

## I. Zusammenfassender Bewertungsbericht

NAI apollo

## 1. Auftrag

### 1.1. Auftraggeberin

PREOS Global Office Real Estate & Technology AG

Reichsstraße 2

04109 Leipzig

(hiernach: „die Auftraggeberin“)

### 1.2. Auftragnehmerin

apollo valuation & research GmbH

Große Eschenheimer Str. 13

60313 Frankfurt am Main

(hiernach: „NAI apollo“ bzw. „die Auftragnehmerin“)

Die Auftragnehmerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, handelsrechtlich eingetragen in Deutschland unter der Registernummer 92507. NAI apollo beschäftigt öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sowie durch die HypZert GmbH gem. DIN EN/ISO 17024 zertifizierte Immobiliensachverständige.

### 1.3. Bewertungsgegenstand

Das zu bewertende Immobilienportfolio (hiernach: „der Bewertungsgegenstand“) bestand aus den nachfolgend aufgeführten Liegenschaften.

**Tabelle 1: Liegenschaften des Bewertungsgegenstands – Postalische Adressen**

ID	Stadt	PLZ	Adresse
1	Ratingen	40472	Oberhausener Straße 33
2	Köln	51065	Bergisch Gladbacher Straße 3
3	Krefeld	47805	Fütingsweg 34-36
4	Roßdorf	64380	Arheilger Weg 17
5	Ratingen	40472	Oberhausener Straße 33
6	Nieder-Olm	55268	Am Hahnenbusch 4
7	Sindelfingen	71065	Böblinger Straße 130
8	Grafring	85567	Am Feld 32
9	Waltrop	45731	Im Wirrigen 25
10	Ratingen	40472	Oberhausener Straße 33

Für nähere Informationen wird auf Abschnitt 2 bzw. Anlage A dieses Berichts verwiesen. Bewertungsgegenstand waren die vorgenannten Grundstücke inklusive der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und exklusive des Zubehörs gemäß § 97 BGB.

## 1.4. Auftragsumfang und -anlass

### 1.4.1. Umfang

Die Auftragnehmerin wurde am 27.09.2018 als unabhängiger Gutachter von der Auftraggeberin mit der Erstellung von schriftlichen Einzelgutachten über den Marktwert gem. § 194 BauGB der unter Abschnitt 1.3 als Bewertungsgegenstand aufgeführten Liegenschaften beauftragt.

Hiernach erfolgte zum Stichtag 30.09.2020 eine Aktualisierung der Gutachten gemäß Auftrag vom 15.07.2020. Im Rahmen dieser Aktualisierung wurde auftragsgemäß keine erneute Besichtigung durchgeführt. Gemäß Informationen des Auftraggebers sind die Liegenschaften zustandsgleich mit den im Rahmen der Erstbesichtigung vorgefundenen baulichen Merkmalen.

Der Marktwert wird in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Der Marktwert wurde auf Einzelobjektebene und ohne Berücksichtigung der Tatsache ermittelt, dass die Liegenschaften Teil eines Portfolios waren. Es erfolgte somit ausdrücklich keine Berücksichtigung eventueller Paketab- oder -zuschläge. Der Marktwert des Portfolios entspricht somit der Summe der Einzelmarktwerte der zu bewertenden Liegenschaften.

Weiterhin wurde die Auftragnehmerin am 15.09.2020 mit der Erstellung eines zusammenfassenden Bewertungsberichts (hiernach „der Bericht“) beauftragt.

### 1.4.2. Anlass

Dieser zusammenfassende Bewertungsbericht soll informationsgemäß dazu dienen, dem Vorstand der Auftraggeberin den Marktwert des Bewertungsgegenstands zum Wertermittlungstichtag anzuzeigen. Der Bericht soll ferner zur Anlage zu Wertpapierprospekten (hiernach: die „Prospekte“) gemacht werden und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) zur Billigung der Prospekte vorgelegt werden. Gegenstand der Prospekte sind (i) eine noch unbestimmte Anzahl von auf den Namen lautenden Stückaktien der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG sowie (ii) eine noch unbestimmte Anzahl von auf den Inhaber lautenden Blockchain basierten Wertpapieren *sui generis*, die treuhänderisch vermittelte Aktionärsrechte und einen Umtauschanspruch in Bezug auf auf den Namen lautende Stückaktien der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG verkörpern. Die Prospekte stellen die Grundlage für die Investitionsentscheidungen von Anlegern dar.

