

PREOS Real Estate AG, Leipzig

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen Abschlussprüfers
zu dem Jahresabschluss und Lagebericht
zum 31. Dezember 2019

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2019
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2019
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019
Anlage 5	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PREOS Real Estate AG, Leipzig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PREOS Real Estate AG, Leipzig, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PREOS Real Estate AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen

Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum

Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Leipzig, den 23. März 2020

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

Anlage 1

PREOS Real Estate AG, Leipzig
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019
Bilanz

AKTIVA	31.12.2019		31.12.2018		PASSIVA	31.12.2019		31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Sachanlagen					I. Gezeichnetes Kapital	71.663.688,00		22.000.000,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		42.762,50		57.268,75	II. Kapitalrücklage	296.082.192,00		0,00	
II. Finanzanlagen					III. Verlust-/Gewinnvortrag	-3.881.276,18		257.649,02	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	323.634.000,00		25.000,00		IV. Jahresfehlbetrag	-4.440.090,88		-4.138.925,20	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	114.451.031,17		0,00				359.424.512,94		18.118.723,82
		438.085.031,17		25.000,00	B. RÜCKSTELLUNGEN				
		438.127.793,67		82.268,75	Sonstige Rückstellungen		149.500,00		252.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN					C. VERBINDLICHKEITEN				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					1. Anleihen	146.596.800,00		0,00	
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	54.824.925,21		41.463.218,21		- davon konvertibel EUR 146.596.800,00 (Vj.: EUR 0,00)				
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.411.325,43		564.379,57		2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	846.356,60		702.516,13	
		56.236.250,64		42.027.597,78	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.341.603,65		2.174.310,82	
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					4. Sonstige Verbindlichkeiten	182.068,01		22.117.826,58	
		15.186.135,97		1.007.191,47	- davon aus Steuern: EUR 33.018,56 (Vj.: EUR 16.566,30)				
		71.422.386,61		43.034.789,25			151.966.828,26		24.994.653,53
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN									
		1.990.660,92		248.319,35					
		511.540.841,20		43.365.377,35			511.540.841,20		43.365.377,35

Anlage 2

PREOS Real Estate AG, Leipzig
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019
Gewinn- und Verlustrechnung

	2019		2018
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		0,00	112.394,96
2. Sonstige betriebliche Erträge		89.114,66	146,61
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00		146.142,86
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00		13.054,84
		0,00	
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	556.862,96		182.301,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	969,45		0,00
		557.832,41	
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		14.506,25	5.206,25
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.403.914,07	1.683.146,09
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.476.408,09	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.476.408,09 (Vj.: EUR 0,00)			
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		390.038,12	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 390.038,12 (Vj.: EUR 0,00)			
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme		1.658.035,02	2.174.310,82
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		725.905,60	102.450,67
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 509.257,81 (Vj.: EUR 608,22)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		35.438,40	-55.146,00
12. Ergebnis nach Steuern		-4.440.070,88	-4.138.925,20
13. Sonstige Steuern		20,00	0,00
14. Jahresfehlbetrag		-4.440.090,88	-4.138.925,20

Anlage 3

PREOS Real Estate AG, Leipzig
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019
Anhang

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Die PREOS Real Estate AG hat ihren Sitz in Leipzig. Sie ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34786.

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

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

Die PREOS Real Estate AG, Leipzig, 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.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgten linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, welche für Betriebs- und Geschäftsausstattung drei Jahre beträgt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 6 HGB bewertet. Die im Rahmen der Einbringungen 2019 definierten Anschaffungskosten sind den Erläuterungen zu den Finanzanlagen zu entnehmen.

Umlaufvermögen

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

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

III. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Auf die Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung wird gemäß § 288 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 284 Abs. 3 HGB verzichtet.

