

**Konzernabschluss für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis zum 31. Dezember 2018 der
PREOS Real Estate AG, Leipzig (IFRS) (geprüft)**

PREOS Real Estate AG

Konzern-Bilanz zum 31.12.2018

In EUR		31.12.2018	01.04.2018
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	D.1	57.269	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.2	93.630.000	0
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.2	109.211	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.3	806.456	0
		94.602.936	0
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	D.4	367.043	0
Körperschaftsteuerforderung	D.8	203.449	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.5	1.053.403	245.770
Liquide Mittel	D.6	2.557.678	22.275.004
		4.181.573	22.520.775
Aktiva Gesamt		98.784.509	22.520.775
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.7	22.000.000	22.000.000
Gewinnrücklagen		24.906	24.906
Bilanzgewinn		2.995.573	0
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		25.020.479	22.024.906
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		896.805	0
		25.917.285	22.024.906
Langfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.9	22.101.260	0
Latente Steuerschulden	D.8	616.869	0
		22.718.130	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Ertragsteuerschulden	D.11	38.495	0
Finanzschulden	D.10	45.577.232	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.12	2.002.066	62.369
Sonstige Verbindlichkeiten	D.13	2.531.301	433.500
		50.149.095	495.869
Passiva Gesamt		98.784.509	22.520.775

PREOS Real Estate AG
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018

In EUR		01.04.-31.12. 2018
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	E.1	1.039.250
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	E.1	-130.121
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	E.1	909.129
Sonstige betriebliche Erträge	E.2	85.232
Personalkosten	E.3	-182.301
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.4	-2.498.485
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.2	7.417.575
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		5.731.150
Finanzerträge	E.5	3.175
Finanzaufwendungen	E.6	-2.185.535
Ergebnis vor Steuern		3.548.790
Steuern vom Einkommen und Ertrag	E.7	-456.991
Konzernergebnis / Gesamtergebnis		3.091.799
davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens		2.995.573
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		96.226
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (22.000.000 Aktien)		0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie (22.000.000 Aktien)		0,14

PREOS Real Estate AG
Konzern-Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018

In EUR	01.04.-31.12. 2018
Konzernergebnis vor Steuern.....	3.548.789
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.206
Bewertungsergebnis	(7.417.575)
Veränderungen bei Aktiva und Passiva	
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(349.362)
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	(911.871)
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.930.354
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	2.131.925
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	40.799
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	(1.021.735)
Auszahlungen für ausgegebene Darlehen	(806.456)
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(59.318.324)
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(62.475)
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	(60.187.255)
Aufnahme eines Aktionärsdarlehens	22.000.000
Aufnahme von Finanzschulden	19.791.664
Rückzahlung von Finanzschulden	(300.000)
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	41.491.664
Veränderung der liquiden Mittel	(19.717.326)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	22.275.004
Liquide Mittel am Ende der Periode	2.557.678

**Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen,
die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind**

erhaltene Zinsen	6
gezahlte Zinsen	56.513
gezahlte Ertragsteuern.....	809

PREOS Real Estate AG

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018

in EUR

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn	Gesamt	Anteile nicht beherrschende Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand am 01. April 2018	22.000.000	0	24.906	0	22.024.906	0	22.024.906
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	2.995.573	2.995.573	96.226	3.091.799
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	800.579	800.579
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0		0
Stand am 31. Dezember 2018	22.000.000	0	24.906	2.995.573	25.020.479	896.805	25.917.285

Anhang zum Konzernabschluss

Für den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018

A. Allgemeine Informationen

Die PREOS Real Estate AG (nachfolgend: PREOS AG) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Leipzig, Landsteinerstraße 6. Die Gesellschaft ist unter der HRB 34786 im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Der PREOS Konzern ist als aktiver Investor auf den Ankauf, die Vermietung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien (vor allem Büroimmobilien) mit Wertsteigerungspotenzial und attraktiven Renditeparametern spezialisiert. Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei auf Immobilienobjekten in bevorzugten Lagen Deutschlands, insbesondere in Metropolregionen. Beim Ankauf liegt das Hauptaugenmerk auf Objekten, die zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits kostendeckend betrieben werden, um die Optimierung der Immobilien ohne Verkaufsdruck durchführen zu können. Die Wertschöpfung soll durch die Umsetzung eines Manage-to-Core-Ansatzes, also eine Wertsteigerung der Immobilien durch gezielte Maßnahmen des Assetmanagements erfolgen.

Der Konzernabschluss der PREOS AG wurde nach den International Financial Accounting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Darstellungswährung des Konzernabschlusses der PREOS AG ist der Euro (EUR). Soweit nichts anderes vermerkt, werden alle Beträge in EUR angegeben.

Der Konzernabschluss wird im Juni durch den Vorstand freigegeben.

B. Grundlagen der Rechnungslegung

(1) Grundlagen der Abschlusserstellung

Zum 31. Dezember 2017 firmierte die Gesellschaft unter dem Namen AMG Immobilien Berlin GmbH mit Sitz in Bayreuth. Am 12. Februar 2018 erfolgt die Umfirmierung in PREOS Real Estate GmbH und eine Sitzverlegung nach Leipzig. Mit Eintragung im Handelsregister am 09. März 2018 wurde das Stammkapital der PREOS Real Estate GmbH von 25.000 EUR um 21.975.000 EUR auf 22.000.000 EUR erhöht. Dies erfolgte durch die Ausgabe von 21.975.000 neuer Geschäftsanteile im Wert von jeweils 1 EUR. Zum 9. April 2018 wurde die PREOS Real Estate GmbH in PREOS Real Estate AG formgewandelt. Bereits zum 28. März 2018 wurde mit Eintragung im Handelsregister die PREOS Immobilien GmbH gegründet, welche wiederum 10 Tochtergesellschaften (PREOS 1 bis 10 Beteiligungsgesellschaft mbH) gründete. Im September 2018 gründete die PREOS Immobilien GmbH weitere 10 Tochtergesellschaften (PREOS 11 bis 20 Beteiligungsgesellschaft mbH). Im Mai und August 2018 erwarben die Tochtergesellschaften PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH und PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH jeweils im Wege eines Share Deal 94% der Anteile an den Immobilien haltenden Ein-Objekt Gesellschaften Objekta Fütingsweg GmbH und LVG Nieder-Olm GmbH.

