rund 600 kg Abfall pro Jahr. PREOS sorgt mit einem effizientem Mülltrennungssystem für einen bewussten Umgang mit Restmüll der Büroimmobilien.
- Dachbegrünung**
 Eine begrünte Fläche von rund 5.000 m² produziert rund 7 kg Sauerstoff pro Stunde. PREOS setzt sich für die Dachbegrünung von Büroimmobilien ein.
- Regenerative Energiequellen**
 Erneuerbare Energien sind für die Zukunft unerlässlich. PREOS unterstützt den Einsatz von Ökostrom.
- WiredScore-Zertifizierung**
 Die WiredScore-Zertifizierungen zielen auf die digitale Infrastruktur, Konnektivität und technologische Kapazität der Objekte ab. Das Ziel ist es, nachhaltige und innovative Objekte im Bestand zu haben. Der Centurion wurde beispielsweise im Dezember 2020 zertifiziert mit der GOLD-Auszeichnung von WiredScore.
- Einsatz heimischer Produkte**
 PREOS setzt auf die Verwendung von Materialien „made in Germany“.



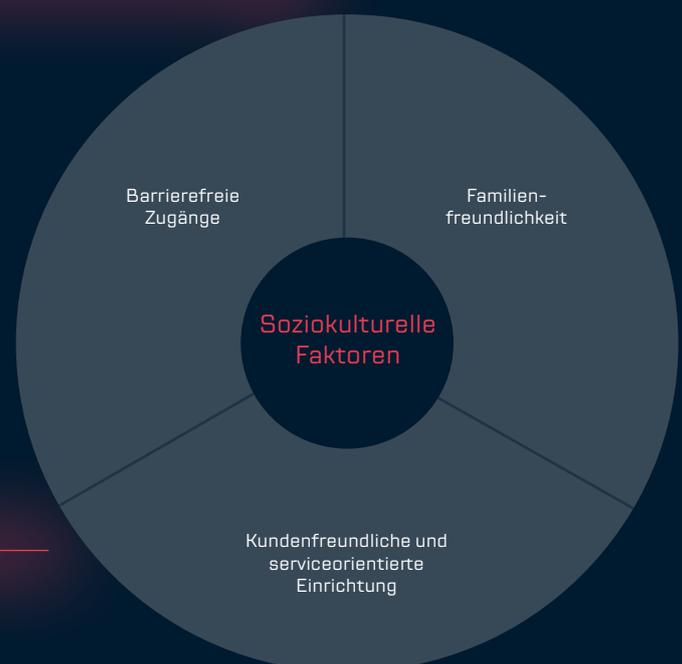
Ökonomische Faktoren

- Nachhaltige Heizsysteme**
 PREOS setzt auf klimafreundliche Heizsysteme bei Büroimmobilien.
- LED Beleuchtung**
 PREOS sorgt für Einsparungen des Stromverbrauchs durch den Einsatz von LED Beleuchtung.
- Wärmerückgewinnung in den Lüftungsanlagen**
 PREOS reduziert den Kohlenstoffdioxidausstoß durch die Anwendung von Wärmerückgewinnung in den Lüftungsanlagen.
- Effiziente Regelung von Anlagen**
 Der Einsatz von Zeitschalturen bei technischen Anlagen trägt zur stromsparenden Beleuchtung der Büroimmobilien bei.



Soziokulturelle Faktoren

- Barrierefreie Zugänge**
 In allen Bestandsobjekten der PREOS sind barrierefreie Zugänge möglich.
- Familienfreundlichkeit**
 PREOS setzt sich für Familienfreundlichkeit am Arbeitsplatz ein, beispielsweise durch Kitas am Arbeitsplatz.
- Kundenfreundliche und serviceorientierte Einrichtungen**
 PREOS achtet sehr auf die Zufriedenheit der Mieter durch kundenorientiertes Asset Management.



Unternehmensdarstellung

Das Management des Konzerns zeichnet sich durch seine Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien und durch langjährige Kapitalmarkterfahrung in der Banken- und Finanzbranche aus.

Seit dem Gesellschafterwechsel und der Umfirmierung im Februar 2018 war die Geschäftstätigkeit der PREOS unter neuem Geschäftsmodell zunächst ausschließlich auf den deutschen Immobiliensektor und den Erwerb niedrig- bis mittelpreisiger Büroimmobilien ausgerichtet. Um das Unternehmen als Halter eines Bestands von Gewerbeimmobilien im deutschen Markt zu positionieren, wurden Tochter- und Enkelgesellschaften gegründet, die in der Folgezeit Immobilien erwarben. Sie bündelt für ihre Tochter- und Enkelgesellschaften die wesentlichen Leistungsfunktionen, 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 Immobilien Asset Managements gehören.

Im Geschäftsjahr 2019 ist die PREOS und ihre Unternehmensgruppe Teil der publicly Unternehmensgruppe geworden. Dies erfolgte u.a. im Wege einer am 28. August 2019 von der Hauptversammlung der PREOS beschlossenen Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von Aktien der publicly AG, in deren Rahmen die publicly AG 94,9 % der Geschäftsanteile an der publicly Investor GmbH, einer Tochtergesellschaft der publicly AG, als Sacheinlage eingebracht hat. Auf die Geschäfts- und Strategieentscheidungen der PREOS nimmt die publicly AG keinen maßgeblichen Einfluss, sodass diese weiterhin von der PREOS frei getroffen werden können.

Anfang Juni 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat der PREOS beschlossen, die Geschäftstätigkeit zukünftig auf den Erwerb hochpreisiger Premium-Büroimmobilien in Top-Lagen zu fokussieren.

