



**PREOS**  
Real Estate AG

# Jahresabschluss 2018 HGB







# Inhaltsverzeichnis

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

<b>I. Grundlagen des Konzerns</b>	<b>6</b>
› 1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens	6
› 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem	7
› 1.3 Steuerung des Konzerns	7
<b>II. Wirtschaftsbericht</b>	<b>8</b>
› 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	8
› 2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	8
› 2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens	9
› 2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Konzern	9
› 2.5 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der PREOS Real Estate AG	11
› 2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	11
<b>III. Prognosebericht</b>	<b>12</b>
<b>IV. Chancen- und Risikobericht</b>	<b>14</b>
› 4.1 Chancenbericht	14
› 4.2 Risikobericht	14
› 4.3 Risikomanagement	16
› 4.4 Gesamtaussage	17
<b>V. Schlusserklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG</b>	<b>17</b>

## JAHRESABSCHLUSS

› Bilanz	20
› Gewinn- und Verlustrechnung	22

## ANHANG

› Allgemeine Angaben und Erläuterungen	26
› Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	26
› Angaben zur Bilanz	26
› Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
› Sonstige Angaben	29

## Bestätigungsvermerk

## Impressum, Finanzkalender

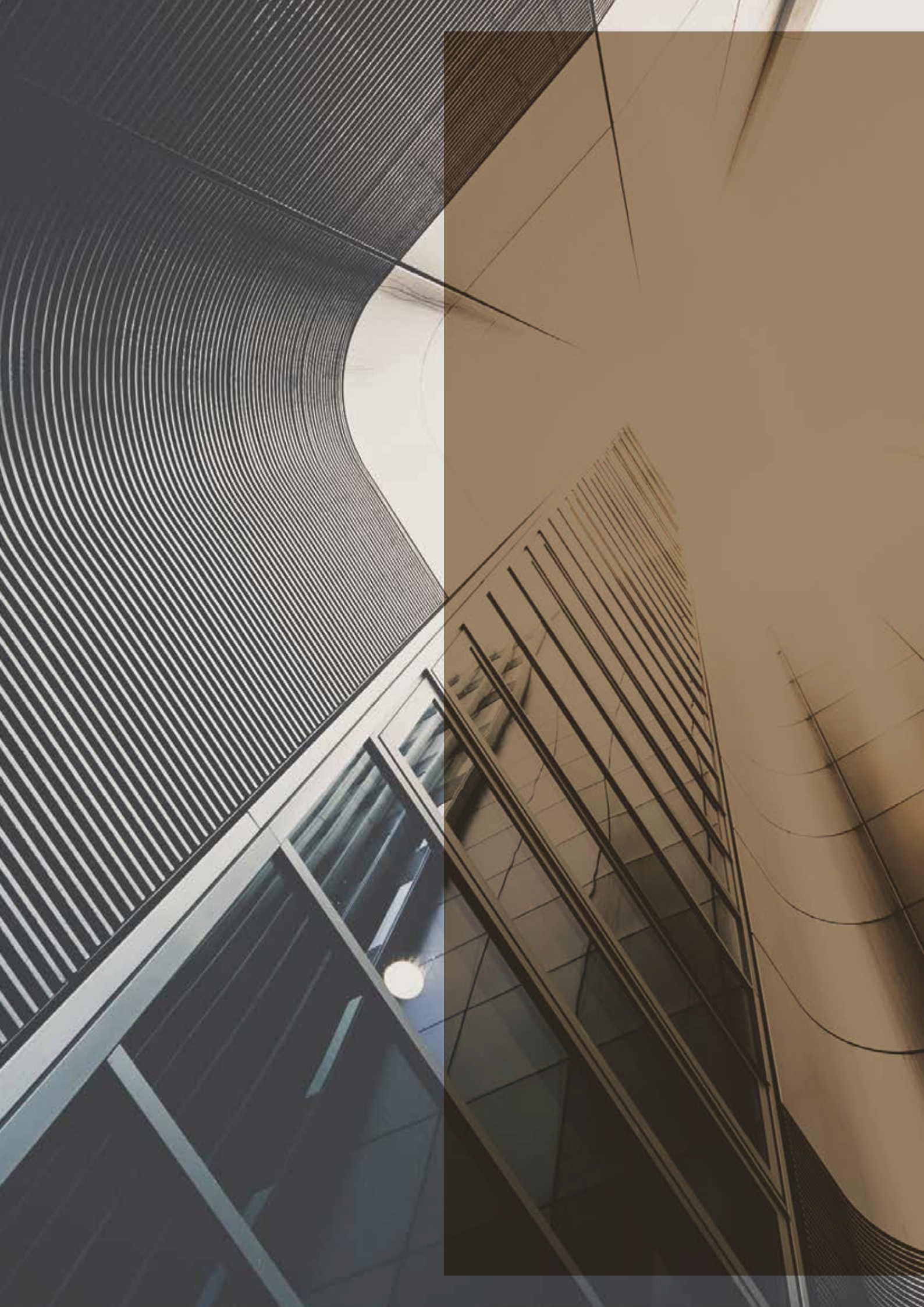
19

25

30

34







# Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht

Anhang der PREOS Real Estate AG, Leipzig,  
vormals AMG Immobilien GmbH, Bayreuth) für das Geschäftsjahr 2018

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

<b>I. Grundlagen des Konzerns</b>	<b>6</b>
› 1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens	6
› 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem	7
› 1.3 Steuerung des Konzerns	7
<b>II. Wirtschaftsbericht</b>	<b>8</b>
› 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	8
› 2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt	8
› 2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens	9
› 2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Konzern	9
› 2.5 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der PREOS Real Estate AG	11
› 2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	11
<b>III. Prognosebericht</b>	<b>12</b>
<b>IV. Chancen- und Risikobericht</b>	<b>14</b>
› 4.1 Chancenbericht	14
› 4.2 Risikobericht	14
› 4.3 Risikomanagement	16
› 4.4 Gesamtaussage	17
<b>V. Schlussklärung gemäß § 312 Abs. 3 AktG</b>	<b>17</b>