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 323.634 (Vj.: TEUR 25). Bei den Anteilen handelt es sich zum einem um eine 100 %-ige Beteiligung an der PREOS Immobilien GmbH, Leipzig (TEUR 25). Die Tochtergesellschaft hat in 2018 begonnen im Segment Immobilien Gesellschaften zu gründen, die gewerbliche Immobilien erwerben und verwalten. Zum Bilanzstichtag existieren 20 Gesellschaften, von denen 9 Gesellschaften Immobilien und 3 Gesellschaften 100 %-ige Beteiligungen an bestehenden Immobilien-Besitzgesellschaften erworben haben.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2019 das gruppeneigene Immobiliengeschäft weiter ausgebaut. Dies erfolgte unter anderem im Wege einer am 28. August 2019 von der Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG beschlossenen Sachkapitalerhöhung, in deren Rahmen das nahestehende Unternehmen publicity AG 94,9 % der Geschäftsanteile an der publicity Investor GmbH nebst Tochtergesellschaften als Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG gegen Ausgabe von Aktien eingebracht hat. Der Einlagewert beträgt TEUR 323.609. Die Einlage wurde anhand des Wertes der hierfür ausgegebenen Aktien (47.450.000 Aktien je EUR 1 Nominalwert) bewertet. Hierbei wurde der 3-Monatsdurchschnittskurs, welcher sich an der Börse München ergeben hat, zu Grunde gelegt.

Unter den Ausleihungen an verbundene Unternehmen wird im Wesentlichen ein Darlehen zur Ankaufsfinanzierung verschiedener Immobilientransaktionen im Konzernkreis gegen die publicity Investor GmbH sowie weiteren Finanzierungen der Gesellschaft ausgewiesen. Das Darlehen wurde gegen Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen 2019/2024 von einem nahestehenden Unternehmen erworben.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen aufgrund dauerhafter Wertminderungen waren im Geschäftsjahr 2019 nicht vorzunehmen.

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

Gesellschaft	Eigenkapital am 31.12.2019 EUR	Ergebnis 2019 EUR
PREOS Immobilien GmbH ¹⁾	25.000,00	-1.658.035,02 *
PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	25.000,00	-186.045,81 *
PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	25.000,00	-454.429,87 *
PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	25.000,00	-1.040,53 *
Objekta Fütingsweg GmbH ³⁾	885.580,58	125.281,13 *
PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	25.000,00	-29.123,53 *
PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	25.000,00	-31.136,33 *
PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	25.000,00	-108.764,44 *
LVG Nieder-Olm GmbH ⁴⁾	313.933,94	-51.453,63 *
PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	25.000,00	-648.805,74 *
PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	25.000,00	18.243,81 *
PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	25.000,00	-65.048,56 *
PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	25.000,00	45.435,69 *
PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	20.839,23	-3.574,68 *
PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	21.018,72	-23.095,11 *
PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	20.868,72	-46.774,72 *
Projekta Lüdenscheid 1 GmbH ⁵⁾	178.949,84	101.265,05
PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	20.868,72	-31.944,44 *
PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	21.018,72	-2.367,38 *
PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	18.716,02	-2.302,70
PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	18.984,06	-2.034,66
PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	18.984,06	-2.034,66
PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	18.834,06	-2.184,66
PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft GmbH ²⁾	18.834,06	-2.184,66
publity Investor GmbH ⁶⁾	13.997.326,24	-6.450.917,93
publity Real Estate GmbH ⁷⁾	1.999.585,82	1.974.585,82
publity Theodor-Althoff-Str. 2 GmbH ⁸⁾	-4.073.817,12	-4.098.817,12
publity Real Estate Holding GmbH ⁷⁾	-564.132,38	-639.132,38
publity Real Estate 2 GmbH ⁹⁾	23.588,28	-1.411,72
publity Real Estate 3 GmbH ⁹⁾	-454.212,29	-479.212,29
publity Real Estate 1 GmbH ¹⁰⁾	-1.082.646,03	-1.107.646,03
publity Real Estate 4 GmbH ⁷⁾	19.729,18	-5.270,82
publity Real Estate 5 GmbH ⁷⁾	-1.148.856,67	-1.173.856,67
publity Real Estate 6 GmbH ⁷⁾	-18.714,65	-43.714,65
Großmarkt Leipzig GmbH ⁷⁾	50.186,21	-66.237,40
NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG ¹¹⁾	2.741.660,85	-345.178,72

¹⁾ 100 %-ige Tochtergesellschaft mit Sitz in Leipzig

²⁾ 100 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS Immobilien GmbH mit Sitz in Leipzig