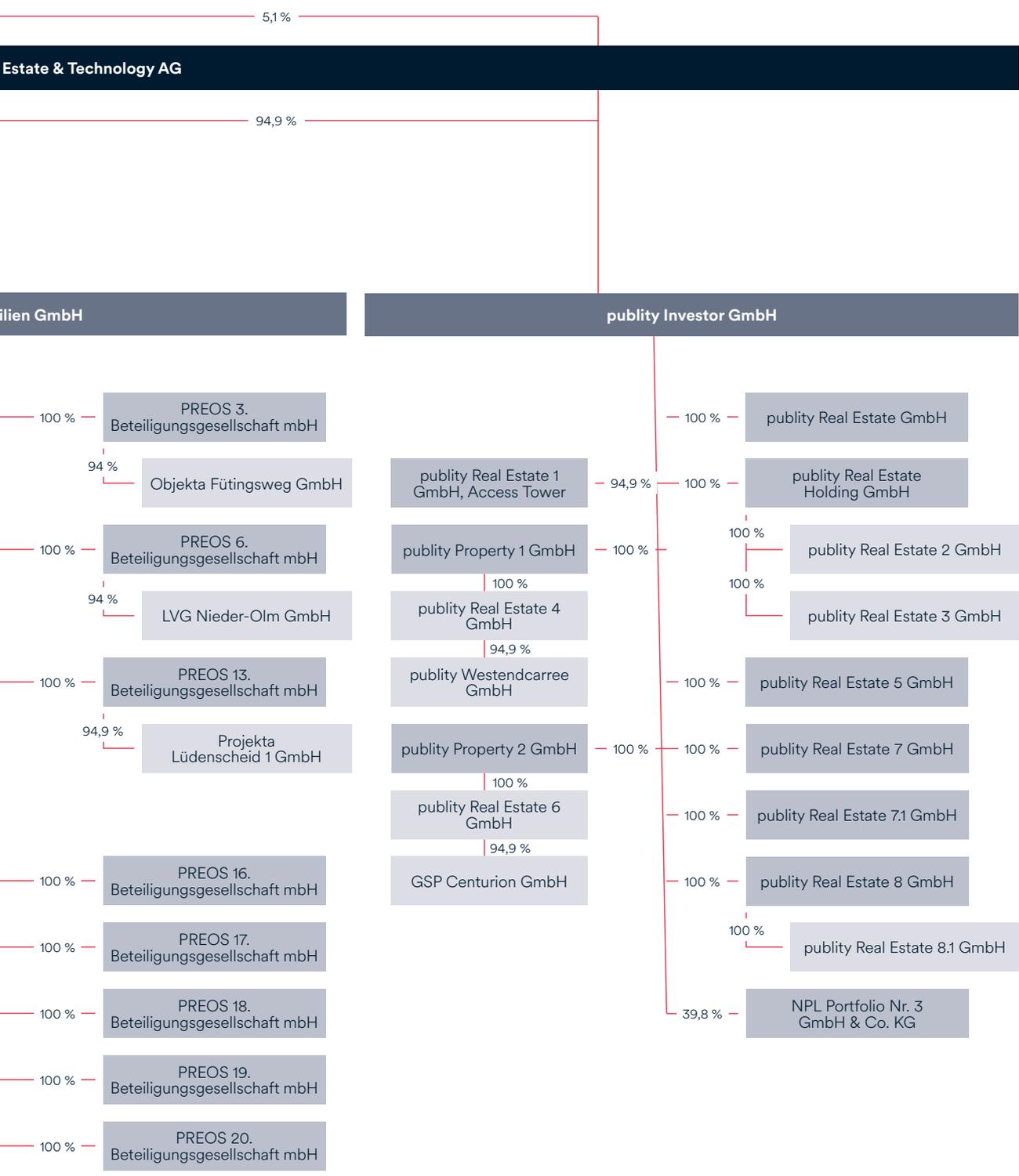
Die PREOS gehört seit dem 13. September 2019 zur publicly Unternehmensgruppe. Zum Berichtsdatum hält die publicly AG rund 90 % der Anteile an der PREOS.

Zu dem Berichtsdatum ist die PREOS an zehn Gesellschaften unmittelbar beteiligt. Dies sind die publicly Investor GmbH, an der sie zu 94,9 % beteiligt ist, die GORE German Office Real Estate AG, an der sie eine Beteiligung in Höhe von rund 62 % hält und die PREOS Immobilien GmbH, an der sie – nach Einbringung von 89,9 % der Geschäftsanteile in die GORE – noch mit 10,1 % unmittelbar beteiligt bleibt.

Die Gewerbeimmobilien der Unternehmensgruppe werden in der Regel mittelbar über jeweils separate Objektgesellschaften erworben und gehalten. Der Erwerb der Gewerbeimmobilien erfolgt grundsätzlich entweder im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (*asset deal*) oder im Wege eines Anteilskaufs (*share deal*).

nd: Frank Schneider & Stephan Kunath

Estate & Technology AG



Zusammensetzung Vorstand

Der Vorstand der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG bestand zum 31.12.2021 aus den nachfolgend genannten Mitgliedern:



Stephan Noetzel
Vorstand

Vorstandsmitglied	Zuständigkeit	Erstbestellung	Ablauf der derzeitigen Amtsperiode
Stephan Noetzel (COO)	Transaktionen mit Banken und Finanzinvestoren; Legal & Compliance	01.12.2020	30.11.2023
Frederik Mehlitz* (Vorstandsvorsitzender)	Asset Management; Finance	17.08.2018 (mit Wirkung zum 01.09.2018)	10.12.2021

Stephan Noetzel

Stephan Noetzel wurde 1983 in Freiberg geboren. Seit Januar 2013 arbeitete Herr Noetzel als Justiziar bei der publity AG. Nach seiner Zulassung als Rechtsanwalt im Juli 2013 übernahm Herr Noetzel die Leitung der Rechtsabteilung der publity AG, welche insbesondere die umfassende juristische Beratung des Asset Managements der publity AG bezüglich der Immobilien institutioneller Investoren beinhaltet. Im Oktober 2016 wurde Herr Noetzel zudem als Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt) der publity AG zugelassen. Herr Noetzel war zudem im Jahre 2020 stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der GORE German Office Real Estate AG und von 2018 bis 2019 bei der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG. Mit Beschluss vom 16.11.2020 wurde Herr Noetzel zum weiteren Vorstand berufen.

Funktionen in der Unternehmensgruppe der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG	von	bis
Stell. AR der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG	2018	2019
Stell. AR der GORE German Office Real Estate AG	2020	2020

Frederik Mehlitz*

Am 10.12.2021 wurde Herr Mehlitz mit sofortiger Wirkung gemäß § 84 IV AktG abberufen.

**Funktionen in der Unternehmensgruppe
der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG**

	von	bis
Geschäftsführer PREOS Global Office Real Estate & Technology AG	31.08.18	10.12.21
Geschäftsführer publity Investor GmbH	24.10.19	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate GmbH	24.10.19	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate Holding GmbH	24.10.19	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate 1 GmbH	24.10.19	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate 2 GmbH	24.10.19	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate 3 GmbH	24.10.19	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate 4 GmbH	24.10.19	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate 5 GmbH	24.10.19	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate 6 GmbH	24.10.19	26.04.21
Geschäftsführer publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH	24.10.19	22.12.20
Geschäftsführer publity Real Estate 7 GmbH	23.03.20	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate 7.1 GmbH	23.03.20	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate 8 GmbH	23.03.20	26.04.21
Geschäftsführer publity Real Estate 8.1 GmbH	23.03.20	26.04.21

Neben seinen Funktionen in der Unternehmensgruppe der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG übt Herr Mehlitz folgende weitere wesentliche Tätigkeit aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Geschäftsführer der PO Verwaltungs GmbH	2015	heute

Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, erfolgt die Vertretung gemeinschaftlich mit einem anderen Mitglied des Vorstandes oder einem Prokuristen. Sofern der Vorstand nur aus einem Mitglied bestehen sollte, vertritt es die Gesellschaft allein.

Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitgliedern jedoch das Recht zur Einzelvertretung einräumen und sie von dem Verbot der Mehrfachvertretung gemäß § 181 Alt. 2 BGB befreien.

Dem Vorstand ist Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB erteilt worden.

*ausgeschieden am 10.12.2021

Zusammensetzung Aufsichtsrat

Der Vorstand der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG bestand zum 31.12.2021 aus den nachfolgend genannten Mitgliedern:



Udo Masrouki
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Wolfgang Faillard
Stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrats



Prof. Dr. Zoltán Ádam Zomotor
Mitglied des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat	Funktion	Erstbestellung	Ende der derzeitigen Amtsperiode
Udo Roland Wahid Masrouki	Vorsitzender des Aufsichtsrats	9. März 2018	2024
Wolfgang Faillard	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	28. August 2019	2024
Prof. Dr. Zoltán Ádam Zomotor	Mitglied des Aufsichtsrats	15. September 2020	2024

Udo Roland Wahid Masrouki

Herr Masrouki wurde 1965 in Würzburg, Bayern, geboren. Von 1993 bis 1995 war Herr Masrouki Portfoliomanager in der Vermögensverwaltung der Deutsche Bank AG, wo er allein den Bereich Futures & Options verantwortete. Von 1995 bis 2000 war Herr Masrouki als Direktor der Versicherungsgruppe der Deutsche Bank AG in der Maklerorganisation tätig, bevor er von 2000 bis 2002 Geschäftsführer der GAMAX Vertriebs GmbH war und dort die Bereiche Vertrieb und Marketing sowie die Produktentwicklung im Bereich der investmentbasierten Versicherungslösungen verantwortete. Seit 2002 ist Herr Masrouki Vorstand der von ihm gegründeten FinanzNet Holding AG, einem auf Kapitalanlageprodukte spezialisierten Maklerverbund.

Neben seiner Aufsichtsratsstätigkeit bei der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG übt Herr Masrouki folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	seit	bis
FinanzNet Holding AG (Köln) / Vorstand	2002	heute
Fidelias Vertriebsservice GmbH / Geschäftsführer	2012	heute
FinanzNet Verwaltungs GmbH (vormals: Finasdee GmbH) / Geschäftsführer	2015	heute
MV MunIC Verwaltungs GmbH / Geschäftsführer	2018	heute
The Key Unternehmensberatung GmbH / Geschäftsführer	2019	heute

Wolfgang Faillard

Wolfgang Faillard wurde 1956 in Köln, Nordrhein-Westfalen, geboren. 1983 legte Herr Faillard erfolgreich das Zweite Juristische Staatsexamen ab und erhielt daraufhin 1984 seine Zulassung zum Rechtsanwalt. In der Folgezeit arbeitete Herr Faillard neben seiner Tätigkeit als selbständiger Rechtsanwalt bis 1990 als freier Mitarbeiter bei der Wirtschaftsprüfersozietät Halft & Lohmar. 1988 wurde Herr Faillard zum Steuerberater bestellt. Seit Januar 1990 ist Herr Faillard für die Wirtschaftsprüfersozietät HLFH GbR Faillard-Hürter tätig, bei der er einer der Namenspartner ist. 1993 erhielt Herr Faillard die Zulassung zum Wirtschaftsprüfer. Daneben übt Herr Faillard mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten, insbesondere in Sportvereinen, aus. Im Jahr 2013 wurde Herr Faillard zudem zum Aufsichtsratsmitglied der pubilty Performance GmbH bestellt.

Neben seiner Aufsichtsrats Tätigkeit bei der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG übt Herr Faillard folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	seit	bis
HLFH Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater / Partner	1990	heute
Aufsichtsratsmitglied der pubilty Performance GmbH	2013	heute

Prof. Dr. Zoltán Ádam Zomotor

Prof. Dr. Zoltán Ádam Zomotor wurde 1964 in Stuttgart, Baden-Württemberg, geboren. Er war von 1992 bis 2012 in der Forschung, Vorentwicklung und Serienentwicklung bei dem Unternehmen Daimler AG tätig. Seit 2012 ist er Professor und Studiengangleiter im Studiengang Informatik an der DHBW in Stuttgart und zudem wurde er 2020 zum Aufsichtsratsmitglied der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG bestellt.

Weitere Informationen betreffend Vorstand und Aufsichtsrat

Die Gesellschaft kann zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eine Rechtsschutz- und Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme für die Aufsichtsratsmitglieder abschließen, welche die Haftpflicht aus der Aufsichtsrats Tätigkeit abdeckt und deren Kosten nebst darauf anfallenden Steuern und Abgaben tragen.

Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG hat auf eigene Kosten eine marktübliche D&O-Versicherung zu Gunsten der Organe der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG abgeschlossen.

Es bestehen weder bei der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG noch bei deren Tochter- und Enkelgesellschaften Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

Mit Ausnahme der Karenzentschädigung für das Wettbewerbsverbot der Vorstände bestehen keine Dienstleistungsverträge, die zwischen den Organmitgliedern und der Gesellschaft bzw. ihren Tochtergesellschaften geschlossen wurden und die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Das Marktumfeld

der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

Der deutsche Büroimmobilienmarkt hat sich nach dem herausfordernden ersten Pandemiejahr 2020 im Berichtszeitraum spürbar erholt. So blieben Büroimmobilien mit deutlichem Abstand vor Logistik- und Einzelhandelsimmobilien die wichtigste deutsche Assetklasse im Gewerbeimmobiliensektor. Aufgrund großvolumiger Einzeltransaktionsaktionen in den großen deutschen Städten fiel das Jahresendquartal besonders stark aus – so entfielen 38 % des gesamten Transaktionsvolumens des Büroinvestmentmarktes auf das Schlussquartal.

(CBRE - Deutschland Investmentmarkt 2021, Büro-Trends DEUTSCHLAND INVESTMENTMARKT 2021 (cbre.eu))

Rund 30,7 Mrd. EUR Transaktionsvolumen wurde im vierten Quartal 2021 am deutschen Büroimmobilien verzeichnet und damit der zweitbeste je registrierte Wert. Zudem liegt das Resultat etwa 30 % über dem zehnjährigen Durchschnitt.