# I. Grundlagen des Konzerns

## 1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

Im Februar/März 2018 gründete die PREOS AG die als Zwischenholding dienende PREOS Immobilien GmbH, welche ihrerseits unterjährig 20 Tochtergesellschaften gründete (PREOS 1. bis 20. Beteiligungsgesellschaft mbH), von denen 10 Tochtergesellschaften im Laufe des Jahres 2018 jeweils eine Immobilie ankaufen. Der daraus entstandene PREOS Konzern (im Folgenden PREOS) mit seinem neuen Geschäftsmodell ist ausschließlich im Immobiliensektor tätig. Die PREOS möchte sich als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt positionieren. Dazu beabsichtigt PREOS mittelbar über die gegründeten Objektgesellschaften kurzfristig weitere Immobilien hinzuzuerwerben. Das Management der PREOS und das ihres externen Asset-Managers zeichnen sich durch umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien und durch langjährige Kapitalmarkterfahrung aus. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt auf Gewerbeimmobilien. Die Gesellschaft spezialisiert sich auf den Erwerb, die Verwaltung, die Nutzung und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten in Deutschland sowie Beteiligungen aller Art. Ferner beteiligt sie sich an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung, der Verwaltung und des Abverkaufs von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen betätigen, einschließlich der Beteiligung an Immobilienfonds.

## 1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

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

Die PREOS AG hält 100 % der Anteile an der PREOS Immobilien GmbH, welche wiederum an diversen Immobiliengesellschaften beteiligt ist. Zum 31. Dezember 2018 hält der PREOS Konzern über zehn Gewerbeimmobilien in ganz Deutschland, unter anderem in Krefeld, Köln, Ratingen, Sindelfingen, Roßdorf und Nieder-Olm. Das Portfolio umfasst zum Bilanzstichtag eine Vermietungsfläche von rund 53.000 m<sup>2</sup> und verfügt über einen Marktwert von rund 93,6 Mio. Euro. Darüber hinaus hatte PREOS zum Bilanzstichtag Kaufverträge über insgesamt 6,4 Mio. Euro abgeschlossen.

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

## 1.3 Steuerung des Konzerns

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

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

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



## II. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

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

### 2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

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



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

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

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

## 2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

### Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr

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

Im Jahresverlauf 2018 wurden über zehn neugegründete Objektgesellschaften Immobilien in den Städten Krefeld, Köln, Ratingen, Sindelfingen, Roßdorf, Nieder-Olm, Waltrop und Grafing erworben, welche zum 31. Dezember 2018 insgesamt einen Marktwert in Höhe von 93.630 TEUR haben.