### 1.5. Wertermittlungsmethodik

§ 8 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt vor, dass zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. Die Verfahrenswahl soll unter Berücksichtigung des Wertermittlungsobjekts, des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, erfolgen.

Bei Büro- und anderen Gewerbeliegenschaften stehen aus Erwerbersicht zumeist der nachhaltig erzielbare Ertrag und die Rendite im Vordergrund von Kaufüberlegungen. Die Ableitung des Marktwerts erfolgte somit aufgrund der Nutzungsarten und den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem Ertragswertverfahren.

### 1.6. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde auftragsgemäß für alle Liegenschaften der 30.09.2020 herangezogen. Da für die Liegenschaften auftragsgemäß ein im Vergleich zur Erstbewertung unveränderter Zustand zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt werden soll, entspricht der Wertermittlungsstichtag auch dem jeweiligen Qualitätsstichtag i.S.d. § 4 ImmoWertV. Es wurde vom Zustand der Liegenschaften zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

### 1.7. Qualifikation

Das Bewertungsmandat wurde durch erfahrene Sachverständige betreut, welche über eine ausreichende Kenntnis des deutschen Immobilienmarkts sowie über die notwendige fachliche Qualifikation verfügen, um den Bewertungsauftrag kompetent durchzuführen.

### 1.8. Unabhängigkeit und Objektivität

Innerhalb dieses Mandats agierte NAI apollo als externer Sachverständiger in einem Dienstleistungsverhältnis für die Auftraggeberin. Die Bewertung wurde unparteiisch, weisungsfrei, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen mit objektiver Sorgfalt erstellt.

Weder NAI apollo, noch die im Rahmen des Mandats tätigen und bei NAI apollo fest angestellten Sachverständigen stehen in einem direkten oder indirekten persönlichen oder geschäftlichen Verhältnis zum Bewertungsgegenstand oder der Auftraggeberin, welches zu einem potenziellen Interessenskonflikt führen könnte. Die Auftragnehmerin profitiert von diesem Auftrag in keiner anderen Weise als durch die Vereinnahmung des vereinbarten Honorars. Die Höhe dieser Vergütung wurde vor Projektbeginn fest vereinbart und war in keinerlei Hinsicht abhängig vom Bewertungsergebnis.

## 1.9. Leistungsabgrenzung

### 1.9.1. *Einholung und Würdigung von Informationen*

Die Beschaffung schriftlicher Auskünfte war nicht Gegenstand der Beauftragung. Die Informationen, welche die Basis der Wertermittlung bilden, wurden NAI apollo von der Auftraggeberin in elektronischer Form zur Verfügung gestellt. Die relevanten Dokumente wurden im Bewertungsprozess gesichtet und stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Sofern keine offensichtlichen Inkonsistenzen vorlagen, wurden die übergebenen Unterlagen als richtig und unabhängig ihres Datums als zum Wertermittlungsstichtag gültig vorausgesetzt.

NAI apollo wurde für alle Liegenschaften ein Legal Due Diligence Bericht der Kanzlei CMS Hasche Sigle (hiervon zwei Berichte im Entwurf) zur Verfügung gestellt. Ein Bericht datiert aus 2017, die übrigen Berichte wurden 2018 ausgefertigt. Weiterhin erhielt die Auftragnehmerin für acht der zu bewertenden Liegenschaften einen Technical Due Diligence Bericht. Ein Bericht wurde 2017 erstellt, die übrigen Berichte stammen aus dem Jahr 2018. Der Inhalt der vorliegenden Berichte wurde unabhängig von ihrem Status als korrekt und vollständig vorausgesetzt.

### 1.9.2. *Aufmaß*

Die Erstellung eines Flächenaufmaßes war nicht Gegenstand der Beauftragung. Die von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Flächen- und Einheitsinformationen wurden im Rahmen der Objektbesichtigung überschlüssig plausibilisiert.

