

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 der  
PREOS Real Estate AG, Leipzig (HGB) (geprüft)**

**Bilanz**

<b>Aktiva</b>	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.762,50	57.268,75
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	323.634.000,00	25.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>114.451.031,17</u>	<u>0,00</u>
	<u>438.127.793,67</u>	<u>82.268,75</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	54.824.925,21	41.463.218,21
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.411.325,43</u>	<u>564.379,57</u>
	56.236.250,64	42.027.597,78
II. Kassenbestand, Guthaben bei Krditinstiuten	<u>15.186.135,97</u>	<u>1.007.191,47</u>
	<u>71.422.386,61</u>	<u>43.034.789,25</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.990.660,92	248.319,35
	<u>511.540.841,20</u>	<u>43.365.377,35</u>

<b>Passiva</b>	Stand am 31.12.2019 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	71.663.688,00	22.000.000,00
II. Kapitalrücklage	296.082.192,00	0,00
III. Verlust-/Gewinnvortrag	-3.881.276,18	257.649,02
IV. Jahresfehlbetrag	<u>-4.440.090,88</u>	<u>-4.138.925,20</u>
	<u>359.424.512,94</u>	<u>18.118.723,82</u>
 <b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>149.500,00</u>	<u>252.000,00</u>
 <b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	146.596.800,00	0,00
- davon konvertibel EUR 146.596.800,00 (Vj.: EUR 0,00)		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	846.356,60	702.516,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.341.603,65	2.174.310,82
3. Sonstige Verbindlichkeiten	182.068,01	22.117.826,58
- davon aus Steuern: EUR 33.018,56 (Vj.: EUR 16.566,30)		
	<u>151.966.828,26</u>	<u>24.994.653,53</u>
	<u>511.540.841,20</u>	<u>43.365.377,35</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung

(Für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019)

	2019 EUR	2018 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>0,00</b>	<b>112.394,96</b>
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
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
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
<b>14. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-4.440.090,88</b>	<b>-4.138.925,20</b>

### 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	Ergebnis 2019
	EUR	EUR
PREOS Immobilien GmbH <sup>1)</sup>	25.000,00	-1.658.035,02 *
PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-186.045,81 *
PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-454.429,87 *
PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-1.040,53 *
Objekta Fütingsweg GmbH <sup>3)</sup>	885.580,58	125.281,13 *
PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-29.123,53 *
PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-31.136,33 *
PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-108.764,44 *
LVG Nieder-Olm GmbH <sup>4)</sup>	313.933,94	-51.453,63 *
PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-648.805,74 *
PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	18.243,81 *
PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	-65.048,56 *

PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	25.000,00	45.435,69 *
PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	20.839,23	-3.574,68 *
PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	21.018,72	-23.095,11 *
PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	20.868,72	-46.774,72 *
Projekta Lüdenscheid 1 GmbH <sup>5)</sup>	178.949,84	101.265,05
PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	20.868,72	-31.944,44 *
PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	21.018,72	-2.367,38 *
PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	18.716,02	-2.302,70
PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	18.984,06	-2.034,66
PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	18.984,06	-2.034,66
PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	18.834,06	-2.184,66
PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH <sup>2)</sup>	18.834,06	-2.184,66
publity Investor GmbH <sup>6)</sup>	13.997.326,24	-6.450.917,93
publity Real Estate GmbH <sup>7)</sup>	1.999.585,82	1.974.585,82
publity Theodor-Althoff-Str. 2 GmbH <sup>8)</sup>	-4.073.817,12	-4.098.817,12
publity Real Estate Holding GmbH <sup>7)</sup>	-564.132,38	-639.132,38
publity Real Estate 2 GmbH <sup>9)</sup>	23.588,28	-1.411,72
publity Real Estate 3 GmbH <sup>9)</sup>	-454.212,29	-479.212,29
publity Real Estate 1 GmbH <sup>10)</sup>	-1.082.646,03	-1.107.646,03
publity Real Estate 4 GmbH <sup>7)</sup>	19.729,18	-5.270,82
publity Real Estate 5 GmbH <sup>7)</sup>	-1.148.856,67	-1.173.856,67
publity Real Estate 6 GmbH <sup>7)</sup>	-18.714,65	-43.714,65
Großmarkt Leipzig GmbH <sup>7)</sup>	50.186,21	-66.237,40
NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG <sup>11)</sup>	2.741.660,85	-345.178,72

<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

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

<sup>6)</sup> 94,9 %-ige Tochtergesellschaft der publity Real Estate AG mit Sitz in Leipzig

<sup>7)</sup> 100 %-ige Tochtergesellschaft der publity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig

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

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

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

<sup>11)</sup> 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 zurück zu kaufen. 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 publicity 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

## **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