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

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

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

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

### Ertragslage

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

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

Das operative Ergebnis der PREOS wird durch die immobilientypische Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO) gemessen. Hierzu wird zunächst, wie in der folgenden Übersicht dargestellt, das Konzernergebnis um das Bewertungsergebnis, die im Wesentlichen darauf entfallenden latenten Steuern sowie um die Abschreibungen und Sondereffekte bereinigt. Der FFO der PREOS für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2018 beläuft sich auf -2,04 Mio. Euro.

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

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

### Vermögens- und Kapitalstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

\* ohne Berücksichtigung von Gesellschafterdarlehen.

### Finanzlage

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

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

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

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

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

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



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

### Ertragslage

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

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

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

### Finanz- und Vermögenslage

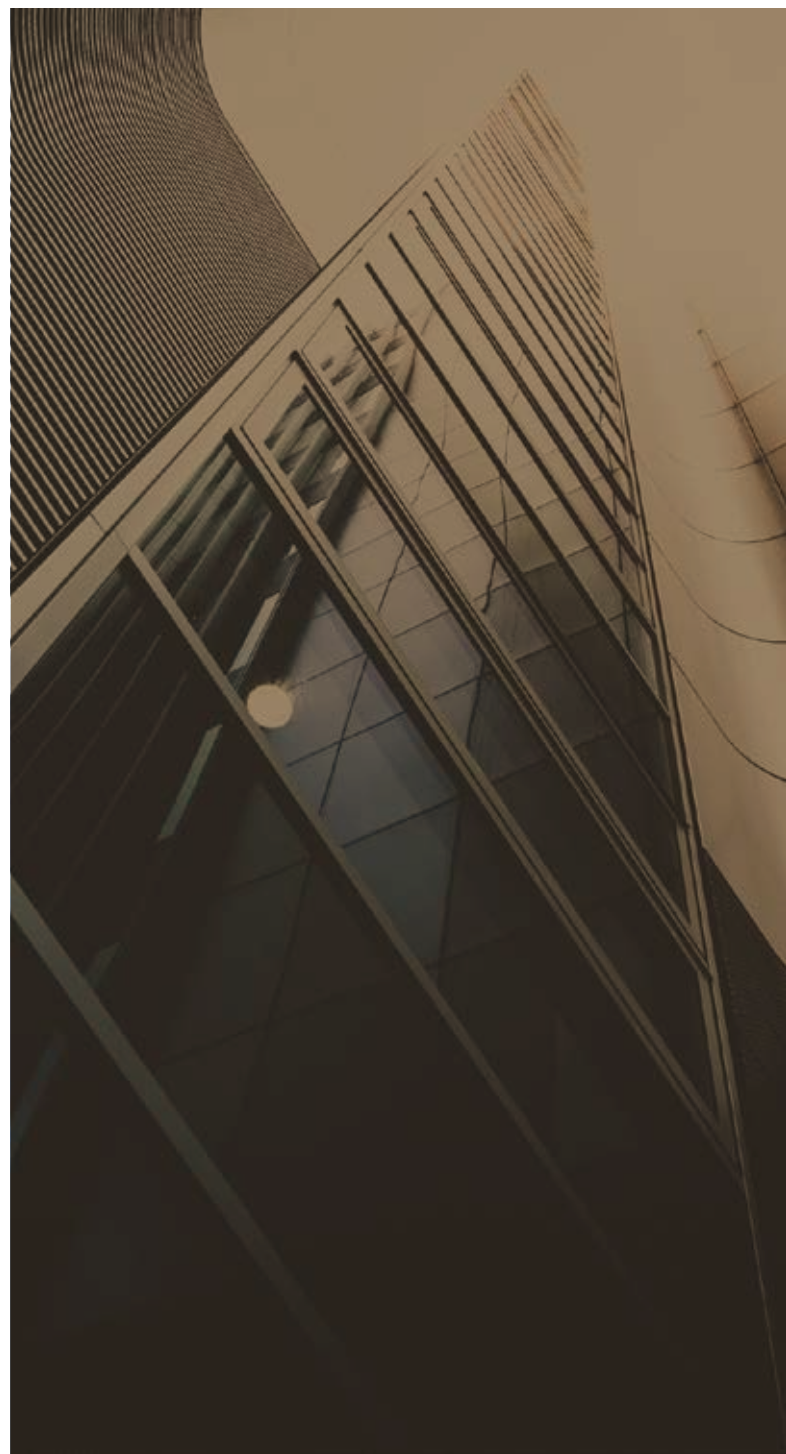
Die Vermögenslage des statuarischen Jahresabschlusses der PREOS Real Estate AG hat sich nach der Barkapitalerhöhung gegenüber dem Jahresbeginn 2018 deutlich verändert.