### 1.9.3. *Baumängel und -schäden*

Eine Statikprüfung sowie eine Schadensbegutachtung der baulichen Anlagen waren nicht Gegenstand der Beauftragung. Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen (insbesondere Brandschutz-, Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen) wurden nicht durchgeführt. Die Auftragnehmerin setzte, sofern nicht gegenteilige Informationen aus der Besichtigung bzw. den übergebenen Dokumenten ersichtlich waren, deren bestimmungsgemäße Funktionsfähigkeit voraus. Es wurden lediglich solche Bauschäden / Baumängel berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d.h. bei bloßer Inaugenscheinnahme zweifelsfrei als solche identifiziert werden konnten bzw. aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Technical Due Diligence Berichte) ersichtlich waren. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Wert der Immobilien sind nur pauschal berücksichtigt worden und sind lediglich als Hinweis zu werten. Die Berücksichtigung baulicher Mängel im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung schließt daher das Vorhandensein weiterer Mängel nicht aus. Insofern stellen die angefertigten Marktwertgutachten keine Fachgutachten über bauliche Mängel und Schäden dar.

#### 1.9.4. *Schädlinge und Schadstoffe*

Untersuchungen über das Vorhandensein von pflanzlichen oder tierischen Schädlingen sowie auf Stoffe, die die dauernde Gebrauchsfähigkeit des Bewertungsgegenstands einschränken oder von denen ggf. Gefahren für Dritte oder die Umwelt ausgehen sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt.

#### 1.9.5. *Baugrund*

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wurde eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Sofern nicht explizit anderweitig kommentiert, wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

#### 1.9.6. *Bauordnungsrecht*

Eine Prüfung der bau- und genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Bebauung (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) war nicht Auftragsgegenstand. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

#### 1.9.7. *Steuern, öffentliche Abgaben und Finanzierungskosten*

Steuerverbindlichkeiten und aus dem Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie resultierende Kosten wurden insoweit berücksichtigt, wie sie implizit Eingang in die verwendeten Marktdaten (Liegenschaftszinssätze) gefunden haben. Ein expliziter Kostenansatz erfolgte nicht. Eine Berücksichtigung von ggf. aufgrund des Verkaufs zu leistender Rückzahlungen staatlicher oder sonstiger Zuschüsse oder Steuerergünstigungen erfolgte nicht.

Die im Bericht genannten Marktmieten und -werte wurden in Euro (€) exklusive der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer ausgewiesen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher verzeichnet waren, wurden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wurde davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## 2. Portfolioanalyse

### 2.1. Portfoliozusammensetzung

Zum Zeitpunkt der Bewertung umfasste der Bewertungsgegenstand insgesamt zehn in Deutschland belegene Immobilien. Detaillierte Informationen zu diesen Liegenschaften sind dem Bericht als Anlage A beigefügt.

### 2.2. Eigentumsverhältnisse

Alle Liegenschaften, welche Teil des Bewertungsgegenstands waren, befanden sich zum Zeitpunkt der Ausfertigung dieses Berichts im Eigentum der Auftraggeberin bzw. einer Tochtergesellschaft. Das Eigentum wurde durch einen Auszug aus dem jeweiligen Grundbuch nachgewiesen. Alle Liegenschaften wurden im Volleigentum gehalten, Erbbaurechte waren nicht bestellt.