³⁾ 94 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig

⁴⁾ 94 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig

⁵⁾ 94,9 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig

⁶⁾ 94,9 %-ige Tochtergesellschaft der PREOS Real Estate AG mit Sitz in Leipzig

⁷⁾ 100 %-ige Tochtergesellschaft der publity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig

⁸⁾ 100 %-ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate GmbH mit Sitz in Leipzig

⁹⁾ 100 %-ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate Holding GmbH mit Sitz in Leipzig

¹⁰⁾ 94,9 %-ige Tochtergesellschaft der publity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig

¹¹⁾ 39,75 %-ige Tochtergesellschaft der Investor GmbH mit Sitz in Leipzig

* vor Ergebnisabführung

Umlaufvermögen

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

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen aus sonstigen Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 54.825 (Vj.: TEUR 41.463).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Steuerüberzahlungen TEUR 1.160 (Vj.: TEUR 306) und sonstige Forderungen TEUR 251 (Vj.: TEUR 258) enthalten.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Der Ausweis betrifft Guthaben auf den laufenden Girokonten bei Kreditinstituten.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen den Zinskostenanteil (TEUR 1.733; Vj.: TEUR 0), 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 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. Der übrige Rechnungsabgrenzungsposten enthält ferner Versicherungsprämien TEUR 227 (Vj.: TEUR 232) und Beratungsleistungen TEUR 31 (Vj.: TEUR 16).

Eigenkapital

Das Grundkapital der Emittentin betrug zum 31. Dezember 2019 EUR 71.663.688,00 und ist eingeteilt in 71.663.688 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. April 2018 um bis zu EUR 11.000.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Das Bedingte Kapital dient der Gewährung von Umtausch- und Bezugsrechten an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen.

Im Februar 2019 wurde das Grundkapital der Emittentin im Wege einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um EUR 2.213.688,00 auf EUR 24.213.688,00 durch Ausgabe von 2.213.688 neuen Aktien der Emittentin erhöht. Die TO Holding GmbH und die TO Holding 2 GmbH haben von ihrem vertraglich eingeräumten Recht Gebrauch gemacht, die von ihnen im Herbst 2018 gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von

jeweils EUR 11 Mio. zuzüglich aufgelaufener Zinsen in Höhe von jeweils rd. EUR 68.444 in die PREOS Real Estate AG einzubringen. Es wurden auf einer Bewertungsbasis von EUR 10,00 je Aktie insgesamt 2.213.688 neue PREOS-Aktien zum Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie an die beiden Gesellschafter ausgegeben. Der über den Ausgabebetrag der neuen Aktien hinausgehende Wert der Sacheinlage wird in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt. Das Grundkapital der PREOS Real Estate AG erhöht sich auf EUR 24.213.688,00, eingeteilt in ebenso viele nennwertlose Stückaktien. Die neuen Aktien werden in die bestehende Notierung im Freiverkehrsegment m:access der Börse München einbezogen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 18. Februar 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Ferner wurde das Grundkapital der Emittentin aufgrund eines Beschlusses der Hauptversammlung der Emittentin vom 28. August 2019 im Wege einer weiteren Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre um EUR 47.450.000,00 auf insgesamt EUR 71.663.688,00 durch Ausgabe von 47.450.000 neuen Aktien der Emittentin erhöht. Dies erfolgte durch die beschlossene Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von Aktien der PREOS Real Estate AG, in deren Rahmen die publicity AG 94,9 % der Geschäftsanteile an der publicity Investor GmbH als Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG eingebracht hat. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 13. September 2019. Die Bewertung der Einlage erfolgte anhand des Wertes der hierfür ausgegebenen Aktien (47.450.000 Aktien je EUR 1 Nominalwert). Hierbei wurde der 3-Monatsdurchschnittskurs, welcher sich an der Börse München ergeben hat, zu Grunde gelegt. Der über den Ausgabebetrag der neuen Aktien hinausgehende Wert der Sacheinlage wird in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt.

Das Genehmigte Kapital der Emittentin betrug zum 31. Dezember 2018 EUR 11.000.000,00 (Genehmigtes Kapital 2018/II), wobei das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen werden konnte.