Vor Gründung der PREOS Immobilien GmbH war die PREOS AG an keinem Tochterunternehmen beteiligt und somit nicht konzernrechnungslegungspflichtig. Nach Gründung der PREOS Immobilien GmbH und deren Tochtergesellschaften ist die PREOS AG grundsätzlich konzernrechnungslegungspflichtig, jedoch unter Berücksichtigung der größenabhängigen Erleichterungen nach § 293 HGB von einer Aufstellungspflicht befreit. Die PREOS AG stellt zum 31. Dezember 2018 einen freiwilligen Konzernabschluss nach den Rechnungslegungsstandards der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften auf.

Die Konzernrechnungslegungspflicht nach IFRS entstand mit Begründung einer Konzernstruktur durch die PREOS AG zum 28. März 2018. Der Konzernabschluss umfasst somit vereinfachend den Zeitraum vom 01. April bis zum 31. Dezember 2018 und enthält keine Vorjahresvergleichszahlen. Im PREOS Konzern erfolgt bei der Berichterstattung an den Vorstand keine Unterteilung in Segmente, da sich der Konzern ausschließlich mit dem Ankauf, der Vermietung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien im Inland beschäftigt. Daher erfolgt im Geschäftsjahr 2018 keine Segmentberichterstattung.

Da die PREOS AG bisher keinen Konzernabschluss aufgestellt hat, entfallen die nach IFRS 1 vorgesehenen Überleitungsrechnungen für das Eigenkapital bzw. für das Gesamtergebnis. Erleichterungswahlrechte des IFRS 1 in Bezug auf die retrospektive Anwendung von Vorschriften der IFRS wurden nicht in Anspruch genommen.

(2) Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Nachstehend dargestellte zukünftig anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PREOS AG auswirken:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
IFRS 16	Leasingverhältnisse	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen

Änderung an IAS 1 und IAS 8	Darstellung des Abschlusses und Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
-----------------------------	--	--

a) IFRS 16 – Leasing

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse neu. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung, die Leasingzahlung wird über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand erfasst.

Die Angaben im Anhang werden sich erweitern und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert.

IFRS 16 wird voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, da die Gesellschaften des PREOS Konzerns insbesondere als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auftritt. Die bislang als Leasingnehmer eingegangenen Verpflichtungen im Sinne von Operating-Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von über einem Jahr sind mit rd. TEUR 1.440 von unwesentlicher Bedeutung und führen zu einer Bilanzverlängerung von rd. 1% (bezogen auf den 31. Dezember 2018). Insgesamt werden sich insbesondere erweiterte Angaben im Anhang ergeben. Die Erstanwendung erfolgt zum 1. Januar 2019.

b) IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung

Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Gemäß dieser Interpretation sollen Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern davon ausgehen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Die PREOS AG erwartet aus dieser Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

c) Amendment IAS 1 und IAS 8 – Definition von ‚wesentlich‘

Die Änderung von IAS 1 und IAS 8 hinsichtlich der Definition von ‚wesentlich‘ soll die Begrifflichkeit schärfen und die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept sowie in den Standards selbst vereinheitlichen. Wesentlichkeit wird nun wie folgt definiert: Wenn vernünftiger Weise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenden Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwenden. Die PREOS AG erwartet aus den Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

Darüber hinaus sind weitere Rechnungslegungsvorschriften zukünftig anzuwenden, deren erstmalige Anwendung jedoch aus heutiger Sicht die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PREOS AG nicht maßgeblich prägen.

(3) Konsolidierungsgrundsätze

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, die von der PREOS AG beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder ein Recht auf diese hat und die Fähigkeit besitzt, diese Renditen mittels seines Einflusses über das

Unternehmen zu beeinflussen. Regelmäßig ist die Beherrschung von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 Prozent begleitet. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Alle Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Konsolidierungskreis).

Bei Unternehmenserwerben wird beurteilt (vgl. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen), ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder lediglich ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität vorliegt.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der PREOS AG zuzurechnen sind, werden als Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner separat im Eigenkapital ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die kein Unternehmen im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Objektgesellschaften führt daher nicht zu einem aktiven oder passiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften wird entsprechend als Verkauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet.

Erwerben Unternehmen des PREOS Konzerns Anteile an Unternehmen, die zu einer Beteiligung von weniger als 50% führen, bilanziert sie diese at Equity, sofern ein maßgeblicher Einfluss auf das Beteiligungsunternehmen ausgeübt werden kann.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Ergebnisse werden im Rahmen der Schulden- bzw. der Aufwands- und Ertragskonsolidierung für Zwecke des Konzernabschlusses eliminiert. Durch konzerninterne Übertragungen von Vermögenswerten entstandene Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls eliminiert.

(4) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 24 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2018
Stand 01.04.	12
Zugänge	12

Abgänge	0
Stand 31.12.	24

Die Zugänge in der Berichtsperiode betreffen die Neugründung der Gesellschaften PREOS 11.-20. Beteiligungsgesellschaft mbH sowie die im Wege des Share Deal erworbenen Immobilienbestandsgesellschaften Objekta Fütingsweg GmbH und LVG Nieder-Olm GmbH.

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
Voll konsolidierte Unternehmen:					
1.	PREOS Real Estate AG	Leipzig			Holding
2.	PREOS Immobilien GmbH	Leipzig	100%	1	Holding
3.	PREOS 1. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshalter
4.	PREOS 2. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshalter
5.	PREOS 3. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Zwischenholding
6.	Objekta Fütingsweg GmbH	Monheim am Rhein	94%	5	Bestandshalter
7.	PREOS 4. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshalter
8.	PREOS 5. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshalter
9.	PREOS 6. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Zwischenholding
10.	LVG Niederolm GmbH	Tholey	94%	9	Bestandshalter
11.	PREOS 7. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshalter
12.	PREOS 8. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshalter
13.	PREOS 9. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshalter
14.	PREOS 10. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshalter
15.	PREOS 11. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
16.	PREOS 12. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
17.	PREOS 13. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
18.	PREOS 14. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
19.	PREOS 15. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
20.	PREOS 16. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
21.	PREOS 17. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
22.	PREOS 18. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
23.	PREOS 19. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
24.	PREOS 20. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau

(5) Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode

Unternehmenserwerb Objekta Fütingsweg GmbH

Mit notariellem Kauf- und Abtretungsvertrag vom 28. Mai 2018 hat die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH 94% der Geschäftsanteile an der Objekta Fütingsweg GmbH zu einem vorläufigen Kaufpreis von EUR 10.525.180 erworben. Die Objekta Fütingsweg GmbH hat ihren Sitz in Monheim am Rhein. Gegenstand des Unternehmens ist der Immobilienerwerb, die Verwaltung der eigenen Immobilien und der Handel mit eigenen Immobilien und Grundstücken. Die Gesellschaft ist Alleineigentümerin des Grundstücks und der aufstehenden Büroimmobilie „Fütingsweg“ in Krefeld.