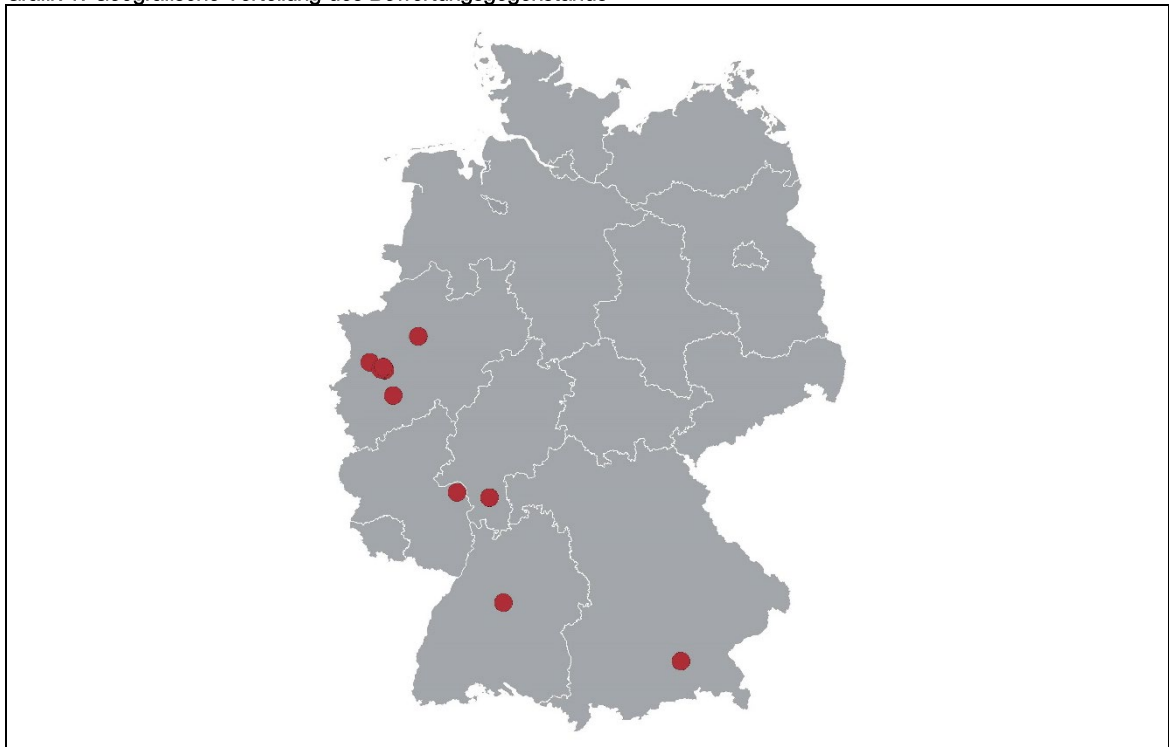
### 2.3. Objekte nach Assetklassen

Die vorherrschende Nutzungsart der Objekte war eine Büronutzung. Zwei Liegenschaften (ID 8 und ID 9) wurden als Büro- und Laborliegenschaft genutzt. Liegenschaft ID 1 war für den Betrieb einer Kantine mit Konferenzflächen vermietet.

### 2.4. Geografische Verteilung

Die geografische Verteilung der zehn Liegenschaften des Bewertungsgegenstands (davon drei Objekte in Ratingen) ist in nachstehender Grafik 1 dargestellt.

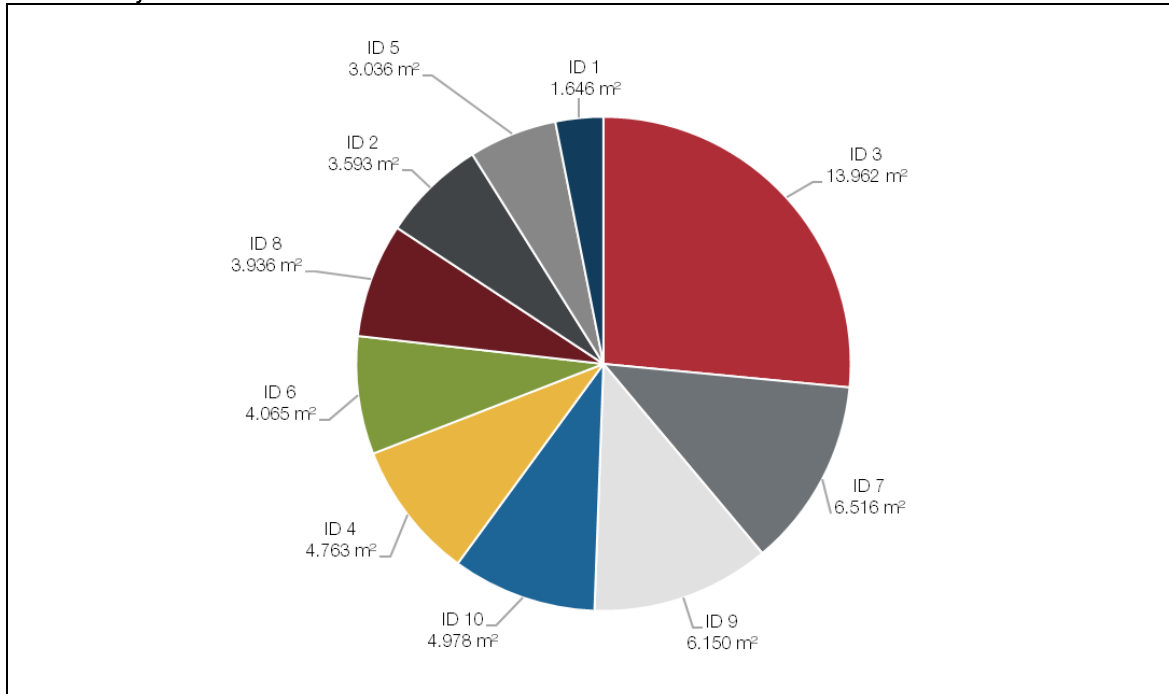
Grafik 1: Geografische Verteilung des Bewertungsgegenstands



## 2.5. Mietflächen

Die Liegenschaften des Portfolios wiesen zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag eine Gesamtmietfläche von rd. 52.645 m<sup>2</sup> auf. Diese verteilte sich wie folgt auf die Einzelobjekte:

Grafik 2: Analyse der Mietflächen



Neben den vorgenannten Mietflächen umfasst der Bewertungsgegenstand 388 Pkw-Innen- sowie 410 Pkw-Außenstellplätze.