(<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/deutschland-at-a-glance>)

Der Flächenumsatz hat am Büroinvestmentmarkt mit rund 3,4 Mio. Quadratmetern das Vorjahresresultat um 26,5 % übertroffen. Das Ergebnis liegt dabei etwa auf dem Niveau des 10-Jahresdurchschnitts, der mit 3,5 Mio. Quadratmetern ausgewiesen wird.

(BNP Paribas Real Estate – Büromarkt Deutschland Q4 2021 <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt-deutschland#facets>)

Bei Büroimmobilien hat sich 2021 vor allem eine deutlich gestiegene Präferenz für hochwertige Büroflächen gezeigt. Neubauimmobilien oder kernsanierte Flächen werden von Großnutzern bevorzugt, weil nur hier ESG-Konformität sichergestellt werden kann bzw. diese in Neubauten am leichtesten nachzuweisen ist. Ein messbares Indiz für die höhere Präferenz der Büronutzer für moderne Flächen in guten Lagen ist die stark gestiegene Medianmiete. Innerhalb des Jahres 2021 legte sie um knapp 6 % zu und damit wesentlich stärker als die Spitzenmiete im selben Zeitraum (+ 2 %). Neben den steigenden Ansprüchen an Flächen- und Lagequalität nehmen auch die Flexibilitätsanforderungen zu. Das betrifft sowohl die Gestaltung der Fläche als auch die Vertragsgestaltung.

(Savills – Market in Minutes: Top-6 Büromärkte Deutschland https://www.savills.de/research_articles/260049/323511-0)

Laut Untersuchung des ifo-Instituts arbeiteten im Dezember 2021 mit rund 28 Prozent aller Beschäftigten zwar etwas mehr als noch zur Jahresmitte (24 Prozent) im heimischen Büro. Dies waren aber deutlich weniger als zu Beginn der Pandemie. Damit wird deutlich, dass es den Unternehmen mit geeigneten Impf-, Test- und Hygienemaßnahmen durchaus gelingt, ihre Mitarbeiter zumindest teilweise in den Büros zu halten. Dennoch gehen Experten davon aus, dass sich das hybride Modell, mit einer Mischung aus Homeoffice und Arbeit im Büro, durchsetzen wird. Auswirkungen auf die benötigten Flächen der Büroimmobilien habe dies nicht unbedingt. Viele Unternehmen wollten auch nach der Pandemie auf mehr Abstand, z.B. in Form von größeren Konferenzräumen und geräumigeren Arbeitsplätzen setzen und benötigten dafür mehr Fläche.

(Jahreszusammenfassung Büromarkt 2021 – JLL – Jones Lang LaSalle (PM): <https://www.jll.de/de/presse/in-der-buerovermietung-ist-wieder-die-zeit-des-handels-angebrochen>)

Ausblick

Am deutschen Büromarkt hat sich in den ersten Monaten des Jahres 2022 wieder eine spürbare Erholung abgezeichnet. Insbesondere im zweiten Quartal hat sich der Markt wieder deutlich entspannt. Trotz des Ukraine-Kriegs und der damit verbundenen deutlich gestiegenen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten sind die Anmietungen von Büroräumlichkeiten im Frühjahr angestiegen. Insgesamt wurden an den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München im ersten Halbjahr rund 1,82 Mio. Quadratmeter umgesetzt. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 34 % übertroffen und das aktuelle Resultat notiert knapp 10 % über dem 5-Jahresdurchschnitt sowie 12 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Die Märkte bewegten sich im Durchschnitt auf einem Niveau, das dem des Jahres 2018 entspricht.

(<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/deutschland-at-a-glance>)

Vor allem moderne Flächen in ausgezeichneten Lagen und mit hohen ESG-Standards dürften weiterhin auf eine anhaltend hohe Nachfrage treffen. Daher könnten die Spitzenmieten in diesem Segment perspektivisch weiter anziehen, selbst wenn die Leerstände insgesamt etwas höher ausfallen als vor der Pandemie. Eine insgesamt schwächere Büroflächennachfrage dürfte dagegen vor allem nicht mehr zeitgemäße und weniger günstig gelegene Bürogebäude betreffen.

(DZ Bank:https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZHYP_Immobilienmarkt_Deutschland_2021_final.pdf)





Das Portfolio

der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG besitzt hochwertige Bestandsimmobilien in deutschen Top-Städten. Der Investmentfokus soll künftig auf europäische Metropolen ausgeweitet werden. Zum Jahresultimo 2021 umfasste der Immobilienbestand von PREOS 5 Büroobjekte im Wert von rund 475 Mio. Euro. Im Zuge des angestrebten Einstiegs des luxemburgischen Beteiligungsvehikels eines Versicherungskonzerns plant PREOS den erheblichen Ausbau des Immobilienportfolios – sowohl national als auch international. Neben den attraktiven Lagen der Immobilien spielen Nachhaltigkeit und Digitalisierung eine zentrale Rolle als Investmentkriterien.

Eine der bedeutendsten Immobilien im Bestandsportfolio von PREOS ist der Centurion Tower in Frankfurt am Main. Zu den Hauptmietern gehören renommierte Unternehmen wie American Express und Avaya Inc. sowie die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), eine der größten Banken Deutschlands und die größte nationale Förderbank der Welt. Das Objekt weist eine Vermietungsquote von mehr als 95 % auf. Kennzeichnend für die Immobilie ist die gute digitale Ausstattung, die mit einer Gold-Auszeichnung von WiredScore belegt wurde. Auch andere PREOS-Immobilien weisen eine qualitativ hohe technische Infrastruktur auf: So hat die PREOS-Immobilie LES3 in Frankfurt im Berichtszeitraum die WiredScore Silber-Zertifizierung erhalten. Das Objekt mit einer Gesamtmietfläche von 17.897 Quadratmetern ist zu 100 Prozent an etablierte Mieter wie u.a. Cisco Systems vermietet.

PREOS legt Wert darauf, ein nachhaltiges Immobilienportfolio aufzubauen. Bei einigen PREOS-Immobilien befinden sich beispielsweise Stromtankstellen vor den Gebäuden, die zum Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen. Des Weiteren strebt PREOS durch effiziente Mülltrennung, wassersparende Technologien und den Einsatz von Ökostrom an, den CO₂-Fussabdruck der Gebäude kontinuierlich zu reduzieren.