Nach teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/II im Zuge einer im Februar 2019 (unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre) durchgeführten Sachkapitalerhöhung betrug das Genehmigte Kapital 2018/II noch EUR 8.786.312,00.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin vom 28. August 2019 wurde das bestehende Genehmigte Kapital 2018/II aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Emittentin bis zum 27. August 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 12.106.844,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 12.106.844 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch gemäß § 3 Abs. 4 der Satzung der Emittentin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ein- oder mehrmalig auszuschließen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin vom 28. August 2019 wurde zudem ein weiteres Genehmigtes Kapital geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Emittentin bis zum 27. August 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 22.475.000,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 22.475.000 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/II). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch gemäß § 3 Abs. 5 der Satzung der Emittentin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ein- oder mehrmalig auszuschließen. Bis zum Bilanzstichtag ist von dem Genehmigten Kapital 2019/I und dem Genehmigten Kapital 2019/II noch kein Gebrauch gemacht worden.

Die Angaben gemäß § 152 Abs. 2 und Abs. 3 AktG betreffen die Entwicklung der Kapitalrücklage bzw. der Gewinnrücklagen. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 296.082.192,00 (Vj.: EUR 0,00) und entstand im Zusammenhang mit den oben genannten Sacheinlagen.

Der Verlustvortrag zum 31. Dezember 2019 beträgt EUR 3.881.276,18 (Vj.: Gewinnvortrag EUR 257.649,02).

Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen waren zum Bilanzstichtag nicht zu bilden.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten TEUR 130 und sonstige Kosten TEUR 20.

Verbindlichkeiten

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. August 2019 wurde eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) erteilt. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. August 2024 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 500.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 40.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft

mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 40.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. August 2019 hat der Vorstand der Gesellschaft am 8. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom selben Tage beschlossen, die Wandelanleihe 2019/2024 von insgesamt bis zu 300.000 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Wanderteilschuldverschreibungen 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 Emittenten, die Anleihe vorzeitig zurückzukaufen. Da bei einer Kündigung durch die Emittenten 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.

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 4.342 (Vj.: TEUR 2.174) und bestehen gegenüber der PREOS Immobilien GmbH (TEUR 3.833) aus der Verlustübernahme 2019 und 2018 aufgrund des abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages sowie gegenüber der pubilty AG in Höhe von TEUR 509 (Vj.: TEUR 0) für abgegrenzte Zinsen aus der Wandelschuldverschreibung.

Die sonstigen Verbindlichkeiten weisen Zinsabgrenzungen gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 149 und Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von TEUR 33 (Vj.: TEUR 17) aus.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von TEUR 80 (Vj.: TEUR 0) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für Kapitalerhöhungen und die Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 1.888 sowie periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 47.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen den aufgrund des abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages übernommenen Verlust der PREOS Immobilien GmbH (TEUR 1.658; Vj.: TEUR 2.174).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Aufwendungen für Gewerbesteuer aus den Vorjahren 2015 und 2017 in Höhe von TEUR 35.

V. Sonstige Angaben

Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr bestellt:

Herr Frederik Mehlitz, CEO, München

Herr Libor Vincent, CFO, Bad Soden

Bezüge des Vorstands

Für das Geschäftsjahr 2019 wurden den Vorständen der PREOS Real Estate AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 548 gezahlt.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

Herr Udo Roland Wahid Masrouki
(Aufsichtsratsvorsitzender)
Vorstand FinanzNet Holding AG, Köln

Herr Stephan Noetzel
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) bis 28.08.2019
Syndikusanwalt in Leipzig

Herr Wolfgang Faillard
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) ab 28.08.2019
Wirtschaftsprüfer in eigener Kanzlei in Köln

Herr Christoph Blacha
(Aufsichtsratsmitglied)
Selbständiger Anwalt in Leipzig

Bezüge des Aufsichtsrats

Bezüge an den Aufsichtsrat wurden für 2019 in Höhe von TEUR 40 gezahlt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 bzw. Nr. 3a HGB beträgt TEUR 1.422 und betrifft einen Mietvertrag (TEUR 1.320) für die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit und einen Leasingvertrag (TEUR 102).

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren wie im Vorjahr keine angestellten Mitarbeiter tätig. Lediglich die beiden Vorstände sind bei der Gesellschaft angestellt.