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

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

## 2.6 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

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



# III. Prognosebericht

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

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



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

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

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

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

## IV. Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Chancenbericht

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

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

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

### 4.2 Risikobericht

#### 4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Risiken (Marktrisiken)

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.2.2 Finanzielle Risiken

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

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

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

#### 4.2.2.3 Rechtliche und aufsichtsrechtliche Risiken

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

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

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

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

#### 4.2.2.5 Personalrisiken

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

### 4.3 Risikomanagement

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

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

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

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



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

#### 4.4 Gesamtaussage

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

## V.

### Schlussklärung 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 Rechtsgeschäften nach den Umständen, die dem Vorstand im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die genannten Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.

Berichtspflichtige Maßnahmen lagen im Jahr 2018 nicht vor.

Leipzig, im Juni 2019



Frederik Mehlitz  
(Vorstand)

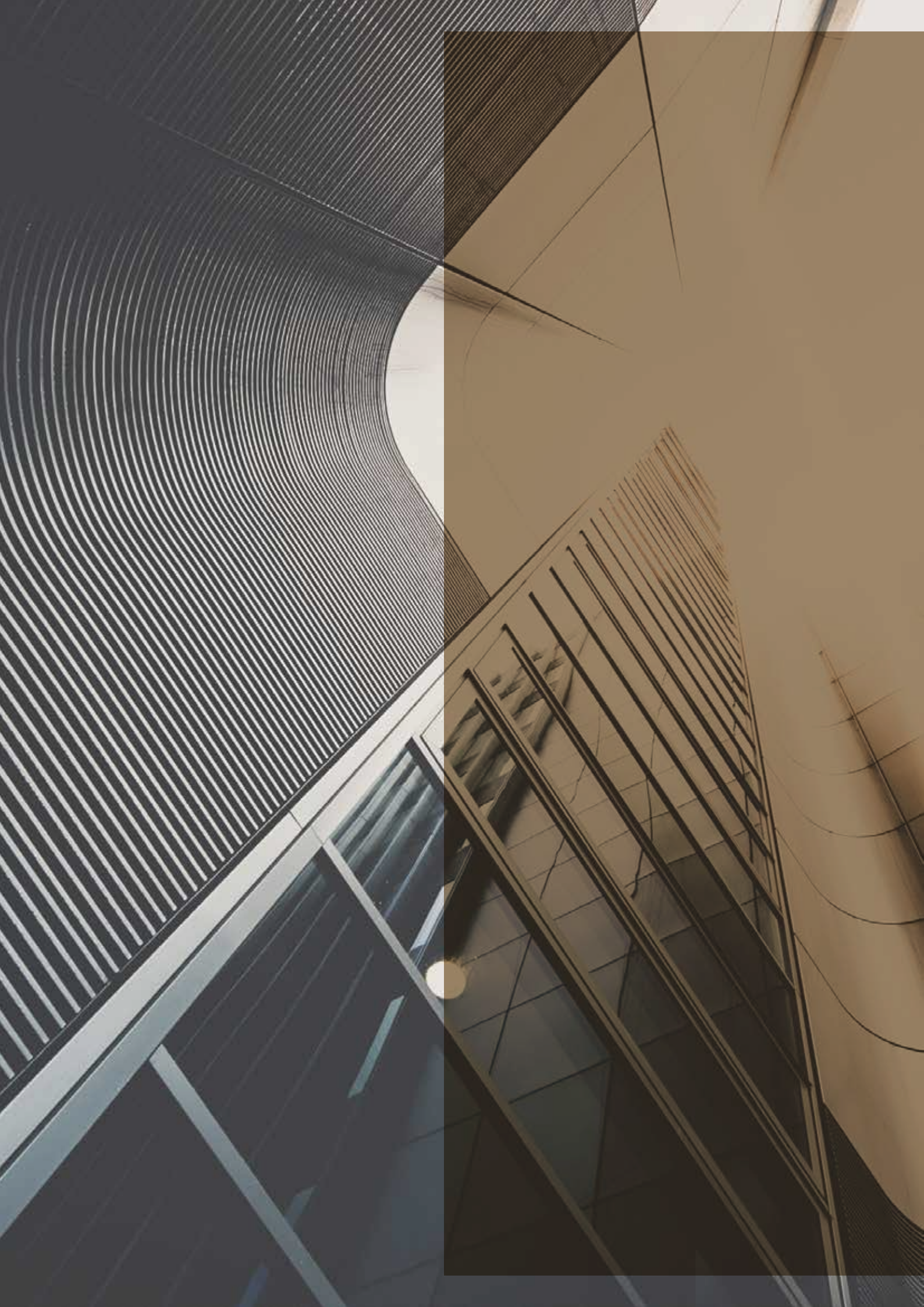


Libor Vincent  
(Vorstand)