Der Erwerb der Objekta Fütingsweg GmbH wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet.

Im Konzernabschluss der PREOS AG wurde die Objekta Fütingsweg GmbH nach den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 12. Oktober 2018.

Für den Erwerb von 94% der Anteile an der Objekta Fütingsweg GmbH ist eine übertragene Gegenleistung in Höhe von EUR 10.771.741 angefallen (inklusive Anschaffungsnebenkosten). Die Anschaffungskosten wurden einzelnen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt auf der Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Objekta Fütingsweg GmbH stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

in EUR	beizulegende Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt
Langfristige Vermögenswerte	17.676.682
Kurzfristige Vermögenswerte	2.405.448
Flüssige Mittel	313.848
Übernommene Vermögenswerte	20.395.978
Langfristige Schulden	8.883.559
Kurzfristige Schulden	61.727
Übernommene Schulden	8.945.286
Nettovermögen (100%)	11.450.692
davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	678.952
Anschaffungskosten	10.771.740

Unternehmenserwerb der LVG Nieder-Olm GmbH

Mit notariellem Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13. August 2018 hat die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH 94% der Geschäftsanteile an der LVG Nieder-Olm GmbH zu einem vorläufigen Kaufpreis von EUR 1.769.016 erworben. Die LVG Nieder-Olm GmbH hat ihren Sitz in Tholey. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermietung und Verwaltung von

Immobilien, insbesondere der Liegenschaft in Nieder-Olm. Die Gesellschaft ist Alleineigentümerin des Grundstücks und der aufstehenden Büroimmobilie „Am Hahnenbusch 4“ in Nieder-Olm.

Der Erwerb der LVG Nieder-Olm GmbH wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 ausübt. Vielmehr wurde der Anteilskauf als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität) abgebildet.

Im Konzernabschluss der PREOS AG wurde die LVG Nieder-Olm GmbH nach den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 21. November 2018.

Für den Erwerb von 94% der Anteile an der LVG Nieder-Olm GmbH ist eine übertragene Gegenleistung in Höhe von EUR 1.995.340 angefallen (inklusive Anschaffungsnebenkosten). Die Anschaffungskosten wurden einzelnen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt auf der Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der LVG Nieder-Olm GmbH stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

in EUR	beizulegende Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt
Langfristige Vermögenswerte	7.721.948
Kurzfristige Vermögenswerte	31.116
Flüssige Mittel	117.162
Übernommene Vermögenswerte	7.870.226
Langfristige Schulden	4.358.620
Kurzfristige Schulden	1.394.639
Übernommene Schulden	5.753.259
Nettovermögen (100%)	2.116.967
davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	121.627
Anschaffungskosten	1.995.340

C. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert bzw. die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.

Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar sind.

Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt nicht beobachtbar sind.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende der Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Klassifizierung in kurz- und langfristig

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- Die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird, oder
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschluss eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- Die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird.
- Die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder

- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat (z.B. bei einem Verstoß gegen Kreditbedingungen).

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

Erwerb von Vermögenswerten und Unternehmenszusammenschlüsse

Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren sind. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der nach IFRS 3 bilanziell abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist z.B. auch die Tatsache, dass Personal in der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Finanzielle Vermögenswerte

Im PREOS Konzern bestehen lediglich finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach IFRS 9.4.1.2 bewertet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ausleihungen an Dritte und Forderungen aus Miete bzw. Mietnebenkosten, die zudem die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns nicht wesentlich prägen. Hiermit geht eine Reduzierung des Berichtsumfangs einher.

Die finanziellen Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion übertragen werden, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ist aufgrund seines Geschäftsmodells und seiner Mieterstruktur keinem hohen Wertminderungsrisiko ausgesetzt. Der PREOS Konzern bedient sich des sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodells nach IFRS 9.5.5.15 und berechnet den Wertberichtigungsbedarf stets in Höhe der über die gesamte Laufzeit erwarteten Kreditverluste.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden dann ausgebucht, wenn diese getilgt, d.h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Leasingverhältnisse

Der Konzern ist sowohl Leasinggeber als auch Leasingnehmer im Rahmen der Vermietung von Immobilien.

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist beim Leasinggeber auszubuchen, wenn alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finance-Lease-Verhältnis) auf den Leasingnehmer übertragen wurden. Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Im Zusammenhang mit einem Operating-Leasingverhältnis geleistete Zahlungen werden vom Leasinggeber linear über die Dauer des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Geschäftsmodellinhärent erfolgt die Erfassung von Mieterträgen nach IFRS 16 zeitanteilig und monatlich. Erträge aus der Veräußerung von Immobilien werden erfasst, sobald der Käufer über die Immobilie verfügen kann. Erträge aus Mietnebenkosten werden nach IFRS 15 erfasst und nicht mit den entsprechenden Aufwendungen saldiert, da die Gesellschaft das Vorratsrisiko trägt und im Übrigen PREOS vom Mieter als Leistungserbringer angesehen wird.

Zinserträge und -aufwendungen werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung/-verbindlichkeit und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Aufwendungen werden erfasst, sobald sie wirtschaftlich verursacht worden sind.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme des Konzerns in der Berichtsperiode dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Ermittlung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit nach der indirekten Methode, wobei das Ergebnis vor Steuern um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Posten ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Der Vorstand trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In diesem Fall werden die Annahmen und die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden bei Bedarf entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Marktwerte der Investment Properties basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Sanierungskosten, Restnutzungsdauer und anzuwendende Liegenschaftszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben.

- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.
- Latente Steuern: Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft, die weitgehend mit dem beizulegenden Zeitwert der Immobilien der jeweiligen Gesellschaft korreliert sind. Die laufende steuerliche Vermietung ist von der Gewerbesteuer freigestellt. Der Vorstand beurteilt in diesem Zusammenhang die Wahl eines geeigneten Steuersatzes für die Berechnung latenter Steuern.
- Bei den Rückstellungen sind verschiedene Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen berücksichtigt.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden sollen. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Anlageimmobilien, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung von grundsätzlich langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht vorhersehbar sind.
- Beim Zugang von Objektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb (integrierte Gruppe von Tätigkeiten) übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden z. B. die Geschäftsprozesse Asset und Property Management, Forderungsmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist ein wesentliches Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wird, ob auch Personal in der erworbenen Gesellschaft angestellt ist.

Bei dem Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind.