Premium Immobilien, die aktuellen ESG-Anforderungen sowie neuesten technischen Standards entsprechen, werden auch im Fokus von PREOS stehen, wenn die Gesellschaft mit dem geplanten Einstieg des luxemburgischen Beteiligungsvehikels eines Versicherungskonzerns ihr Portfolio weiter aufstocken wird. Mit den Mitteln, die PREOS aus der Umplatzierung der Aktien ihrer Tochtergesellschaft GORE German Office Real Estate im Zuge der Transaktion generiert, will PREOS weitere Premium-Immobilien im Gewerbeimmobilienbereich in deutschen sowie künftig auch in europäischen Metropolen erwerben.

Neben der erfolgreichen Entwicklung von Bestandsimmobilien hat PREOS im Geschäftsjahr 2021 auch Immobilien mit Erfolg veräußert: Zum Beispiel das WestendCarree in Frankfurt mit einer Gesamtmietfläche von über 30.000 Quadratmetern und eine Büroimmobilie in Waltrop im Ruhrgebiet.

Nachfolgend finden Sie den Bestand und Track Record der PREOS-Immobilien.



Frankfurt am Main
Westend Carree - Grüneburgweg, Frankfurt am Main





Frankfurt am Main
Access Tower - Lyoner Straße, Frankfurt am Main





Frankfurt am Main
Centurion, Theodor-Heuss-Allee, Frankfurt am Main





Eschborn
Leon Tower - Ludwig-Erhard-Straße, Eschborn (LES3)





Essen
Essen TA2 - Theodor-Althoff-Straße, Essen



NPL-Geschäft

Im Rahmen des NPL-Geschäftsbereichs fokussiert sich die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG auf das Halten und die Bewirtschaftung der im Bestand ihrer Tochtergesellschaft, der publicity Investor GmbH, befindlichen NPL-Portfolios. Für die Bewirtschaftung der NPL-Portfolios, das sog. Servicing, greift die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG – wie auch im Rahmen des Asset Managements ihres Immobiliengeschäfts – im Wesentlichen auf die Dienstleistungen, Erfahrung und die Expertise der publicity AG zurück.

Die publicity AG wird für die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG als Kreditservicer tätig. Ziel dabei ist es, die Ansprüche aus den notleidenden Kreditforderungen bestmöglich zu verwerten. Voraussetzung für die Verwertung sind die Erfassung, die Aufbereitung und die enge Administration des Forderungsinkassos gegenüber den jeweiligen Schuldner. Die Realisierung der Geldforderungen erfolgt mittels außergerichtlicher und gerichtlicher Maßnahmen gegen den jeweiligen Schuldner inklusive ggf. der Verwertung von Sicherheiten. Gerichtliche Maßnahmen sind im Wesentlichen die Pfändung vorhandener Vermögenswerte sowie die Aufforderung zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung. Maßnahmen außergerichtlicher Geltendmachung sind insbesondere persönliche Verhandlungen mit dem Ziel, Vergleiche abzuschließen. In diesem Rahmen werden unter anderem auch unterbeauftragte Rechtsanwälte, die die juristische Umsetzung übernehmen und die hierzu notwendigen Verträge erarbeiten, eingebunden.



PREOS Global Office Real Estate & Technology AG am Kapitalmarkt

Entwicklung der Kapitalmärkte und der PREOS-Aktie im Geschäftsjahr 2021

Der deutsche Aktienmarkt entwickelte sich im Jahr 2021 trotz anhaltender Pandemie-Herausforderungen positiv. Der deutsche Leitindex DAX erzielte bis Jahresultimo ein Plus von 15,8 %. Der MDAX beendete das Jahr mit einem Kursplus von 14,0 % und der SDAX stieg bis Jahresende 2021 um 11,0 %.

Insbesondere Immobilienaktien mit Schwerpunkt auf Gewerbe- und Handelsimmobilien entwickelten sich schwächer als die großen Indizes wie DAX und MDAX. Die PREOS-Aktie beendete das Jahr 2021 mit einem Schlusskurs von 2,88 Euro, nachdem sie ein Jahr zuvor mit einem Kurs von 7,35 Euro aus dem Handel ging. Ihren höchsten Schlusskurs erreichte die Aktie am 25. Januar mit 8,62 Euro. Der Tiefstand wurde mit 2,40 Euro am 18. Oktober markiert. Durchschnittlich wurden im Berichtsjahr 19.008 Aktien an allen deutschen Börsen täglich gehandelt, davon entfielen 72,7 % auf das elektronische Handelssystem der Deutschen Börse Xetra.

Aktienkursentwicklung der PREOS im Jahr 2021
in EUR

02.01.21 – 31.12.21



Daten zur PREOS-Aktie (Stand: 31. Dezember 2021)

WKN	A2LQ85
ISIN	DE000A2LQ850
Kürzel/Ticker	PAG
Börsenplätze	Freiverkehr Börse München, Handelssegment m:access, Xetra
Designated Sponsors	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG
Grundkapital	113.467.506,00 Euro*
Gesamtzahl der Aktien	113.467.506 Stückaktien**
Marktkapitalisierung	306,4 Mio. Euro

Aktionärsstruktur

Im Herbst 2021 verkündete PREOS den geplanten Einstieg eines neuen Mehrheitsaktionärs. Ein luxemburgisches Beteiligungsvehikel eines internationalen Versicherungskonzerns soll künftig zunächst rund 44,7 % und nach Abschluss aller Transaktionsschritte rund 79 % der PREOS-Aktien halten. In einem ersten Schritt soll ein mittelbar von dem luxemburgischen Beteiligungsvehikel gehaltenes Immobilienportfolio mit einem (Netto-)Marktwert von voraussichtlich rd. EUR 480 Mio. in die PREOS-Tochter GORE im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer GORE-Aktien eingebracht werden. Des Weiteren sollen die neu entstandenen GORE-Aktien in die PREOS im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer PREOS-Aktien eingebracht werden.

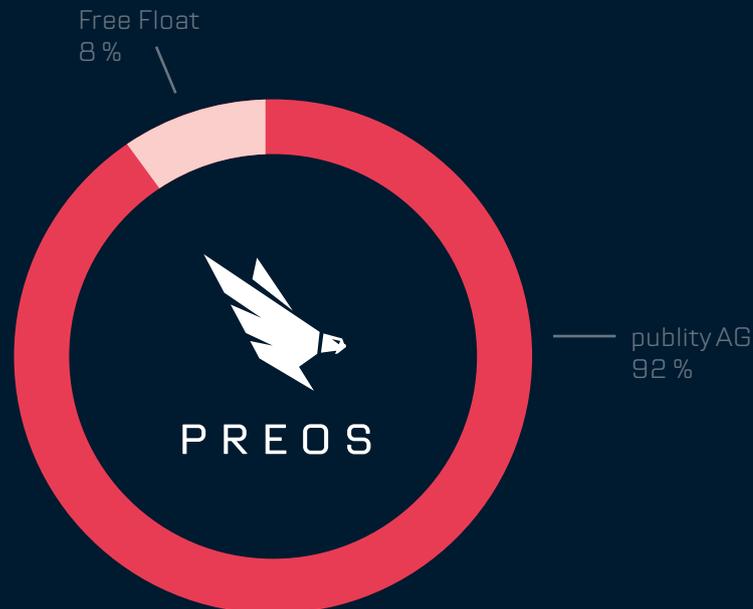
Danach soll ein weiteres mittelbar von dem luxemburgischen Beteiligungsvehikel gehaltenes Portfolio im (Netto-)Wert von insgesamt voraussichtlich rd. EUR 1,75 Mrd. in die GORE eingebracht werden. Die GORE-Aktien sollen daraufhin sukzessive an Investoren veräußert werden.