Konzern

Die PREOS Real Estate AG stellt einen freiwilligen IFRS Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Die publicity AG stellt einen freiwilligen IFRS Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. Beide sind gesetzlich nicht offenzulegen.

Abschlussprüferhonorar

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Mit Wirkung vom 4. März 2020 hat Herr Libor Vincent sein Dienstverhältnis aufgegeben und ist aus dem Vorstand ausgeschieden. Zudem ist Herr Christoph Blacha mit Wirkung vom 29. Februar 2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden; an seine Stelle tritt Herr Christian Jäger.

Als Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag ist die sog. „Corona-Krise“ zu erwähnen. In welchem Umfang die Verbreitung des Coronavirus finanzielle Auswirkungen auf unser Unternehmen hat, können wir zurzeit nicht beurteilen. Wir gehen davon aus, dass die „Corona-Krise“ keine besondere oder bestandsgefährdende Auswirkung auf unser Unternehmen hat.

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

Vorschlag zur Ergebnisverwendung 2019

Da im Geschäftsjahr 2019 ein Jahresfehlbetrag erwirtschaftet wurde, der zu einem Bilanzverlust führt, erübrigt sich ein Vorschlag zur Gewinnverwendung.

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

	EUR	EUR i. V.:
Verlust-/Gewinnvortrag des Vorjahres	- 3.881.276,18	257.649,02
Jahresfehlbetrag	- <u>4.440.090,88</u>	- <u>4.138.925,20</u>
Bilanzverlust	- 8.321.367,06	- 3.881.276,18
	=====	=====

Leipzig, den 20. März 2020

PREOS Real Estate AG
Frederik Mehlitz
Vorstand

Anlage 4

PREOS Real Estate AG, Leipzig
Lagebericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Im Geschäftsjahr 2019 sind die PREOS Real Estate AG und ihre Unternehmensgruppe Teil der publity Unternehmensgruppe geworden. Dies erfolgte u.a. im Wege einer am 28. August 2019 von der Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG beschlossenen Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von Aktien der PREOS Real Estate AG, in deren Rahmen die publity AG 94,9 % der Geschäftsanteile an der publity Investor GmbH als Sacheinlage in die PREOS Real Estate AG eingebracht hat. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 13. September 2019. Über die publity Investor GmbH hatte die publity AG seit Ende 2018 ihr eigenes Immobiliengeschäft aufgebaut und zu diesem Zweck mehrere Immobilienobjekte erstanden. Mit der Einbringung der 94,9 % der Geschäftsanteile an der publity Investor GmbH in die Gesellschaft konnte die PREOS Real Estate AG ihr Immobilienportfolio erheblich erweitern. Daneben hält und bewirtschaftet die publity Investor GmbH seit Mitte 2019 NPL-Portfolien.

2. Steuerungssystem

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

3. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft tätigt keine Investitionen in Forschung und Entwicklung.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienmärkte, insbesondere in Deutschland, sind derzeit wie in den vergangenen Jahren von starker Nachfrage geprägt (vgl. JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick, Deutschland 4. Quartal 2019, S. 3). Dies gilt im Hinblick auf den Gewerbeimmobilienmarkt für das Marktverhalten sowohl von deutschen wie auch von internationalen Marktteilnehmern. Auch für 2020 wird damit gerechnet, dass das Anlageprodukt Immobilie weiterhin stark im Fokus der Investoren liegen wird (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien Investmentmarkt 2020, S. 10).

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt ist im letzten Quartal 2019 noch einmal kräftig gestiegen. Allein in diesem Quartal betrugen die Transaktionsvolumina rund EUR 33,7 Mrd. und bestätigten damit den im Geschäftsjahr 2019 vorherrschenden positiven Trend (vgl. JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick, Deutschland 4. Quartal 2019, S. 2). Im gesamten Geschäftsjahr 2019 stieg das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt auf knapp EUR 90 Mrd. (Vj.: knapp EUR 80 Mrd.). Ein signifikanter Anteil der Transaktionsvolumina entfiel mit rund EUR 70 Mrd. auf den Bereich Gewerbeimmobilien (Vj.: rund EUR 60 Mrd.). Damit konnte der Gewerbesektor 2019 einen historischen Umsatzrekord verzeichnen. Die Anlageklasse Büroimmobilien ist dabei nach wie vor dominierend (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020, S. 8/9 und 25).