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden

und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte beinhalten zum 31. Dezember 2018 PKWs im Wert von EUR 55.000,00, sowie die sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung (EUR 2.268,75).

(2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder Wertsteigerungen gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden sollen.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. Soweit der Erwerb im Rechtskleid eines Share Deals vollzogen wird, erfolgt eine Rückrechnung der Anschaffungskosten aus Kaufpreis von Gesellschaftsanteilen zzgl. übernommener Schulden und abzüglich erhaltener Vermögenswerte. In den Folgeperioden werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde. Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ dargestellt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sondern anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3), bewertet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt grundsätzlich auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die Immobilienbewertung erfolgt hierbei nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“). Es kommen dabei Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Den Regelungen des IFRS 13 folgend ist der „highest and best use“ bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu unterstellen, sofern diese Nutzung durch den Bilanzierenden im Rahmen einer Verwertung erfolgen kann.

Das Management des Konzerns ist in den Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die zur Verfügung gestellten Ergebnisse plausibilisiert und mit den eigenen Einschätzungen abgeglichen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder dauerhaft nicht weiter genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Stilllegung werden im Jahre der

Veräußerung oder Stilllegung erfasst. Der Gewinn oder Verlust ist die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem Buchwert zuzüglich etwaiger Verkaufskosten andererseits.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in einen anderen Bilanzposten übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	2018
Buchwerte zum 01.04.	0
Zukäufe (+)	86.212.425
Zeitwert-Erhöhungen (+)	7.417.575
Buchwerte zum 31.12.	93.630.000

Die Zukäufe resultieren aus dem Erwerb von 10 Immobilien, in den Städten Ratingen, Köln, Roßdorf, Sindelfingen, Grafingen, Waltrop, Nieder-Olm und Krefeld.

Die im Konzern ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 109.211 betreffen Immobilien, für die der Nutzen-/Lastenübergang im Jahr 2019 erwartet wird. Aus bereits abgeschlossenen Kaufverträgen resultieren Zahlungsverpflichtungen in Höhe von EUR 6,38 Mio.

EUR	Bewertungs- stichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher be- obachtbarer In- putparameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtba- rer Inputparame- ter (Stufe 3)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden:					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Okt 18	93.630.000			93.630.000

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

Bandbreite	31.12.2018
Marktmiete in EUR/qm ²	5,00-16,00
Liegenschaftszins in %	3,5%-5,0%
Restnutzungsdauer in Jahren	37-50

Die angegebenen Bandbreiten berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle. Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter aufgrund seiner langjährigen Erfahrungen getroffen.

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der Liegenschaftszins, die zugrunde gelegten Mieten sowie die Nutzungsdauer identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

31.12.2018	Liegenschaftszins		Miete		Nutzungsdauer	
	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	-10,00%	10,00%	-5 Jahre	+5 Jahre
Wertänderungen						
in EUR	9.070.000	-7.880.000	-9.290.000	9.400.000	-3.180.000	2.740.000
in %	10%	-8%	-10%	10%	-3%	3%

(3) Langfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.04.2018
Forderung gg. nicht beherrschenden Ges. Füttingsweg	684.829	0
Forderung gg. nicht beherrschenden Ges. Nieder-Olm	121.627	0
Gesamt	806.456	0

Die Darlehen haben eine unbestimmte Laufzeit, sind unbesichert und können vorbehaltlich einer dreimonatigen Kündigungsfrist erstmalig zum 30. Juni 2021 getilgt werden.

(4) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren ausschließlich aus der Vermietung und sind unverzinslich. Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, erfasst. Zum 31. Dezember 2018 betragen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen EUR 367.043. Wertberichtigungen wurden keine vorgenommen.

(5) Kurzfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.04.2018
Umsatzsteuerforderung	390.538	10.456
Forderungen gg. Altgesellschafter	251.243	235.037
Aktive Rechnungsabgrenzung	249.581	0
Debitorische Kreditoren	119.000	0

Sonstige Vermögensgegenstände	43.041	277
Gesamt	1.053.403	245.770

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten im Wesentlichen vorausbezahlte Beiträge an Versicherungen für Folgejahre.

(6) Liquide Mittel

Liquide Mittel bestehen aus Kontokorrentguthaben auf den Geschäftskonten der im Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften, die zum Nennwert bilanziert werden. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Konzern-Kapitalflussrechnung. Die liquiden Mittel sind in Höhe von 390.034 verfügbungsbeschränkt.

(7) Eigenkapital

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 16. Februar 2018 wurde das gezeichnete Kapital der PREOS Real Estate AG (seinerzeit noch Gesellschaft mit beschränkter Haftung) von EUR 25.000 um EUR 21.975.000 auf EUR 22.000.000 durch Ausgabe von 21.975.000 neuen Geschäftsanteilen zum Nennwert von jeweils EUR 1 erhöht. Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgt am 9. März 2018.

Mit Formwechsel in eine AG wurde das Stammkapital in 22.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt, welche im April des Jahres auf Namensaktien umgestellt wurden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. April 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 24. April 2023 gegen Bar- und/ oder Sacheinlage einmal oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu EUR 11.000.000,00, durch Ausgabe von bis zu insgesamt 11.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2018/II).

Ebenfalls mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. April 2018 wurde das Grundkapital um EUR 11.000.000,00 eingeteilt in bis zu 11.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Namen lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen.

Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt zum 31. Dezember 2018 ein im Eigenkapital ausgewiesener Anteil von 896.805 EUR.

Zum Bilanzstichtag bestehen die nicht beherrschenden Anteile ausschließlich an den Gesellschaften Objekta Fütingsweg GmbH und LVG Nieder-Olm GmbH. Für diese zwei Gesellschaften ergeben sich die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen:

in EUR	01.04. – 31.12.2018
Erlöse	267.495
Gesamtergebnis	1.603.765
	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte	27.850.000

Kurzfristige Vermögenswerte	3.039.613
Langfristige Verbindlichkeiten	397.866
Kurzfristige Verbindlichkeiten	15.421.575
Nettovermögen	15.070.172
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in %	6,00%
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in TEUR	896.805

Die Entwicklung des Eigenkapitals in der Berichtsperiode ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

(8) Steueransprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steueransprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern werden grundsätzlich gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt.