Die PREOS-Mutter publicly wird nach der ersten Sachkapitalerhöhung noch rd. 51 % der PREOS-Aktien halten und nach der zweiten PREOS-Sachkapitalerhöhung ihre Beteiligung an der PREOS auf rd. 20 % reduzieren.

* Nach Kapitalerhöhung im September 2021

** Nach Kapitalerhöhung

Struktur im Berichtszeitraum



Entwicklung der PREOS-Wandelanleihe 2019/2024 im Geschäftsjahr 2021

Die 7,50%-Wandelschuldverschreibung der PREOS beendete das Berichtsjahr mit einem Anleihe-Schlusskurs von 69,05 %, nach 92,00 % zum Jahresultimo 2020. Der höchste Anleiheschlusskurs wurde mit einem Wert von 94,80 % am 17. Februar erzielt. Der tiefste Schlusskurs der Wandelanleihe wurde am 10. Dezember mit 64,50 % festgestellt.

Entwicklung der PREOS-Wandelanleihe 2019/2024 in %

02.01.21 – 31.12.21



Daten zur PREOS-Wandelanleihe 2019/2024 (Stand 31. Dezember 2021)

WKN	A254NA
ISIN	DE000A254NA6
Börsenlisting	Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse seit Dezember 2019
Ausstehendes Volumen	249,6 Mio. Euro
Maximalvolumen	300 Mio. Euro
Nennbetrag	1.000 Euro
Zinskupon	7,50 % p. a.
Zinszahlung	jährlich, jeweils am 9. Dezember
Rückzahlung	9. Dezember 2024 zu 105 % des Nennbetrages
Anfänglicher Wandlungspreis/ Angepasster Wandlungspreis	9,90 Euro je Aktie / 6,60 Euro je Aktie / Neuer Wandlungspreis: 6,25 Euro je Aktie

Ordentliche Hauptversammlung 2021

Die ordentliche Hauptversammlung der PREOS fand am 26. August 2021 aufgrund der COVID-Pandemie in virtueller Form statt. Die PREOS-Aktionäre haben dabei sämtlichen Tagesordnungspunkten mit mehr als 99 % Prozent der Stimmen zugestimmt. Unter anderem wurde auf der Hauptversammlung beschlossen, den Bilanzgewinn der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von EUR 74,7 Mio. Euro vollständig auf neue Rechnung vorzutragen. Voraussichtlich im zweiten Quartal 2022 soll im Zuge des Einstiegs des neuen PREOS-Mehrheitsaktionärs eine außerordentliche Hauptversammlung der PREOS stattfinden. Bei dieser soll über die geplante Sachkapitalerhöhung im Zuge der Transaktion abgestimmt werden.

Investor Relations

Für die PREOS ist eine aktive und transparente Kapitalmarktkommunikation eine Selbstverständlichkeit. Um PREOS-Aktionäre und Anleihegläubiger umfassend zu informieren, veröffentlicht die Gesellschaft jährlich ihren Geschäftsbericht sowie den Halbjahresbericht. Über den Geschäftsverlauf, Finanzkennzahlen und aktuelle strategische Entwicklungen informiert PREOS zudem in Form von Pflichtmitteilungen und Pressemeldungen. Auch ein kontinuierlicher Austausch mit Journalisten, Investoren und Analysten sind Teil der IR-Strategie von PREOS. Auf der Internetseite www.preos.de können im Bereich „Investor Relations“ aktuelle Informationen zum Unternehmen, der Aktie und zur Wandelanleihe abgerufen werden.

Jahresabschluss

der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021
bis zum 31. Dezember 2021

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

Bilanz für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	46
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	49

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	50
II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	50
III. Angaben zur Bilanz	51
IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	58
V. Sonstige Angaben	59
Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021	52
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	61

Bilanz

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021
bis zum 31. Dezember 2021

Aktiva

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	307.484,00	483.189,92
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.673,00	41.786,41
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	1.700,00
	25.673,00	43.486,41
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	394.218.865,00	417.226.253,58
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	117.896.699,31	117.873.318,98
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	104.741.542,78	107.774.407,54
	616.857.107,09	642.873.980,10
	617.190.264,09	643.400.656,43
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	409.011,28
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	71.617.480,28	63.915.107,95
3. sonstige Vermögensgegenstände	423.442,16	584.769,90
	72.040.922,44	64.908.889,13
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	121.050,21	646.692,76
	72.161.972,65	65.555.581,89
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.076.935,10	7.022.172,76
	694.429.171,84	715.978.411,08

Passiva

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	113.467.506,00	107.495.532,00
II. Kapitalrücklage	254.278.374,00	260.250.348,00
III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	74.768.037,60	-8.321.367,06
IV. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-24.477.465,39	83.089.404,66
	418.036.452,21	442.513.917,60
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	21.703,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	147.267,34	504.181,72
	168.970,34	504.181,72
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen - davon konvertibel: EUR 149.067.360,75 (Vj.: EUR 143.713.500,00)	262.096.800,00	262.096.800,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.179,18	355.178,15
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.793.416,82	7.020.564,81
4. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 23.082,67 (Vj.: EUR 290.029,75)	312.353,29	3.487.768,80
	276.223.749,29	272.960.311,76
	694.429.171,84	715.978.411,08



Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

in EUR	2021	2020
1. Umsatzerlöse	139.548,94	390.338,60
2. sonstige betriebliche Erträge	286.964,66	89.878.101,34
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	614.417,47	616.208,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	33.818,40	13.008,14
	648.235,87	629.216,90
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	191.819,33	60.901,96
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.881.586,76	3.857.864,19
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10.393.380,33	12.226.131,93
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 10.393.380,33 (Vj.: EUR 12.266.131,93)		
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.136.873,04	1.374.372,96
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.548.499,44 (Vj.: EUR 1.168.667,96)		
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	23.007.388,58	3.534.361,38
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	528.391,42
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.673.525,70	12.073.114,98
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 6.974.996,75 (Vj.: EUR 8.606.374,98)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.704,67	-0,96
12. Ergebnis nach Steuern	-24.467.493,94	83.185.094,96
13. sonstige Steuern	9.971,45	95.690,30
14. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-24.477.465,39	83.089.404,66

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie des Aktiengesetzes (AktG) erstellt.

Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG mit Sitz in Frankfurt am Main ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 123004 eingetragen.

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

Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§ 276, 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden und vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. 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.

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.

Anlagenpiegel

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

in EUR

Entwicklung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	Anfangsstand 1.1.2021	Zugang	Abgang	Endstand 31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	527.116,28	0,00	0,00	527.116,28
II. Sachanlagen				
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.474,51	0,00	0,00	58.474,51
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.700,00	0,00	1.700,00	0,00
	60.174,51	0,00	1.700,00	58.474,51
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	420.760.614,96	0,00	0,00	420.760.614,96
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	117.873.318,98	12.098.380,33	12.075.000,00	117.896.699,31
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	107.774.407,54	1.588.373,60	4.621.238,36	104.741.542,78
	646.408.341,48	13.686.753,93	16.696.238,36	643.398.857,05
	646.995.632,27	13.686.753,93	16.697.938,36	643.984.447,84

Entwicklung der Abschreibungen

Restbuchwerte

Anfangsstand 1.1.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Veränderungen iZm Abgängen	Endstand 31.12.2021	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
43.926,36	175.705,92	0,00	219.632,28	307.484,00	483.189,92
16.688,10	16.113,41	0,00	32.801,51	25.673,00	41.786,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.700,00
16.688,10	16.113,41	0,00	32.801,51	25.673,00	43.486,41
3.534.361,38	23.007.388,58	0,00	26.541.749,96	394.218.865,00	417.226.253,58
0,00	0,00	0,00	0,00	117.896.699,31	117.873.318,98
0,00	0,00	0,00	0,00	104.741.542,78	107.774.407,54
3.534.361,38	23.007.388,58	0,00	26.541.749,96	616.857.107,09	642.873.980,10
3.594.975,84	23.199.207,91	0,00	26.794.183,75	617.190.264,09	643.400.656,43

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 394.219 (Vorjahr: TEUR 417.226).

Die im Bestand befindlichen Anteile an der GORE German Office Real Estate AG wurden zum Bilanzstichtag mit einem Kurs von EUR 3,00 je Stück bewertet, so dass im Geschäftsjahr 2021 eine außerplanmäßige Abschreibung auf Finanzanlagen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung in Höhe von TEUR 23.007 (Vorjahr: TEUR 3.534) vorgenommen wurde. Für die Bewertung mit einem Zeitwert von EUR 3,00 je Stück war insbesondere die geplante Sachkapitalerhöhung zu EUR 3,00 je Stück und ein internes Gutachten maßgeblich.

Für die Anteile an der publity Investor GmbH wurde keine dauerhafte Wertminderung identifiziert. Hierzu wurde das zukünftige Ertragspotenzial 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 publity Investor GmbH ausgewiesen.

Unter den Wertpapieren des Anlagevermögens werden im Vorjahr erworbene eigene Wandelschuldverschreibungen ausgewiesen. Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG hält zum Stichtag 107.647 Stücke (Vorjahr: 112.746 Stücke) der Wandelschuldverschreibung, welche mit ihren Anschaffungskosten und den bis zum Stichtag erdienten Stückzinsen bilanziert sind. Die Anleihen werden in einem Depot verwahrt und können jederzeit wieder ausgegeben werden.

Anteilsbesitzliste Nr. Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil in %	Gehalten über Nr.	Eigenkapital am 31.12.2021 EUR	Ergebnis 2021 EUR
1 publity Investor GmbH	Leipzig	94,9	***	7.070.227,13	-6.927.099,11 **
2 publity Real Estate GmbH	Leipzig	100	1	1.999.585,82	-365.513,89
3 publity Real Estate 1 GmbH	Leipzig	94,9	1	-678.250,08	-5.625.604,05 **
4 publity Real Estate Holding GmbH*	Leipzig	100	1	-564.132,38	-4.435.882,68
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	-2.971.515,86
7 publity Property 1 GmbH*	Frankfurt am Main	100	1	24.190,90	-5.611.559,91 **
8 publity Real Estate 4 GmbH*	Leipzig	100	7	19.729,18	-2.108.658,90 **
9 publity Westend Carree GmbH*	Leipzig	100	8	-3.599.144,31	-12.926.158,59 **
10 publity Real Estate 5 GmbH	Leipzig	100	1	-9.911.814,88	-3.578.616,95
11 publity Property 2 GmbH *	Frankfurt am Main	100	1	24.191,00	-4.688.507,72

Anteilsbesitzliste Nr. Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteil in %	Gehalten über Nr.	Eigenkapital am 31.12.2021 EUR	Ergebnis 2021 EUR
12 publity Real Estate 6 GmbH*	Leipzig	100	11	-18.714,65	-2.804.548,42
13 GSP Centurion GmbH	Mannheim	94,9	12	-822.547,34	437.353,10
14 publity Real Estate 7 GmbH	Leipzig	100	1	-77.888,45	-46.956,88
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	17.691,31	-3.297,55
17 publity Real Estate 8.1 GmbH	Leipzig	100	16	-116.784,92	-6.262,11
18 NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG	Leipzig	39,75	1		
19 GORE German Office Real Estate AG	Frankfurt am Main	62,72	***	69.569.511,87	-1.061.522,42 **
20 GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH	Frankfurt am Main	100	19	-91.019,56	625.896,94
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	-165.601,59	-304.057,16
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, Orkotten 59 GmbH	Frankfurt am Main	100	19	2.938,78	-6.323,01
25 PREOS Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	10,1 89,9	19	-211.000,91	-236.000,91 **
26 PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	57.901,40
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 Fütingsweg 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	2.500,00	-108.454,80 **
36 PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	1.269.409,83
37 PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	25	25.000,00	140.358,51
38 PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	25	20.839,23	13.263,50
39 PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH*	Frankfurt am Main	100	25	21.018,72	-5.283,01
40 PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	25	20.868,72	-39.747,62
41 Projekta Lüdenscheid 1 GmbH	Frankfurt am Main	94,9	40	-241.491,82	-262.782,46
42 PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	25	20.868,72	-3.909,60
43 PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH *	Frankfurt am Main	100	25	21.018,72	-3.811,88
44 PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	-11.520,54	-4.118,06
45 PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	9.377,86	-3.862,25
46 PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	9.309,86	-3.923,90
47 PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	9.427,76	-3.862,35
48 PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100	25	9.859,45	-3.688,52