## V. Schlussklärung









# Jahresabschluss

› Bilanz	20
› Gewinn- und Verlustrechnung	22

# Bilanz

der PREOS Real Estate AG, Leipzig, (vormals AMG Immobilien GmbH, Bayreuth)  
zum 31.Dezember 2018

Aktiva

In EUR	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.268,75	0
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0
	82.268,75	0
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse	0,00	207,45
2. Waren	0,00	145.285,72
	0,00	145.493,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - Davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 0,00 (Vj. EUR 161.552,07)	0,00	216.052,07
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.463.218,21	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	564.379,57	749.662,80
	42.027.597,78	965.714,87
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.007.191,47	80.363,03
	43.034.789,25	1.191.571,07
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	248.319,35	0,00
	<b>43.365.377,35</b>	<b>1.191.571,07</b>



## Passiva

In EUR	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital - Bedingtes Kapital: EUR 11.000.000,00 (Vj. EUR 0,00)	22.000.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag / (Vj. Verlustvortrag)	257.649,02	-1.578.234,74
III. Jahresfehlbetrag / (Vj. Jahresüberschuss)	-4.138.925,20	1.835.883,76
	18.118.723,82	282.649,02
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	252.000,00	542.426,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - Davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 702.516,13 (Vj. EUR 366.426,05)	702.516,13	366.426,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen - Davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.174.310,82 (Vj. EUR 0,00)	2.174.310,82	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten - Davon gegenüber Gesellschaftern: EUR 22.102.260,82 (Vj. EUR 0,00) - Davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 16.566,30 (Vj. EUR 70,00)	22.117.826,58	70,00
	24.878.055,66	366.496,05
	<b>43.365.377,35</b>	<b>1.191.571,07</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

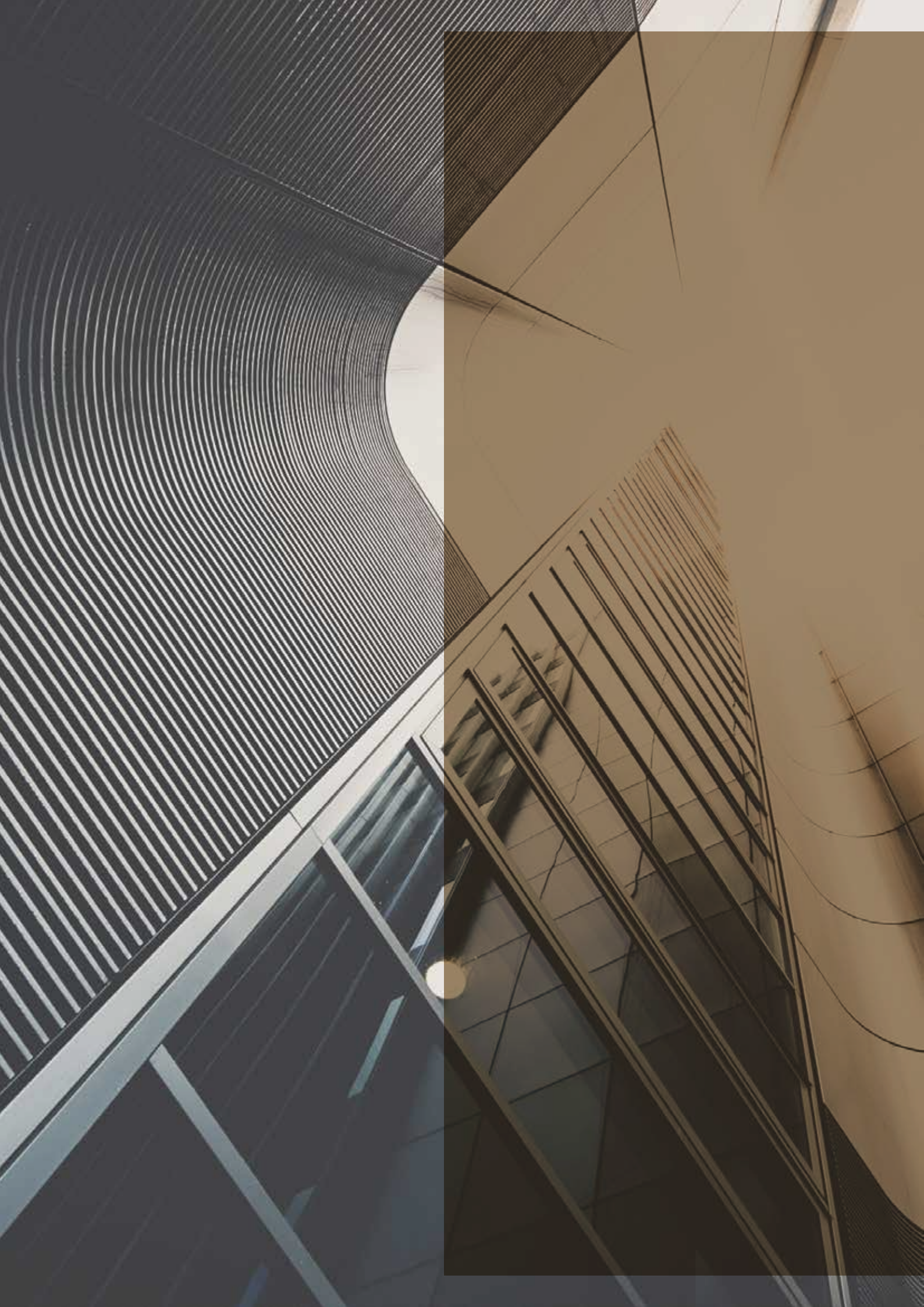
der PREOS Real Estate AG, Leipzig, (vormals AMG Immobilien GmbH, Bayreuth)  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