Aktive latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstrukturen der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Für Konzerngesellschaften wurde ein Steuersatz von 15,83 Prozent für die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag angesetzt. Für die Gewerbesteuer wird unterstellt, dass für die Immobiliengesellschaften die erweiterte Kürzung anwendbar ist. Verkäufe sind aufgrund des Unternehmenszwecks Bestandhaltung nicht vorgesehen. Darüber hinaus geht der Vorstand aufgrund der steuerlichen Struktur der Gesellschaft davon aus, dass Immobilien unter Vermeidung von Gewerbesteuer veräußert werden können.

Auf aktive und passive zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Konzerngesellschaften werden keine latenten Steuern gebildet, solange der Konzern deren Umkehrung steuern kann und sie sich nicht in absehbarer Zeit umkehren werden.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden auf Steuerobjektebene miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 31. Dezember 2018 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.04.2018
Steuerliche Verlustvorträge	719.406	0
Latente Steueransprüche vor Saldierung	719.406	0
Saldierung	-719.406	0

Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.217.436	0
Finanzierungskosten	118.839	0
Latente Steuerschulden vor Saldierung	1.336.276	0
Saldierung	-719.406	0
Latente Steuerschulden nach Saldierung	616.869	0

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Berichtsperiode sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in EUR	01.04.2018	Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-1.217.436	-1.217.436
Finanzierungskosten	0	-118.839	-118.839
Verlustvorträge	0	719.406	719.406
Gesamt	0	-616.869	-616.869

Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge wurden nahezu vollumfänglich bilanziert. Nicht bilanzierte Verlustvorträge betragen weniger als TEUR 50.

Der ausgewiesene Steueraufwand weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

in EUR	01.04. – 31.12.2018
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.548.790
Konzernsteuersatz	15,825%
Erwartetes Steuerergebnis bei 15,83%	561.596
<u>Überleitung durch Steuereffekte:</u>	
- Körperschaftsteuer Vorjahre	-55.146
- Sonstige Effekte	-49.459
Tatsächliches Steuerergebnis	456.991

(9) Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten beinhalten ein Darlehen der TO-Holding GmbH an die PREOS AG in Höhe von EUR 11.000.000 und ein Darlehen der TO Holding 2 GmbH an die PREOS AG in Höhe von EUR 11.000.000 sowie die bis zum 31.12.2018 aufgelaufenen Zinsen (insgesamt EUR 22.101.260). Beide Gesellschaften sind Herrn Olek zuzurechnen. Die Darlehen werden mit 4% verzinst, sind am 31. Dezember 2021 endfällig und wurden ohne Sicherheiten gestellt. Beide

Darlehensverträge enthalten ein Andienungsrecht. Hiernach ist der Darlehensgeber berechtigt, dem Darlehensnehmer anzubieten, sein Darlehen einschließlich der bis dahin aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe 2.213.688 neuer Aktien des Darlehensnehmers in den Darlehensnehmer einzubringen. Dieses Wandlungsgesuch wurde von der PREOS AG am 7. Februar 2019 akzeptiert und die Kapitalerhöhung wurde am 18. Februar 2019 in das Handelsregister eingetragen. Da beide Darlehensverträge dem Darlehensgeber kein Recht auf (liquiditätswirksame) Rückzahlung innerhalb von 12 Monaten zuweisen sind die Darlehen als langfristig auszuweisen.

(10) Finanzschulden

Finanzverbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert und in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt EUR 45.577.232 haben sich gegenüber dem 28. März 2018 (EUR 0) um EUR 45.577.232 erhöht. Im Einzelnen fanden folgende Veränderungen statt:

in EUR	01.04.2018	zahlungswirksam		zahlungsunwirksam		31.12.2018
		Tilgungen	Aufnahme / Amortisation	Aufnahme/ Amortisation	Zugang/ Erstkonsolidierung	
langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	-300.000	19.791.664	13.042.667	13.042.901	45.577.232
Summe Finanzverbindlichkeiten	0	-300.000	19.791.664	13.042.667	13.042.901	45.577.232

Der Zugang aus Erstkonsolidierung betrifft die im Rahmen der Share-Deal mit übernommenen Darlehensverbindlichkeiten. Die zahlungsunwirksame Aufnahme berücksichtigt Kaufpreiszahlungen für Immobilien, bei denen der Kaufpreis direkt vom Kreditgeber an den Immobilienverkäufer geleistet wurde.

Die Finanzkredite sind im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert (2018: 48.605.183,00 EUR). Als weitere Sicherheiten dienen die Abtretung von Mieteinnahmen sowie die Verpfändung von Bankguthaben.

(11) Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von EUR 38.495 beinhalten Steuerrückstellungen für laufende Körperschaftsteuerverpflichtungen der erworbenen Gesellschaft LVG Nieder-Olm GmbH.

(12) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren maßgeblich aus Verbindlichkeiten gegenüber der Publity AG für Finders Fee- und Assetmanagement-Leistungen (TEUR 1.255), Rechts- und Beratungskosten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Börsengang (TEUR 412), sowie Verbindlichkeiten für die Erstellung der Bewertungsgutachten (TEUR 99), Versicherungen (TEUR 116) und Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 53).

(13) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.04.2018
Verbindlichkeiten iZm. der Umfinanzierung	996.000	0
Verbindlichkeiten iZm. Ankauf	688.867	0
Zinsabgrenzung	428.283	0
Abschluss- und Prüfungskosten	257.000	0
Umsatzsteuerschuld	133.669	0
Sonstige Verbindlichkeiten	27.483	433.500
Gesamt	2.531.301	433.500

Im Jahr 2018 wurden bereits vorbereitende Maßnahmen für eine geplante Umfinanzierung sämtlicher Finanzschulden im ersten Quartal 2019 getroffen. Hierfür fielen insgesamt EUR 996.000 für Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstige Kosten der Umfinanzierung an. Die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Ankauf von Immobilien beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Grunderwerbsteuer der PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH sowie für Due Diligence Leistungen. Zum Jahresende wurden für die Finanzschulden Zinsabgrenzungen in Höhe von EUR 428.283 gebildet. Die Abschluss- und Prüfungskosten im Höhe von EUR 257.000 beinhalten Aufwendungen für die Erstellung sämtlicher Jahresabschlüsse von Tochtergesellschaften, für die erstmalige Erstellung eines Konzernabschlusses sowie für die Prüfung des Konzernabschlusses. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten zum 1. April 2018 ein Darlehen der TO-Holding GmbH, welches am 18. April 2018 zurückbezahlt wurde.

E. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

Der PREOS Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses nach IAS 17 erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Da die Nettomieten in der Regel monatlich vorschüssig gezahlt werden, sind die Mietforderungen sofort fällig.