Umlaufvermögen

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen kurzfristige Darlehen in Höhe von TEUR 71.597 (Vorjahr: TEUR 62.801) sowie Forderungen aus der Zahllast von Tochterunternehmen im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 1.114). Ferner betreffen die Forderungen in Höhe von TEUR 20 auch Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Steuerforderungen zur Umsatz- und Körperschaftsteuer von TEUR 178 (Vorjahr: TEUR 309) und sonstige Forderungen unter anderem aus Kauttionen und Anzahlungen in Höhe von TEUR 223 (Vorjahr: TEUR 243) enthalten. Im Geschäftsjahr wurden Einzelwertberichtigungen auf sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 251) vorgenommen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen den Zinskostenanteil von TEUR 1.380, 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 89 (Vorjahr: TEUR 120), Mieten TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 0) und Beratungsleistungen TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 22).

Eigenkapital

Die Hauptversammlung hat am 25. August 2021 die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 5.971.974,00 aus Gesellschaftsmitteln beschlossen.

Das Grundkapital der Emittentin beträgt zum 31. Dezember 2021 nunmehr EUR 113.467.506,00 und ist eingeteilt in 113.467.506 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 25. August 2021 wurde das bestehende Genehmigte Kapital (Genehmigtes Kapital 2020/II) aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 24. August 2026 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 56.733.753,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 56.733.753 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021).

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 mehrfach auszuschließen. Bis zum Bilanzstichtag ist von dem Genehmigten Kapital noch kein Gebrauch gemacht worden.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 EUR 254.278.374,00 (Vorjahr: EUR 260.250.348,00).

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 438), Depotgebühren TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 38) und sonstige Kosten TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 28).

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 31. Dezember 2020 wurden 112.475 Stücke durch die Gesellschaft zurückerworben. Zum aktuellen Bilanzstichtag hält die Gesellschaft noch 107.647 Stücke. 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 13.793 (Vorjahr: TEUR 7.021) und beruhen aus Darlehen von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 3.648 (Vorjahr: TEUR 6.584) sowie Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter publicity AG in Höhe von TEUR 10.145 (Vorjahr: TEUR 437) für aufgelaufene Zinsen aus der Wandelschuldverschreibung.

Die sonstigen Verbindlichkeiten weisen Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 281) 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 54.195 (Vorjahr: TEUR 68.898) und die Haftungsgrenze beläuft auf TEUR 60.383 (Vorjahr: 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 3.076 (Vorjahr: TEUR 3.521) und betrifft einen Mietvertrag TEUR 3.011 (Vorjahr: TEUR 3.429) für die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit und Leasingverträge über TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 92).

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Versicherungsentschädigungen TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 1).

Im Vorjahr betrafen die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 89.878 Erlöse aus der Einbringung der PREOS Immobilien GmbH in die GORE German Office Real Estate AG.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betrafen im Vorjahr den aufgrund des abgeschlossenen und bis September 2020 bestehenden Ergebnisabführungsvertrages übernommenen Verlust der PREOS Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 528.

V. Sonstige Angaben

Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr bestellt:

Herr Frederik Mehlitz, CEO, München bis 10. Dezember 2021

Herr Stephan Noetzel, COO, Leipzig

Bezüge des Vorstands

Gemäß § 286 Abs. 4 HGB unterbleibt die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes nach § 285 Nr. 9 Buchstabe a und b HGB.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2021 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 Prof. Dr. Zoltán Ádam Zomotor

Hochschulprofessor in Stuttgart

Bezüge des Aufsichtsrats

Bezüge an den Aufsichtsrat wurden für 2021 in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 40) gezahlt.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren neben den beiden Vorständen zwei angestellte Mitarbeiter tätig (Vorjahr: ein).

Erklärung des Vorstandes gemäß § 312 Abs. 3 AktG

„Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die der Gesellschaft im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die genannten Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen im Geschäftsjahr 2021 nicht vor.“

Konzern

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

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

Die PREOS AG berichtete im Wege einer Ad-hoc-Mitteilung im Oktober 2021 über die geplante Sachkapitalerhöhung und veröffentlichte die Eckpunkte des Verhandlungsstandes im Rahmen einer weiteren Ad-hoc-Mitteilung im März 2022. Mit Beschluss vom 10. Mai 2022 wurde der Sacheinlageprüfer gerichtlich bestellt. Am 19. Mai 2022 lud die Gesellschaft ihre Aktionäre zur Hauptversammlung ein. Am 09. Juni 2022 fand die außerordentliche Hauptversammlung statt, in der die Sachkapitalerhöhung mit einer Mehrheit von 99,92 % der abgegebenen Stimmen beschlossen wurde. Drei Aktionäre haben gegen den von der Hauptversammlung vom 9. Juni 2022 gefassten Beschluss Nichtigkeitsklage (§ 249 AktG) und Anfechtungsklage (§ 246 AktG) vor dem Landgericht Frankfurt am Main erhoben, welche aktuell noch anhängig sind.

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

Vorschlag zur Ergebnisverwendung 2021

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 auf neue Rechnung vorzutragen.

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

	EUR	EUR i. V.
Verlust-/Gewinnvortrag des Vorjahres	74.768.037,60	- 8.321.367,06
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 24.477.465,39	83.089.404,66
Bilanzgewinn/-verlust	50.290.572,21	74.768.037,60

Frankfurt am Main, den 27. Oktober 2022

Stephan Noetzel
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht 2021 (inkl. dem Bericht des Aufsichtsrats), aber nicht den Jahresabschluss und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsabschlussfolgerung 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 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

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.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Leipzig, den 18. November 2022

Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin



WESTEND CARREE

Grüneburgweg 16-18

Impressum

PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

Bockenheimer Landstraße 2-4
60306 Frankfurt am Main
Telefon: +49 069 695 973 566

E-Mail: info@preos.de
Website: www.preos.de

Vorstand:

Stephan Noetzel

Aufsichtsrat:

Udo Masrouki (Vorsitzender)
Wolfgang Faillard (stellvertretender Vorsitzender)
Prof. Dr. Zoltán Ádam Zomotor

Geschäftsdaten:

HRB 123004, Amtsgericht Frankfurt am Main
Steuernummer 231/100/06292

Herausgeber:

PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

Layout:

abeler bollmann werbeagentur GmbH

Finanzkalender



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

Bockenheimer Landstraße 2-4
60306 Frankfurt am Main
Telefon: +49 695973-566

E-Mail: info@preos.de
Website: www.preos.de



PREOS