## 2.6. Restlaufzeiten der Mietverträge

Die Objekte des Bewertungsgegenstands hatten zum Wertermittlungsstichtag eine ertragsgewichtete Mietvertragsrestlaufzeit („WAULT“) von rd. 8,2 Jahren. Der kürzeste WAULT wurde mit rd. 1,1 Jahren im Objekt ID 5 verzeichnet, der längste WAULT von 15,1 Jahren im Objekt ID 8.

## 2.7. Leerstand

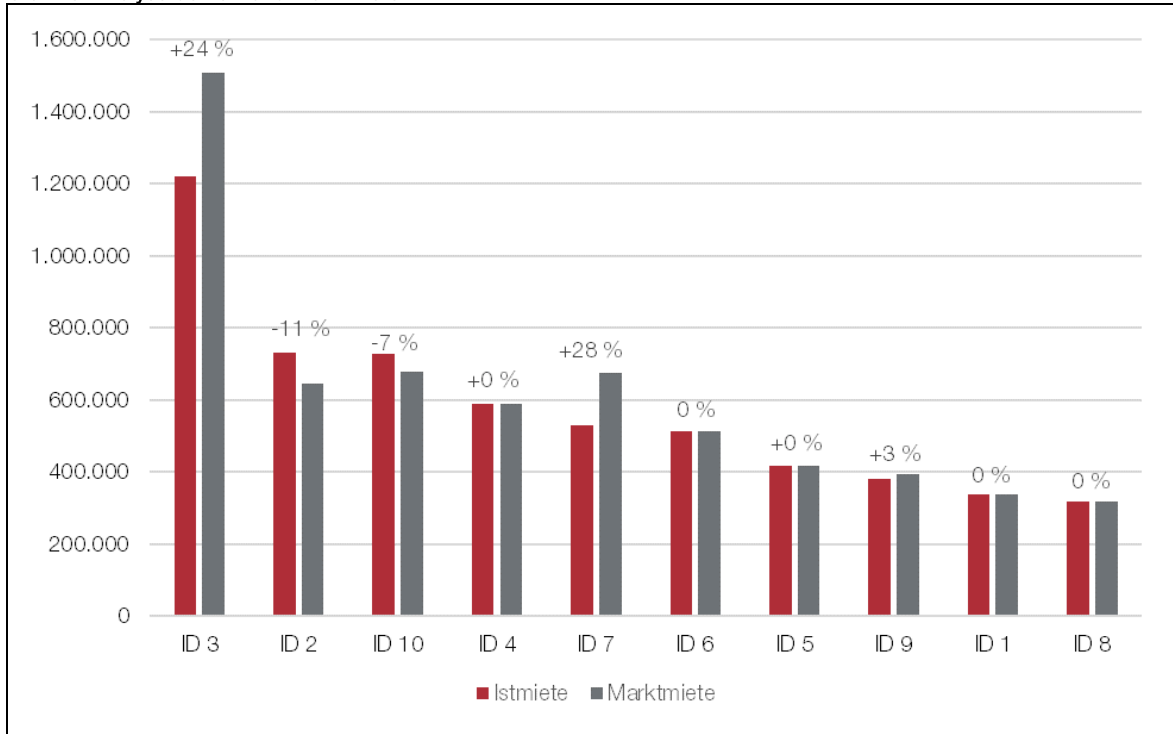
Der Bewertungsgegenstand wies zum Wertermittlungsstichtag einen flächenbezogenen Leerstand von 2,5 % auf. Die bestehenden Leerstände werden als temporär eingeschätzt.