Erträge aus der Weiterbelastung von Betriebskosten fallen unter IFRS 15. Sie werden zeitraumbezogen entsprechend der zugrundeliegenden Leistungserbringung erfasst, d.h. mit Übertragung der Verfügungsgewalt über die Dienstleistung auf die Mieter. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter werden zusammen mit den Nettomieten monatlich fällig und sind sofort zahlbar. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt unsaldiert in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Der PREOS Konzern orientiert sich hierbei an der derzeit üblichen Darstellungspraxis, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen.

Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 909.129 setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.04. - 31.12.2018
Mieterträge	942.627
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	96.624
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	1.039.250
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-130.121
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	909.129

Die immobilienpezifischen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 130.121 EUR beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Fremdleistungen aus Betriebs- und Nebenkosten. Sämtliche Erträge und Aufwendungen resultieren aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

(2) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.04. - 31.12.2018
Periodenfremde Erträge	37.866
Erstattung Versicherungsbeiträge	21.318
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	26.048
Gesamt	85.232

Die periodenfremden Erträge beinhalten die Erstattung der Gebäudeversicherung sowie Grundsteuer für das Jahr 2017. Erstattungen für Versicherungsbeträge enthalten die Rückvergütung der Gebäudeversicherung für 2018. Darüber hinaus wurden Verbindlichkeiten gegenüber Altgesellschaftern ausgebucht.

(3) Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet:

in EUR	01.04. - 31.12.2018
Geschäftsführergehälter	180.000
Pauschale Steuern	2.301
Summe Personalaufwand	182.301

Am 31.12.2018 beschäftigte die PREOS Real Estate AG 2 Vorstände und keine weiteren Arbeitnehmer.

(4) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.04. - 31.12.2018
Rechts- und Beratungskosten	673.727
Börsennotierung und Hauptversammlung	565.790
Assetmanagement	404.081
Kapitalerhöhung und Umfirmierung	239.340
Abschluss- und Prüfungskosten	218.552
Nicht abziehbare Vorsteuer	124.415
Raumkosten	41.590
Reise- und Werbekosten	40.850
Vergütungen des Aufsichtsrats	33.333
Versicherungen	20.945
Nebenkosten des Geldverkehrs	9.475
Übrige	126.386
Gesamt	2.498.485

Die Rechts- und Beratungskosten setzen sich hauptsächlich aus den Kosten für die Jahresabschlussprüfung der Jahre 2015-2017, den Aufwendungen für die Erstellung eines Reporting Dashboards, den Aufwendungen für die Bewertung des PREOS Portfolios sowie aus Gebühren der Deutschen Bank im Zusammenhang mit der Finanzierung zusammen. Die Aufwendungen aus Börsennotierung und Hauptversammlung in Höhe von EUR 565.790 resultieren aus den Aufwendungen für den Börsengang im aktuellen Jahr (EUR 548.343) sowie der Ausrichtung einer ordentlichen und einer außerordentlichen Hauptversammlung (EUR 17.447). Die Aufwendungen aus der Börsennotierung waren in voller Höhe ergebniswirksam zu erfassen, da die Börsennotierung ohne weitere Kapitalerhöhung vollzogen wurden. Die Aufwendungen für das Assetmanagement ergeben sich im Wesentlichen aus dem mit der Pubilty AG geschlossenen Assetmanagement Vertrag.

(5) Finanzerträge

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen anteilige Zinserträge im Zusammenhang mit einer Ansparrücklage der Objekta Fütingsweg GmbH (EUR 3.175).

(6) Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.04. - 31.12.2018
Vorfälligkeitsentschädigungen	916.000,00
Zinsaufwendungen für Finanzschulden	872.581,70
Verzugszinsen aus Kaufvertrag	278.039,82

Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen	101.260,28
Sonstige Zinsaufwendungen	17.653,02
Gesamt	2.185.534,82

Bei den Vorfälligkeitsentschädigungen handelt es sich um Gebühren für die Ablösung der Darlehen der Gesellschaften Objekta Fütingsweg GmbH und LVG Nieder-Olm GmbH.

(7) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von EUR 456.991 sind Aufwendungen für latente Steuern in Höhe von EUR 616.869 und Erträge aus Steuerrückvergütungen für Vorjahre in Höhe von EUR 159.878 enthalten.

(8) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie ("basic earnings per share") berechnet sich wie folgt:

in EUR	01.04. - 31.12.2018
Konzernergebnis (in EUR)	3.091.799
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	2.995.573
Verwässerungseffekte	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	2.995.573
Anzahl Aktien (in Stück)	
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	22.000.000
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	22.000.000
Verwässerungseffekte	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	22.000.000
Ergebnis je Aktie (in EUR)	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,14

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während der Berichtsperiode im Umlauf befinden, geteilt.

Angaben zu IAS 33.70 d.

Die TO-Holding GmbH und die TO Holding 2 GmbH haben die von ihnen gewährten Gesellschafterdarlehen zzgl. aufgelaufener Zinsen (TEUR 22.136) in die PREOS AG eingebracht. Im Gegenzug wurden auf einer Bewertungsbasis von 10,00 Euro je Aktie insgesamt 2.213.688 Aktien mit einem Ausgabebetrag von EUR 1,00 an die Gesellschafter ausgegeben. Das Grundkapital erhöht sich damit auf 24.213.688 Euro, eingeteilt in ebenso viele nennwertlose Stückaktien. Die Sachkapitalerhöhung wurde am 18. Februar 2019 ins Handelsregister eingetragen. Die Aktien sind ab dem 1. Januar 2018 gewinnbezugsberechtigt.

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich auf der Basis dieser Angaben wie folgt:

in EUR	01.04. - 31.12.2018
Konzernergebnis (in EUR) 31.12.2018	3.091.799
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	2.995.573
Verwässerungseffekte	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	2.995.573
Anzahl Aktien (in Stück)	
Anfangsbestand 01.01.2019	22.000.000
Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage	2.213.688
Gesamtes Grundkapital	24.213.688
Ergebnis je Aktie (in EUR)	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,12

(9) Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der PREOS Real Estate GmbH, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung oder Segmentierung. Die Immobilien des Konzerns sind ausschließlich in Deutschland belegen. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen. Der PREOS Konzern macht mit einem wesentlichen Kunden einen Umsatz in Höhe von 24,8%, mit einem weiteren wesentlichen Kunden 20,84% und mit einem dritten wesentlichen Kunden 12,26%, allerdings führt dies nicht zu einer Abhängigkeit wie in IFRS 8 definiert.