Dabei wird insbesondere Deutschland von einer deutlichen Mehrheit der Marktteilnehmer – auch im Vergleich zu anderen europäischen Staaten – weiterhin als attraktiver bis sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestments angesehen und wird dies voraussichtlich für die nächsten drei Jahre auch bleiben (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien Investmentmarkt 2020, S. 16/36). Grundlage für diese Beurteilung sind nach Ansicht der Marktteilnehmer nicht nur die unverändert guten Rahmenbedingungen für Investments in Deutschland, sondern darüber hinaus die nach wie vor vorhandene wirtschaftliche und politische Stabilität (vgl. JONES LANG LASALLE SE, Investmentmarktüberblick, Deutschland 4. Quartal 2019, S. 3).

Eine Mehrheit der Marktteilnehmer geht zudem davon aus, dass sich die Niedrigzinsphase weiterhin fortsetzen wird oder das Zinsniveau sogar noch weiter sinkt (Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020, S. 24). Eine Zinswende in absehbarer Zeit wird dagegen nicht erwartet. Aufgrund des mittlerweile hohen Preisniveaus werden keine höheren Preissprünge mehr erwartet. Ausnahmen hiervon bilden aber Büroimmobilien, insbesondere in 1a-Lagen, hier erwartet eine Mehrheit der Marktteilnehmer noch weiter steigende Kaufpreise (vgl. Ernst & Young Real Estate GmbH, Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020, S. 21). Da viele Marktteilnehmer starre Ankaufskriterien einhalten müssen, können

Marktteilnehmer, die in diesem Bereich über mehr Flexibilität verfügen, sich ergebende Gelegenheiten besser nutzen.

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

2. Lage des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2019 sind die PREOS Real Estate AG und ihre Unternehmensgruppe Teil der publicly Unternehmensgruppe geworden. Mit Einlage von 94,9 % der Geschäftsanteile an der publicly Investor GmbH in die PREOS Real Estate AG konnte die Gesellschaft ihr Immobilienportfolio erheblich erweitern.

Seither ist die Geschäftsstrategie der Gesellschaft nicht mehr auf den Aufbau eines Bestandsportfolios im Zielpreissegment von bis zu EUR 25 Mio. beschränkt. Vielmehr ist die Strategie der PREOS Real Estate AG im Hinblick auf Objektgrößen nunmehr flexibel ausgestaltet. So kann die Gesellschaft Ankaufsmöglichkeiten für kleinere Objekte ebenso wahrnehmen wie solche für großvolumige Objekte (auch solche mit Marktwerten von mehreren hundert Millionen Euro), sobald sie ein realisierbares Wertsteigerungspotential erkennt.

a) Ertragslage

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten TEUR 80 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Periodenfremde Erträge waren nicht enthalten.

Die Personalkosten erhöhten sich durch die erstmalige ganzjährige Geschäftstätigkeit um TEUR 374 auf TEUR 558.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um TEUR 1.721 auf TEUR 3.404. Wesentlichen Anteil an den sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben die Kosten für die durchgeführten Kapitalmaßnahmen und die Wandelschuldverschreibung (TEUR 1.888), Kosten für Abschlusserstellung und –prüfung (TEUR 279) sowie Rechts- und Beratungskosten (TEUR 406).

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.760 verbessert. Im Rahmen der Finanzierung des konzerninternen Bestandswachstums an Immobilien wurden Erträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.476

(Vj.: TEUR 0) vereinnahmt. Gegenläufig wirkten Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 726 (Vj.: TEUR 102).

b) Finanzlage

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

Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 70,3 % (Vj.: 41,8 %). Die Erhöhung resultiert aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen.

Mit einem Anteil in Höhe von 28,7 % an der Bilanzsumme stellt die Wandelanleihe 2019/2024, welche zum 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 146.597 ausstand, die größte Position der Verbindlichkeiten dar.

Außerbilanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von TEUR 1.422 und betreffen einen Leasingvertrag und einen Mietvertrag.

c) Vermögenslage

Die über Tochterunternehmen erworbenen Immobilien prägen maßgeblich auch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, da diese in aller Regel eine nachrangige Finanzierung gestellt hat bzw. die Anteile an den entsprechenden Objektgesellschaften direkt oder indirekt hält. Daraus resultieren Finanzanlagen bzw. Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Diese machen 85,6 % (Vj.: 0,1 %) bzw. 10,7 % (Vj.: 95,6 %) der Bilanzsumme aus. Die deutliche Steigerung resultiert aus der Erweiterung der Geschäftstätigkeit durch die Einbringung von 94,9 % der Anteile an der publicity Investor GmbH und der damit verbundenen Orientierung hin zu deutlich größeren Gewerbeimmobilien. Zum Geschäftsjahresende hielt die PREOS Real Estate AG über ihre Tochtergesellschaften 17 Immobilien. Insgesamt wurde der GAV¹ auf EUR 590 Mio. gesteigert.

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

¹ Gross asset value = Immobilienwert zum fair value ohne Berücksichtigung von Schulden oder latenten Steuern

III. Chancen- und Risikobericht

1. Risikobericht

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

Risiken im Zusammenhang mit den erworbenen Immobilien

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

Finanzielle Risiken

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

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

2. Chancenbericht

Die Chancen der Gesellschaft liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Weiterentwicklung als Immobiliengesellschaft mit Konzentration auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Gesellschaft ihr Portfolio durch die Einbringung

von 94,9 % der Geschäftsanteile der publicity Investor GmbH deutlich ausbauen. Die Gesellschaft hat sich dadurch große Chancen erarbeitet, durch eine richtige Entwicklungsstrategie verborgene Werte innerhalb der bestehenden Immobilienportfolien zu realisieren und nachhaltig Erträge zu erzielen.

Die Gesellschaft bewertet das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld für das Geschäftsjahr 2020 insgesamt als positiv und sieht daher gute Chancen für den angestrebten Ausbau des Immobilienportfolios. Diese Bewertung erfolgte allerdings vor dem Ausbruch der Corona Krise.

Das Assetmanagement der PREOS erfolgt über die publicity AG. Die PREOS setzt somit auf ein flexibles und skalierbares Immobilienmanagementmodell und verspricht sich hieraus gezielte, wertsteigernde Entwicklungsmaßnahmen. Durch eine professionelle und engagierte Betreuung sollen die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietungen erhöht und Mieterfluktuation und der verbleibende Leerstand verringert werden.

3. Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung liegen in erster Linie in der Veränderung des derzeit wirtschaftlich volatilen Konjunkturfeldes. Hierzu zählt auch die weltweite Verbreitung des Coronavirus, dessen Bekämpfung weitreichende wirtschaftliche Maßnahmen nach sich zieht. Hierdurch könnte es auch zu einer deutlichen Abkühlung der Konjunktur und damit einhergehend einem deutlichen Nachfragerückgang für Gewerbeimmobilien kommen. Zudem sind Mietausfälle auf Grund von Zahlungsschwierigkeiten von Mietern möglich. Insgesamt könnte dies in den folgenden Jahren zu deutlichen Abwertungen des Finanzanlagevermögens führen. Eine Gefährdung des Geschäftsmodells sieht der Vorstand zurzeit jedoch nicht.

IV. Prognosebericht

Die Unternehmensstrategie der PREOS Real Estate AG ist im Wesentlichen darauf ausgerichtet, in dem Geschäftsbereich "Immobilien" die Bestandhalterposition weiter zu festigen und ggf. auszubauen. Die Anzahl und der Wert der über Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien sollen in etwa gleich bleiben.

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

Der Vorstand geht für 2020 davon aus, dass ein deutlich positives Jahresergebnis erwirtschaftet wird.

Der Vorstand geht davon aus, dass das Unternehmen auch zukünftig immer in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen vollumfänglich und fristgerecht nachzukommen.

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

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

Berichtspflichtige Maßnahmen lagen im Jahr 2019 nicht vor.

Leipzig, 20. März 2020

PREOS Real Estate AG
Frederik Mehlitz
Vorstand

Anlage 5

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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