## 2.8. Ist- und Marktmieten

Die Objekte des Bewertungsgegenstands wiesen zum Wertermittlungsstichtag eine Ist-Nettokaltmiete von rd. 5.764.310 EUR p.a. auf. Die Marktmiete der Liegenschaften wurde mit rd. 6.077.683 EUR p.a. ermittelt. Die Relation zwischen Ist- und Marktmiete der Liegenschaften ist nachfolgend in der Einzelgegenüberstellung dargestellt:

**Grafik 3: Analyse der Ist- und Marktmieten**



Bei Betrachtung des Gesamtportfolios lag die angesetzte Marktmiete rd. 5,4 % über der vertraglich vereinbarten Istmiete. Berücksichtigt man hierbei die bestehenden Leerstände, so sind die Liegenschaften des Portfolios in der Gesamtbetrachtung weitestgehend auf Marktniveau vermietet.

### 3. Bewertungsergebnisse

#### 3.1. Definition des Marktwerts

Der Marktwert wird in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

#### 3.2. Marktwert

NAI apollo hat für den Bewertungsgegenstand zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2020 folgenden Marktwert ermittelt, welcher sich aus den Marktwerten der Einzelliegenschaften zusammensetzt:

**93.370.000 EUR**

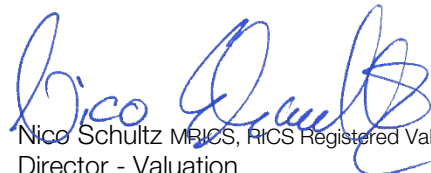
**(Dreiundneunzig Millionen und Dreihundertsiebzigttausend Euro)**

Grundlage dieser Einschätzung sind die in diesem Bericht aufgeführten Annahmen, Vorbehalte und Hinweise sowie die Voraussetzung, dass keine ungewöhnlichen Gegebenheiten vorliegen, die NAI apollo zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts unbekannt waren.

Frankfurt am Main, 28.10.2020



Stefan Mergen  
Managing Partner  
für und im Namen von  
apollo valuation & research GmbH



Nico Schultz MRICS, RICS Registered Valuer  
Director - Valuation  
für und im Namen von  
apollo valuation & research GmbH

Anlage A: Übersicht wertrelevanter Parameter der Liegenschaften des Bewertungsgegenstands

Anlage A      Übersicht wertrelevanter Parameter  
der Liegenschaften des Bewer-  
tungsgegenstands

Tabelle 2: Liegenschaften des Bewertungsgegenstands - Detailinformationen

ID	Stadt	PLZ	Adresse	Erst- besichti- gungs- datum	Flur	Flur- stück	Grund- stücks- größe <i>[m²]</i>	Haupt- nutzung	Miet- fläche <i>[m²]</i>	Leer- stand <i>[%]</i>	WAULT <i>[Jahre]</i>	Istmiete <i>[EUR p.a.]</i>	Marktwert <i>[EUR]</i>
1	Ratingen	40472	Oberhausener Straße 33	05.10.2018	56	158	4.039	Kantine	1.646	0,0	9,2	338.694	4.970.000
2	Köln	51065	Bergisch Gladbacher Straße 3	04.10.2018	4	392	3.019	Büro	3.593	0,0	6,2	729.738	14.100.000
3	Krefeld	47805	Fütingsweg 34-36	05.10.2018	72	590	11.037	Büro	13.962	0,0	9,2	1.220.000	17.800.000
4	Roßdorf	64380	Arheilger Weg 17	04.10.2018	14	224/1	3.477	Büro	4.763	0,2	8,1	590.780	8.930.000
5	Ratingen	40472	Oberhausener Straße 33	05.10.2018	56	163	4.720	Büro	3.036	0,0	1,1	416.287	6.650.000
6	Nieder-Olm	55268	Am Hahnenbusch 4	04.10.2018	18	13/52	3.500	Büro	4.065	0,0	11,0	513.900	8.210.000
7	Sindelfingen	71065	Böblinger Straße 130	08.10.2018	-	2175/1	3.545	Büro	6.516	16,0	1,9	528.422	10.900.000
8	Grafing	85567	Am Feld 32	08.10.2018	-	597	4.021	Büro + Labor	3.936	0,0	15,1	317.042	4.840.000
9	Waltrop	45731	Im Wirrigen 25	05.10.2018	11	425	25.808	Büro + Labor	6.150	4,0	13,0	380.281	5.370.000
10	Ratingen	40472	Oberhausener Straße 33	09.10.2018	56	161	10.330	Büro + Lager	4.978	0,0	9,2	729.166	11.600.000
<b>Gesamt</b>							<b>73.496</b>		<b>52.645</b>	<b>2,5</b>	<b>8,2</b>	<b>5.764.310</b>	<b>93.370.000</b>