In EUR	2 0 1 8	2 0 1 7
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>112.394,96</b>	<b>182.352,94</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	146,61	2.711.234,69
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	146.142,86	162.303,87
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	13.054,84	275.000,00
4. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	182.301,24	0,00
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	5.206,25	0,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.683.146,09	435.683,47
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - Davon von verbundenen Unternehmen EUR 608,22 (Vj. EUR 0,00)	0,00	9.108,89
8. Aufwendungen aus Verlustübernahme	2.174.310,82	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	102.450,67	124.425,52
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-55.146,00	69.399,90
<b>11. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)</b>	<b>-4.138.925,20</b>	<b>1.835.883,76</b>











# Anhang

der PREOS Real Estate AG, Leipzig,  
(vormals AMG Immobilien GmbH, Bayreuth)  
für das Geschäftsjahr 2018

› Allgemeine Angaben und Erläuterungen	26
› Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	26
› Angaben zur Bilanz	26
› Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
› Sonstige Angaben	29

## I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Die PREOS Real Estate AG wurde durch formwechselnde Umwandlung der PREOS Real Estate GmbH, Leipzig (Amtsgericht Leipzig HRB 34677), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34786, am 9. April 2018 gegründet. Maßgebend ist die Satzung vom 9. März 2018 mit Nachträgen vom 29. März 2018 und 25. April 2018. Zum 31. Dezember 2017 firmierte die Gesellschaft als AMG Immobilien GmbH mit Sitz in Bayreuth. Folglich sind die Vorjahresvergleichsangaben nur bedingt vergleichbar.

Das Unternehmen ist im Freiverkehrssegment 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 (PKW gebr., PC) drei Jahre beträgt.

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 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 wird 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 eine Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung (Anlagespiegel) wird wegen untergeordneter Bedeutung gemäß § 288 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 284 Abs. 3 HGB verzichtet.

### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag 25 TEUR (Vj. 0 TEUR). Bei den Anteilen handelt es sich um eine 100%ige Beteiligung an der PREOS Immobilien GmbH, Leipzig. Die Tochtergesellschaft hat in 2018 begonnen, Immobiliengesellschaften zu gründen, die gewerbliche Immobilien erwerben und verwalten. Zum Bilanzstichtag existieren 20 Gesellschaften, von denen 8 Gesellschaften Immobilien und 2 Gesellschaften 94%ige Beteiligungen an bestehenden Immobilien-Besitzgesellschaften erworben haben.



Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen aufgrund dauerhafter Wertminderungen waren im Geschäftsjahr 2018 nicht vorzunehmen.