F. Angaben zu Finanzinstrumenten und Zeitwerten

1.1 Risikomanagement von Finanzinstrumenten

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung der Unternehmensziele bei. Der PREOS Konzern ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit einer Reihe von Risiken ausgesetzt, dem Zinsänderungsrisiko, dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Finanzierungsrisiko. Die Überwachung und Steuerung dieser Risiken erfolgt durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns. Im Zuge des Finanzrisikomanagements werden auch Risikokonzentrationen regelmäßig überwacht.

a) Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus variabel verzinslichen Finanzschulden. Zum Bilanzstichtag sind die Darlehen der Münchener Hypothekbank eG sowie der Mainzer Volksbank eG mit einem Nominalwert von insgesamt TEUR 25.685 variabel verzinslich. Da diese Darlehen jedoch vorzeitig zum 31.03.2019 abgelöst wurden, schätzt der Konzern das Zinsänderungsrisiko als gering ein. Auf eine Sensitivitätsanalyse wurde dementsprechend verzichtet.

b) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Der PREOS Konzern ist im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken (insbesondere bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit ausgesetzt. Das maximale Ausfallrisiko zum Abschlussstichtag wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Sicherheiten, wie z.B. Kauttionen, werden bei der Ermittlung des maximalen Ausfallrisikos nicht in Abzug gebracht, da diese in der Regel für die Renovierungen erforderlich sind.

Die Steuerung des Ausfallrisikos erfolgt basierend auf den Richtlinien des Konzerns für den Gesamtkonzern. Zur Vermeidung von Ausfällen bestehen Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern. Vor Vertragsabschluss mit neuen Mietern erfolgt eine Überprüfung der Bonität. Zur Absicherung des Risikos werden von den Mietern Kauttionen oder Bürgschaften eingefordert. Der Konzern beurteilt die Risikokonzentration hinsichtlich möglicher Ausfallrisiken als gering. Objektbezogen können bei den Gewerbeimmobilien jedoch erhöhte Ausfallrisiken aufgrund der Mieterstruktur bestehen.

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des PREOS Konzerns gegen Dritte sind kurzfristiger Natur und zumeist innerhalb eines Zeitraums von unter drei Monaten fällig.

c) Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand. Für die Überwachung des Risikos eines etwaigen Liquiditätsengpasses wurde ein angemessenes Steuerungskonzept implementiert. Die Tochtergesellschaften der PREOS AG werden über den konzerninternen Cashpool mit Finanzmitteln versorgt. Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätslage regelmäßig und zeitnah erfasst. Das Unternehmen plant die Verwendung einer mehrjährigen integrierten Finanzplanung für die Unternehmenssteuerung. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich der Zinszahlungen zum jeweiligen Bilanzstichtag ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt.

in TEUR	2019	2020	2021	nach 2021
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (langfristig)	0	0	27.483	0
Finanzschulden (kurzfristig)	49.040	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.002	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	2.397	0	0	0
Summe gesamt	53.439	0	27.483	0

Das Liquiditätsrisiko ist aus den Bilanzzahlen zum 31. Dezember 2018 abzuleiten und enthält daher die im Geschäftsjahr 2021 fällige Rückzahlung (inkl. Zinsen) der beiden Darlehen gegenüber TO Holding GmbH und TO Holding 2 GmbH. Diese sind in 2019 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingelegt worden, so dass eine Zahlungsverpflichtung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses nicht mehr besteht.

d) Finanzierungsrisiko

Für die Realisierung weiterer Akquisitionen ist der PREOS Konzern auf die Gewährung von Krediten bzw. die Ausgabe von Anleihen angewiesen. Zudem werden bei auslaufenden Krediten Verlängerungen bzw. Refinanzierungen notwendig. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die genannten Risiken für den PREOS Konzern als gering einzustufen, da die Refinanzierung durch einen bereits abgeschlossenen Darlehensvertrag mit der Hamburg Commercial Bank am 25.03.2019 gesichert wurde.

Zudem besteht das Risiko, dass bei einem Verstoß von Gesellschaften des PREOS Konzerns gegen Verpflichtungen aus bestehenden Finanzierungsverträgen, Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden könnten. Der PREOS Konzern könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren. Grundsätzlich ergeben sich aus allen bestehenden Darlehensverträgen Informationspflichten, den die Konzerngesellschaften als Schuldner gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten nachkommen müssen. Diese Informationspflichten bestehen je nach Darlehen in der Übermittlung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen oder Jahresabschlüssen bis hin zu der Berichterstattung der Erfüllung so genannter „Financial Covenants“. Die laufende Überwachung der Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen sowie die Berichterstattung erfolgt durch den Vorstand.

Der Cashflow der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenzahlungen sind vom wirtschaftlichen Erfolg der Tochtergesellschaften und Beteiligungen abhängig oder müssen gegebenenfalls durch Fremdkapital ergänzt oder ersetzt werden. Der PREOS Konzern ist darauf angewiesen, aus der Immobilienbestandshaltung ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Zins- und Tilgungsaufwendungen aufbringen zu können. Notverkäufe oder die zwangsweise Verwertung von Immobiliensicherheiten könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für den Konzern führen.

1.2 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

a) Klassenbildung

Der PREOS Konzern klassifiziert und bilanziert finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten im Zugangszeitpunkt den Kategorien des IFRS 9 entsprechend. In Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9 werden Finanzinstrumente in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn eines der Konzernunternehmen Vertragspartei eines entsprechenden Vertrags wird. Bei der erstmaligen Erfassung eines Finanzinstruments wird dieses mit dem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten angesetzt.

Die gemäß IFRS 7.8 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten erfolgt analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die nachstehenden Tabellen zeigen eine Überleitung der Buchwerte je IFRS 7-Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien zu den einzelnen Stichtagen.

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum	Summe Bilanzposten 31.12.2018
		Buchwert	Fair Value	Fair Value bewertet Buchwert	
<u>Aktiva</u>					
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)	Aac	806	806	0	806
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	367	367	0	367
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)	Aac	294	294	0	294
<u>Passiva</u>					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (langfristig)	Flac	22.101	22.101	0	22.101
Finanzschulden kurzfristig	Flac	45.577	46.443	0	45.577
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	2.002	2.002	0	2.002
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)	Flac	2.397	2.397	0	2.397

Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)

Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

b) Fair-Value-Angaben

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangaben erfolgte auf Basis der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Zahlungsmittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen und variabel verzinsten Finanzkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Finanzkredite wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

c) Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden

Im Geschäftsjahr 2018 haben sich die nachfolgenden Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten ergeben:

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Nettoergebnis 01.04. – 31.12.2018		
		Zinsen	Erträge/ Aufwendungen	Summe
		Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	Aac	0
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Flac	-2.169	26	-2.143

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den Finanzerträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen gezeigt. Die Finanzierungsaufwendungen bei den zu Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten enthalten zudem die Anpassungen im Rahmen der Effektivzinsmethode.