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

In EUR	Eigenkapital am 31.12.2018	Ergebnis vor EAV	Ergebnis nach EAV
PREOS Immobilien GmbH <sup>1)</sup>	25.000,00	-2.174.310,82	0
PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-224.947,74	0
PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-377.642,97	0
PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-178.023,88	0
PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-184.780,33	0
PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-191.046,56	0
PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-106.813,94	0
PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-282.226,11	0
PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-132.942,84	0
PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-125.113,94	0
PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-249.339,68	0
PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-4.160,77	-4.160,77
PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-3.981,28	-3.981,28
PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-4.131,28	-4.131,28
PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-4.131,28	-4.131,28
PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-3.981,28	-3.981,28
PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-3.979,28	-3.979,28
PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-3.981,28	-3.981,28
PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-3.981,28	-3.981,28
PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-3.981,28	-3.981,28
PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-3.981,28	-3.981,28
Objekta Fütingsweg GmbH <sup>3)</sup>	885.580,58	-270.389,67	-270.389,67
LVG Nieder-Olm GmbH <sup>4)</sup>	313.933,94	129.114,79	129.114,79

<sup>1)</sup> 100%ige Tochtergesellschaft mit Sitz in Leipzig.

<sup>2)</sup> 100%ige Tochtergesellschaft der PREOS Immobilien GmbH mit Sitz in Leipzig.

<sup>3)</sup> 94%ige Tochtergesellschaft der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig.

<sup>4)</sup> 94%ige Tochtergesellschaft der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig.

**Umlaufvermögen**

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

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen im Wesentlichen aus verauslagten Kosten und kurzfristiger Finanzmittel-disposition in Höhe von insgesamt 41.463 TEUR (Vj. 0 TEUR).

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

**Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Der Ausweis betrifft Guthaben auf laufendem Konto bei einem Kreditinstitut.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält Versicherungsprämien (232 TEUR) und Beratungsleistungen (16 TEUR).

**Eigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich auf 22.000.000,00 EUR (Vj. 25.000,00 EUR) und ist in 22.000.000 Stückaktien, die auf Namen lauten, aufgeteilt.

Die Angaben gemäß § 152 Abs. 2 und Abs. 3 AktG betreffen die Entwicklung der Kapitalrücklage bzw. der Gewinnrücklagen. Kapitalrücklagen waren zum Bilanzstichtag nicht vorhanden. Der Gewinnvortrag zum 31. Dezember 2018 beträgt 257.649,02 EUR.

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

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 25. April 2018 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 24. April 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 11.000.000,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2018/II).

Das bedingte und genehmigte Kapital wurde bis zum Bilanzstichtag noch nicht in Anspruch genommen.

**Steuerrückstellungen**

Steuerrückstellungen waren zum Bilanzstichtag nicht zu bilden.

**Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Rückstellungen für Abschlusskosten (172 TEUR) und Finanzierungskosten (80 TEUR).

**Verbindlichkeiten**

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ergibt sich aus der nachfolgenden Aufstellung:

**In TEUR**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.174
Sonstige Verbindlichkeiten	22.118

Die Verbindlichkeiten haben sämtlich eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 2.174.310,82 EUR (Vj. 0 EUR), bestehen gegenüber der PREOS Immobilien GmbH und betreffen die Verbindlichkeit aus dem Verlustausgleich aufgrund des abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Darlehen einschließlich aufgelaufener Zinsen von Aktionären (22.101.260,28 EUR) und Verbindlichkeiten aus Steuern (16.566,30 EUR, Vj. 0 EUR) enthalten. Die Darlehen gegenüber Aktionären haben eine vertragliche Restlaufzeit von über einem Jahr, wurden jedoch im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung im Februar 2019 in Aktien gewandelt (siehe „Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag“).

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für den Börsengang, die Kapitalerhöhung und den Formwechsel in Höhe von 968,7 TEUR.

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen den aufgrund des abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages übernommenen Verlust der PREOS Immobilien GmbH (2.057 TEUR).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Erträge in Höhe von 55 TEUR für den Veranlagungszeitraum 2017 aufgrund eines steuerlichen Verlustrücktrages.



## V. Sonstige Angaben

### Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft waren im Berichtsjahr bestellt:

- Herr Thomas Olek,  
ab 9. März 2018 bis 2. Oktober 2018,  
Vorstand der publy AG, Kaufmann
- Herr Frederik Mehlitz, CEO,  
ab 2. Oktober 2018, Wirtschaftsingenieur
- Herr Libor Vincent, CFO,  
ab 2. Oktober 2018, Jurist

### Bezüge des Vorstands

Für das Geschäftsjahr 2018 wurden den Vorständen der PREOS Real Estate AG Gesamtbezüge in Höhe von 180 TEUR gezahlt.

### Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammen:

- Herr Udo Roland Wahid Masrouki,  
Vorstand der FinanzNet Holding AG,  
Aufsichtsratsvorsitzender, ab 9. März 2018
- Herr Stephan Noetzel, Rechtsanwalt,  
Syndikusanwalt der publy AG,  
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender,  
ab 9. März 2018
- Herr Christoph Blacha, Rechtsanwalt,  
Geschäftsleiter/Geschäftsführer der  
publy Performance GmbH (KVG),  
Aufsichtsratsmitglied, ab 9. März 2018

### Bezüge des Aufsichtsrats

Bezüge an den Aufsichtsrat wurden für 2018 in Höhe von 33 TEUR gezahlt.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 bzw. Nr. 3a HGB beträgt 1.440 TEUR und betrifft einen Mietvertrag für die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit. Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Asset-Management-Vertrag mit der publy AG. Dieser Vertrag ist auf zehn Jahre geschlossen und enthält neben variablen Vergütungen im Zusammenhang mit An- und Verkauf feste Vergütungsbestandteile in Abhängigkeit vom verwalteten Immobilienvermögen.

Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der PREOS Immobilien GmbH, die ihrerseits mit zehn Immobilienobjektgesellschaften einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen hat (siehe „III Angaben zur Bilanz – Finanzanlagen“).

### Arbeitnehmer/Vorstand

Im Geschäftsjahr waren ausschließlich die beiden Vorstandsmitglieder angestellt (ab September 2018).

### Konzernabschluss

PREOS Real Estate AG stellt freiwillig einen Konzernabschluss (IFRS) auf und wird in keinen anderen Konzernabschluss einbezogen.

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag

Aufgrund der durch Satzungsänderung vom 25. April 2018 erteilten Ermächtigung ist am 07. Februar 2019 die Erhöhung des Grundkapitals um 2.213.688,00 EUR auf 24.213.688,00 EUR durchgeführt worden. Die Erhöhung erfolgte durch Sacheinlage von gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 22.000.000,00 EUR zzgl. Zinsen in Höhe von 136.880,00 EUR auf einer Bewertungsbasis von 10,00 EUR je Aktie. Der über den Ausgabebetrag der neuen Aktien hinausgehende Wert der Sacheinlagen wird in die Kapitalrücklage im Sinne des § 272 Abs. 4 Nr. 4 HGB eingestellt.

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

### Vorschlag zur Ergebnisverwendung 2018

Da im Geschäftsjahr 2018 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 Vj.
Bilanzgewinn (Vj. Bilanzverlust) des Vorjahres	257.649,02	-1.578.234,74
Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)	-4.138.925,20	1.835.883,76
Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)	-3.881.276,18	257.649,02

Leipzig, 12. Juni 2019



Frederik Mehlitz  
(Vorstand)



Libor Vincent  
(Vorstand)

# Bestätigungs- vermerk

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PREOS Real Estate AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Januar 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der PREOS Real Estate AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die in Abschnitt VI des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht haben wir aufgrund der Größenklassen der Gesellschaft in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht.

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



### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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 zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### Sonstige Informationen

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

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

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

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten 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 zusammengefasste 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 zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsme-

thoden 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 zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass 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 zusammengefassten 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 zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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.

Hamburg, 12. Juni 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide                      Florian Riedl

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen



# Impressum, Finanzkalender

## IMPRESSUM

### **PREOS Real Estate AG**

Landsteiner Straße 6  
04103 Leipzig  
Telefon: +49 341 261787-0

E-Mail: [info@preos.de](mailto:info@preos.de)  
Website: [www.preos.de](http://www.preos.de)

### **Vorstand:**

Frederik Mehlitz  
Libor Vincent

### **Aufsichtsrat:**

Udo Roland Wahid Masrouki (Vorsitzender)  
Christoph Blacha, Stephan Noetzel

### **Geschäftsdaten:**

HRB 34786, Amtsgericht Leipzig  
Steuernummer 231/100/06292  
Herausgeber: PREOS Real Estate AG

## FINANZKALENDER

### **18. Juni 2019**

Veröffentlichung Geschäftsbericht

### **28. August 2019**

Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG

### **Oktober 2019**

Veröffentlichung Halbjahresbericht