G. Sonstige Angaben

(1) Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Die Mindestleasingzahlungen beinhalten die Mieterträge ohne umlagefähige Betriebskosten.

Angaben zum Operating Leasing nach IAS 17.56	2019	2020 - 2023	ab 2024
in TEUR	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	größer 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	5.026	4.216	7.299

In der Berichtsperiode beliefen sich die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmieten) auf 942.627 EUR.

(2) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2018 bestehen die folgenden wesentlichen Miet- und Leasingverpflichtungen:

in TEUR	31.12.2018
<u>Miet- und Leasingverpflichtungen</u>	
- innerhalb eines Jahres	120
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	480
- Fälligkeit größer 5 Jahre	840
Gesamt	1.440

Diese finanziellen Verpflichtungen resultieren aus dem Mietvertrag mit der Pubity AG für die Büroräumlichkeiten in Leipzig.

Darüber hinaus bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus einem Asset Management Vertrag mit der Publity AG. Dieser Vertrag ist auf 10 Jahre geschlossen und enthält neben variablen Vergütungen im Zusammenhang mit An- und Verkauf feste Vergütungsbestandteile in Abhängigkeit vom verwalteten Immobilienvermögen. Bezogen auf die Wertverhältnisse zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 belaufen sich die sonstigen finanziellen Verpflichtungen je Jahr mindestens auf TEUR 1.296.

(3) Angaben zu nahestehenden Personen

Nach IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ werden als nahestehende Unternehmen und Personen u. a. Mutter- und Tochterunternehmen sowie Tochtergesellschaften einer gemeinsamen Muttergesellschaft, assoziierte Unternehmen, juristische Personen unter Einfluss des Managements und das Management des Unternehmens definiert. Geschäftsvorfälle zwischen der PREOS Real Estate AG und ihren konsolidierten Tochterunternehmen werden durch Konsolidierung eliminiert und somit im Anhang nicht erläutert.

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bzw. Personen fanden folgende wesentliche Geschäftsvorfälle statt:

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

	<u>Von nahestehenden Unternehmen und Personen empfangene Dienstleistungen</u>	<u>Käufe von nahestehenden Unternehmen und Personen</u>	<u>Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen und Personen*</u>
	EUR	EUR	EUR
<u>Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der PREOS Real Estate AG:</u>			
Publity AG	1.245.242	60.000	1.254.536

* Die Beträge werden als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen eingestuft.

	<u>Zinsaufwendungen</u>	<u>Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen</u>
	EUR	EUR
Gesellschafterdarlehen der TO-Holding GmbH	50.630	11.050.630
Gesellschafterdarlehen der TO Holding 2 GmbH	50.630	11.050.630

Hinsichtlich der Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrats wird auf den nachfolgenden Abschnitt verwiesen.

(4) Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstände der PREOS Real Estate AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

- Thomas Olek, CEO (bis 02. Oktober 2018)
- Frederik Mehltz, CEO (ab 02. Oktober 2018)
- Libor Vincent, CFO (ab 02. Oktober 2018)

Der Vorstand hat in der Berichtsperiode eine feste Vergütung erhalten. Die Gesamtvergütung für beide Vorstände zusammen belief sich auf EUR 180.000.

Darüber hinaus werden den Vorständen Reisekosten und Spesen erstattet.

Mitglieder des Aufsichtsrats der PREOS Real Estate AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

Herr Udo Roland Wahid Masrouki, Vorstand der FinanzNet Holding AG

(Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Stephan Noetzel, Rechtsanwalt, Syndikusanwalt der Publity AG

(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

Herr Christoph Blacha, Rechtsanwalt, Geschäftsleiter/ Geschäftsführer der publity Performance GmbH (KVG)

(Aufsichtsratsmitglied)

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben für die Berichtsperiode insgesamt eine Vergütung in Höhe von EUR 33.333 erhalten.

(5) Honorar des Konzernabschlussprüfers

Das Honorar des Konzernabschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2018 auf insgesamt TEUR 137, davon Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 108 und sonstige Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem IPO von TEUR 29. Weitere Leistungen wurden nicht in Anspruch genommen.

(6) Kapitalsteuerung

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als wichtige Kennzahl für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Finanzwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht.

Das Risikomanagement überprüft regelmäßig die Kapitalstruktur des Konzerns. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden

buchhalterische Kennziffern ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten und Loan-to-Value-Ziffern.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2018	01.04.2018
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	25.917	22.025
Bilanzsumme	98.785	22.521
Eigenkapitalquote in %	26,24%	97,80%

Der LTV beläuft sich auf 45,9 Prozent (01.04.2018: n.a.). Zur Ermittlung verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernlagebericht.

(7) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Auf Grund der durch Satzungsänderung vom 25.04.2018 erteilten Ermächtigung ist am 07.02.2019 die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 2.213.688,00 auf EUR 24.213.688,00 durchgeführt worden. Die Erhöhung erfolgte durch Sacheinlage von gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 22.000.000,00 zzgl. Zinsen in Höhe von EUR 136.880,00 auf einer Bewertungsbasis von EUR 10,00 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.

Am 17. Januar 2019 wurde der Kaufvertrag über eine Gewerbeimmobilie in Oberhausen über 2.500 m² sowie 70 Stellplätze unterzeichnet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel wird im ersten Halbjahr 2019 erwartet.

Zur Finanzierung neuer Immobilienankäufe sowie der Umfinanzierung des PREOS Portfolios wurde am 25. März 2019 ein Kreditvertrag mit der Hamburger Commercial Bank abgeschlossen. Das Darlehensvolumen umfasst EUR 70 Mio. zu einem Zinssatz von mindestens 3%.

Darüber hinaus sind Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des PREOS Konzerns nach dem 31. Dezember 2018 nicht eingetreten.

Leipzig, den 4. Juni 2019

PREOS Real Estate AG

PREOS Real Estate AG

Frederik Mehlitz

Vorstand

PREOS Real Estate AG

Libor Vincent

Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **PREOS Real Estate AG, Leipzig** und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden — geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der PREOS Real Estate AG, Leipzig, für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die in Abschnitt 6 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2018

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 den Inhalt der Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss 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. 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 Konzernabschluss, zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prü-

fungsurteil 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- 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.

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.

Hamburg, 12. Juni 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide

Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer