



PREOS
Real Estate AG

Geschäftsbericht 2019



PREOS
Real Estate AG

Inhaltsverzeichnis

Aktionärsbrief	4
Bericht des Aufsichtsrats	6
Strategie der PREOS Real Estate AG	10
Unternehmensdarstellung	12
Marktumfeld - PREOS mit werthaltiger Substanz gut positioniert	22
Das Portfolio der PREOS Real Estate AG	24
PREOS Real Estate AG am Kapitalmarkt	44
KONZERNABSCHLUSS	49
› Konzern-Bilanz zum 31.12.2019	50
› Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019	52
› Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019	53
› Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019	54
› Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018	54
ANHANG	57
› Allgemeine Angaben und Erläuterungen	58
› Grundlagen der Rechnungslegung	58
› Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	70
› Erläuterungen zur Konzernbilanz	73
› Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	99
› Sonstige Angaben	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	122
Impressum, Finanzkalender	126

Aktionärsbrief

»Wir sind mit dem Fokus auf Top-Immobilien in Top-Lagen in einem Marktsegment aktiv, das wir als überdurchschnittlich preisstabil einschätzen und das somit auch für Verkäufe weiterhin große Potenziale bietet.«

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2019 war für die PREOS Real Estate AG außerordentlich erfolgreich. Wir haben unseren Bestand im Berichtszeitraum mit deutschen Büroimmobilien im Wert von rund 1 Mrd. Euro ausgebaut und einen massiven Gewinnsprung erzielt. Durch unseren Asset Manager *publity* verfügen wir über einen hervorragenden Marktzugang und sehen uns für die weitere positive Geschäftsentwicklung mit einem renditestarken Portfolio auch in einem temporär womöglich raueren Umfeld sehr gut positioniert.

Der Ausbau unseres Immobilienportfolios spiegelt sich auch in unseren Finanzkennzahlen wider. Der Konzerngewinn nach Steuern gemäß IFRS belief sich auf rund 66,3 Mio. Euro nach 8,2 Mio. Euro in 2018. Auch das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, lag in 2019 mit 106,4 Mio. Euro ganz erheblich über dem Vorjahresniveau von 10,9 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag verfügten wir über ein Eigenkapital in Höhe von 263,2 Mio. Euro nach 28,6 Mio. Euro ein Jahr zuvor, damit sind wir sehr solide aufgestellt.

Mit der *publity* AG, die seit 2019 rund 93,4 % der PREOS-Anteile hält, haben wir einen der transaktionsstärksten und erfolgreichsten Immobilien-Asset-Manager in Deutschland an unserer Seite. Mit ihrer Unterstützung haben wir unser Portfolio auf 1,1 Mrd. Euro mit einer Gesamtmietfläche von rund 313.000 Quadratmetern ausgebaut. Ganz entscheidend sind dabei das sehr breite Netzwerk im Immobilienmarkt und auch die von *publity* kontinuierlich aktualisierte eigene Datenbank mit mittlerweile über 9.500 Objekten, wodurch nahezu 75 % des relevanten deutschen Büroimmobilienmarkt abgedeckt werden. Das ist die Basis dafür, attraktive Immobilien zu identifizieren und unser Portfolio zu erweitern, auch künftig.

Zu den Immobilien, die wir im Berichtszeitraum erworben haben, gehört zum Beispiel eine Immobilie in Essen mit rund 100.000 Quadratmetern Mietfläche, die langfristig an den Warenhauskonzern Karstadt und die Polizei Essen vermietet ist. Wir haben auch den rund 21.000 Quadratmeter großen Access Tower in Frankfurt am Main sowie die Sky-Zentrale bei München mit einer vermietbaren Fläche von über 30.000 Quadratmetern gekauft. Darüber hinaus konnten wir in 2019 Marktopportunitäten dafür nutzen, Wertsteigerungen durch erfolgreiche Verkäufe zu realisieren. Veräußert wurde unter anderem der rund 26.000 Quadratmeter große St. Martin Tower in Frankfurt.



Frederik Mehlitz (CEO)

Auch künftig wollen wir unseren Bestand deutlich weiter ausbauen und legen unseren Investitionsfokus weiterhin auf Büroimmobilien in Top-Lagen von deutschen Metropolen, wie Frankfurt und München, mit einem Marktwert von jeweils über 50 Mio. Euro. Durch unseren Asset Manager *publity*, eine sehr gut gefüllte Dealpipeline und eine hervorragende Marktposition sind wir dafür bestens gerüstet. Den finanziellen Spielraum für den weiteren Portfolioausbau haben wir bereits geschaffen, durch unsere eigene Finanzbasis, die Begebung einer Anleihe in 2019 und durch Finanzierungsvereinbarungen mit renommierten Partnern, wie der Meritz Financial Group, der Hamburg Commercial Bank und der Helaba.

Wir sind davon überzeugt, dass wir auch in dem aktuellen Marktumfeld, das durch die Covid-19-Pandemie geprägt ist, unser Immobilienportfolio weiter dynamisch ausbauen können und sehen bei Marktabkühlungen zusätzliche Expansionschancen. Wir sind mit dem Fokus auf Top-Immobilien in Top-Lagen in einem Marktsegment aktiv, das wir als überdurchschnittlich preisstabil einschätzen und das somit auch für Verkäufe weiterhin große Potenziale bietet.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf unserem erfolgreichen Wege weiterhin begleiten und möchten uns bei Ihnen für Ihr Vertrauen bedanken. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitern für ihren wertvollen Beitrag zu unserer guten Geschäftsentwicklung.

Herzlichst

Frederik Mehlitz, CEO

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der PREOS Real Estate AG in seiner jeweiligen Zusammensetzung hat den Vorstand gemäß der ihm nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend überwacht, zeitnah beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Neben den in diesem Bericht explizit genannten Themen erstreckte sich diese Tätigkeit auch auf alle weiteren wesentlichen Fragen zur Gesellschaft und zum Konzern.

Im Berichtsjahr haben insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen stattgefunden, wovon drei in Form von Präsenzsitzungen abgehalten wurden. Ausschüsse wurden aufgrund der geringen Mitgliederzahl im Aufsichtsrat nicht gebildet.

Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen

In der Aufsichtsratssitzung vom 7. Februar 2019 hat der Aufsichtsrat der Erhöhung des Grundkapitals aus genehmigtem Kapital im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Einbringung von Gesellschafterdarlehen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zugestimmt. Die Aufsichtsratsmitglieder wurden im Vorfeld der Beschlussfassung vom Vorstand über die geplante Kapitalerhöhung und deren Einzelheiten informiert. Ferner wurde dem Abschluss entsprechender Einbringungsverträge zugestimmt.

In einer weiteren Sitzung am 24. April 2019 hat der Aufsichtsrat beschlossen, mit den Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft, Herrn Frederik Mehlitz und Herrn Libor Vincent, jeweils eine Haftungsfreistellungsvereinbarung abzuschließen. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass die PREOS Real Estate AG die Herren Mehlitz und Vincent in ihren Funktionen als Geschäftsführer diverser Tochtergesellschaften angewiesen hatte, einen Rahmenkreditvertrag abzuschließen, zu dessen Besicherung diese Tochtergesellschaften eine gesamtschuldnerische Mithaftung übernommen hatten.

Am 17. Juni 2019 wurde insbesondere der von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, geprüfte HGB Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018, der Konzernabschluss der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. April 2018 bis 31. Dezember 2018, der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2018 durch den Aufsichtsrat erörtert und gebilligt. Ferner wurden die erhöhten Anforde-

rungen und administrativen Voraussetzungen der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems und die perspektivischen Transparenzanforderungen von Rechtsgeschäften mit nahestehenden Unternehmen vor dem Hintergrund des ARUG II diskutiert.

Am 19. Juli 2019 fand die vierte Aufsichtsratssitzung statt. In dieser Sitzung wurde beschlossen, der ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen, über die Einbringung von Geschäftsanteilen an der publity Investor GmbH in die Gesellschaft im Wege einer Sachkapitalerhöhung zu beschließen. Die Sachkapitalerhöhung, ihre Hintergründe, Einzelheiten und Folgen waren zuvor im Aufsichtsrat unter Beteiligung des Vorstands ausgiebig diskutiert und erörtert worden. Mit dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der publity Investor GmbH konnte der Zugang zu einer Immobilien-Pipeline und einem ausgeprägten Netzwerk auch im Segment hochpreisiger Gewerbeimmobilien gesichert werden.

In der Aufsichtsratssitzung am 28. August 2019 wurden einstimmig Herr Udo Masrouki zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Wolfgang Faillard zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Die Amtsdauer des vormaligen stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Stephan Noetzel, hatte mit dem Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. August 2019 geendet und Herr Wolfgang Faillard war an seiner statt zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt worden. Der Aufsichtsrat der PREOS Real Estate AG dankt Herrn Stephan Noetzel für seine geleistete Arbeit.

Gegenstand der letzten im Geschäftsjahr 2019 abgehaltenen Aufsichtsratssitzung am 8. November 2019 war insbesondere die Beschlussfassung über die Zustimmung des Aufsichtsrats zu einem Vorstandsbeschluss über die Emission einer Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu 300 Mio. Euro. Der Vorstand hatte im Vorfeld eingehend über seinen Beschluss zur Anleiheemission, deren Hintergründe sowie mögliche alternative Finanzierungsoptionen informiert. Der Aufsichtsrat hatte sich nach eingehender eigener Prüfung und Diskussion der Einschätzung des Vorstands angeschlossen.

Neben diesen Sitzungen wurde mit dem Vorstand regelmäßig die laufende Geschäftsentwicklung besprochen und über die strategische Ausrichtung für die nächsten Geschäftsjahre beraten. Geschäfte, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen der Genehmigung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden vom Aufsichtsrat geprüft und über die Erteilung der Zustimmung zu diesen Geschäften entschieden.



*Udo Roland Wahid Masrouki
(Aufsichtsratsvorsitzender)*



*Wolfgang Faillard
(stv. Aufsichtsratsvorsitzender)*



*Christoph Blacha
(Aufsichtsratsmitglied)*

Neben den Beratungen des Gremiums informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig durch schriftliche und mündliche Berichte über die wesentlichen Entwicklungen der Gesellschaft. Sämtliche Fragen des Aufsichtsrats im Berichtsjahr wurden durch den Vorstand umfassend beantwortet. Der Aufsichtsrat hat sich in regelmäßigen Abständen davon überzeugt, dass die Gesellschaft über ein funktionierendes und effizientes Risikomanagement verfügt und eine den wirtschaftlichen Verhältnissen angepasste Liquiditätsplanung unterhält.

Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 23. März 2020 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und den Lagebericht seinerseits geprüft und gebilligt. Der Jahresabschluss der PREOS Real Estate AG wurde damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Die PREOS Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2019 ein abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der PREOS Real Estate AG hat deshalb gemäß § 312 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) aufgestellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

„Gemäß § 312 AktG erklären wir als Vorstand der PREOS Real Estate AG, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die dem Vorstand im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die genannten Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen im Jahr 2019 nicht vor.“

Leipzig, im März 2020



Udo Roland Wahid Masrouki
Vorsitzender des Aufsichtsrates

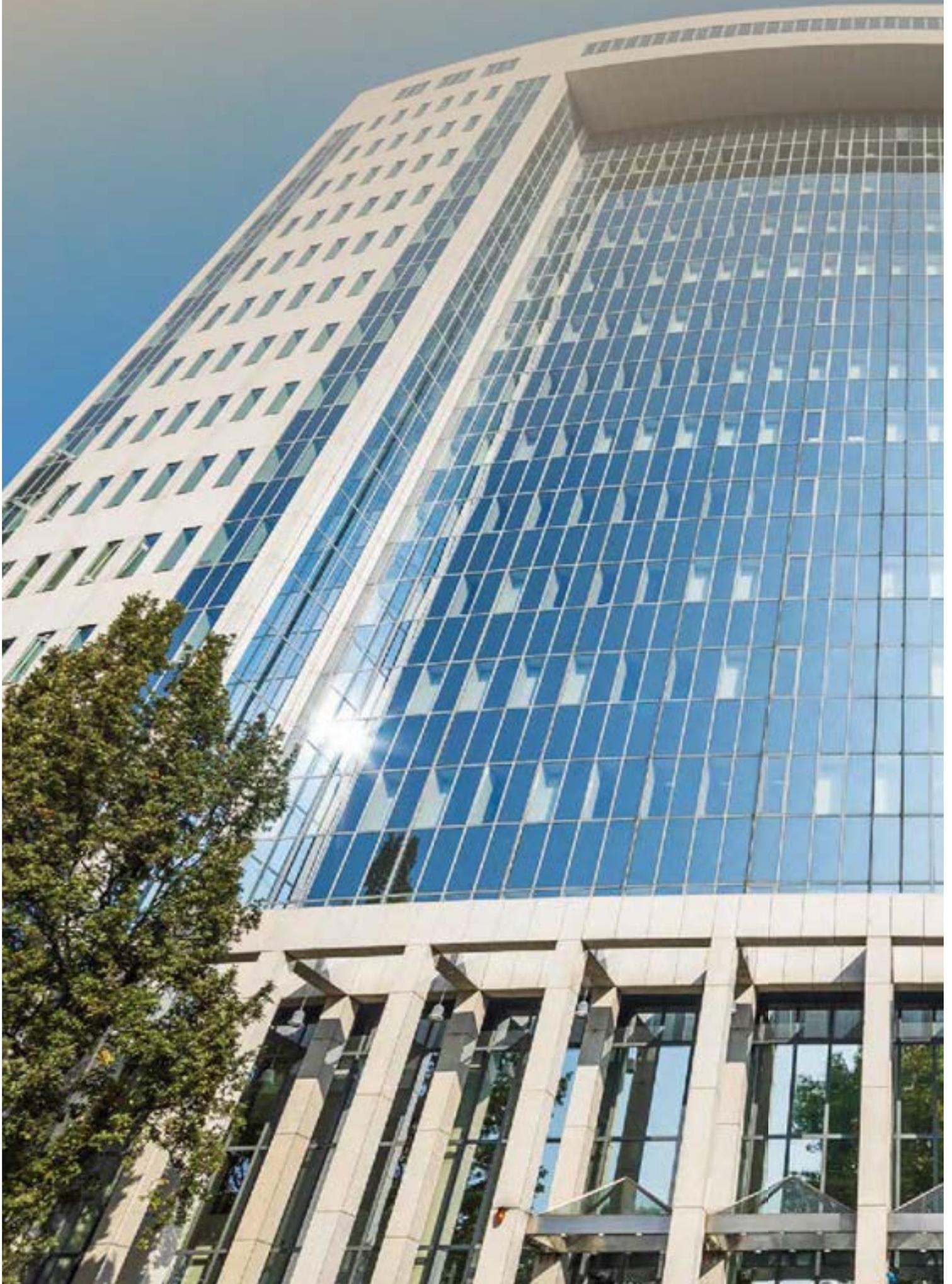
Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht rechtzeitig erhalten und geprüft. Der Abschlussprüfer hat an der entsprechenden Sitzung teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Der Abschlussprüfer, die Warth & Klein Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Leipzig, hat den Abhängigkeitsbericht mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehen.

Dem Aufsichtsrat ging der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers rechtzeitig zu und er teilt die Auffassung des Abschlussprüfers. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat erhebt dieser keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der PREOS Real Estate AG für den persönlichen Einsatz und ihre erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2019.

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionären für das der PREOS Real Estate AG entgegengebrachte Vertrauen.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat am 23. März 2020 eingehend erörtert und festgestellt.



Strategie der PREOS Real Estate AG

Die PREOS Real Estate AG ist ein auf deutsche Büroimmobilien fokussierter erfolgreicher Immobilieninvestor. Der Ankaufsschwerpunkt liegt auf erstklassigen Immobilien in den Top-Metropolregionen Deutschland, wie Frankfurt und München, mit einem Marktwert von jeweils über 50 Mio. Euro. Über die publity AG, Mehrheitsaktionärin und Asset Managerin von PREOS, verfügt die Gesellschaft über einen exzellenten Zugang zu Immobilien, wodurch das Portfolio bereits signifikant, auf rund 1,1 Mrd. Euro, erweitert werden konnte.



Die vom Asset Manager publicly aufgebaute eigene Datenbank umfasst mittlerweile über 9.500 Objekte, wodurch nahezu 75 % des relevanten deutschen Büroimmobilienmarktes abgedeckt werden. Dadurch können für PREOS geeignete Immobilien schnell identifiziert und das Portfolio zügig ausgebaut werden.

Die Objekte werden ganz überwiegend im Rahmen von Off-Market-Deals erworben und durch ein aktives Asset Management wertschaffend weiterentwickelt. Zu den Wertschöpfungs-Maß-

nahmen gehören unter anderem eine technische Aufwertung, eine Optimierung von Mietverträgen sowie die Reduzierung des Leerstands. Es ist das Ziel, das Immobilienportfolio durch Zukäufe weiter deutlich zu vergrößern. Auch werden Marktopportunitäten für profitable Verkäufe genutzt. Positiv dabei dürfte sich insbesondere das tragfähige internationale Netzwerk auswirken. Bis zur Veräußerung der Immobilien wird ein laufender Cashflow durch Mieteinnahmen erzielt.

Starke Wertsteigerung über die drei Stufen der Halterdauer hinaus

Gesamtwertschöpfung während der Halterdauer

I. Beschaffung & Akquisition

Ein großer Teil der PREOS-Gesamtwertschöpfung wird bereits beim Transaktionsabschluss generiert

Entscheidend für das Wertschöpfungspotenzial von PREOS ist die Fähigkeit, Immobilien mit Nachlass auf den Marktwert zu erwerben, der auf mehreren Säulen beruht

- Off-Market-Transaktionen zur Vermeidung wettbewerbsfähiger Preisangebote
- Fundierte Marktkenntnisse in den Schwerpunktbereichen
- Enger Kontakt zu den Vermietern durch Asset Management Weg
- Erfahrenes Management-Team mit breitem Netzwerk aus jahrzehntelanger Branchenerfahrung

II. Asset Management

Ausschöpfung des vollen Immobilienpotenzials durch Erhöhung der Mieten und weitere Steigerung des Vermietungsstandes

Ausnutzung von Marktinformationen über auslaufende Mietverträge von Unternehmen und potenziellem Expansionsbedarf im Umfeld der Immobilien ermöglicht eine Verbesserung des Vermietungsgrades

III. Exit Management

Ausgezeichneter Zugang zu erstklassigen institutionellen Investoren

Regelmäßige Interaktion mit wichtigen Marktteilnehmern über etablierte Netzwerke ermöglicht es PREOS, Investoren gezielt nach ihren Bedürfnissen anzusprechen

Unternehmens- darstellung

Die PREOS Real Estate AG ist ein auf Büroimmobilien fokussierter Immobilieninvestor. Sie fungiert dabei als Management-Holding ihrer Unternehmensgruppe. Der Anlagefokus ist primär auf Büroimmobilien mit Entwicklungspotenzialen in deutschen Metropolregionen gerichtet.

Seit dem Gesellschafterwechsel und der Umfirmierung im Februar 2018 ist die Geschäftstätigkeit der PREOS Real Estate AG unter neuem Geschäftsmodell auf den deutschen Immobiliensektor ausgerichtet. Um die PREOS Real Estate AG als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt zu positionieren, wurden Tochter- und Enkelgesellschaften gegründet, die in der Folgezeit Immobilien erwarben. Die PREOS Real Estate AG fungiert somit als Holdinggesellschaft. Sie bündelt für ihre Tochter- und Enkelgesellschaften die wesentlichen Leitungsfunktionen, wozu insbesondere die Bestimmung der Unternehmensstrategie, die Investor Relations sowie das Reporting, die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des Immobilien Asset Managements gehören.

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

In wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht ist die PREOS Real Estate AG nunmehr in die pubilty-Unternehmensgruppe eingegliedert. Die pubilty AG nimmt jedoch auf die Geschäftsführung der PREOS Real Estate AG keinen maßgeblichen Einfluss, sodass Geschäfts- und Strategieentscheidungen bei der PREOS Real Estate AG weiterhin frei getroffen werden können.

Die PREOS Real Estate AG verfolgt auch weiterhin die Strategie, ihr Immobilienportfolio auszubauen und, sofern sich attraktive Verkaufsoportunitäten ergeben, diese durch Abverkauf von Immobilienobjekten zu nutzen. Die jeweiligen Haltedauern können dabei variieren.

Geschäftsmodell

Im Geschäftsbereich Immobilien ist die Unternehmensstrategie der PREOS Real Estate AG im Wesentlichen auf die folgenden Punkte ausgerichtet:

- *Fokus auf den deutschen Immobilienmarkt*

Die PREOS Real Estate AG plant, ihren Investitionsschwerpunkt auch weiterhin im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere auf Gewerbeimmobilien bzw. Büroimmobilien, zu setzen. Nach Einschätzung der PREOS Real Estate AG werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien interessante Wertschöpfungspotenziale ergeben. Die PREOS Real Estate AG ist der Auffassung, dass sie das Know-how und die langjährige Erfahrung ihres Managements im Immobiliensektor, ihren Zugang zu Immobilien sowie zu potenziellen Erwerbern von Immobilien in Verbindung mit der pubilty AG in der Weise einsetzen kann, dass attraktive Renditen erwirtschaftet werden können. Die Nachfrage von Investoren – insbesondere aus dem Ausland – nach deutschen Gewerbeimmobilien ist nach Einschätzung der PREOS Real Estate AG auch in absehbarer Zukunft ungebrochen.

- *Konzentration auf bestimmte Investitionsobjekte in bevorzugten Lagen*

Die PREOS Real Estate AG beabsichtigt, sich weiterhin auf den Erwerb von Immobilienobjekten in bevorzugten Lagen Deutschlands, insbesondere in Metropolregionen zu konzentrieren, da sie hier für die Zukunft die stabilsten Werte erwartet.

- *Variable Objektgrößen und Haltedauern*

Seit der Einbringung der 94,9 % der Geschäftsanteile an der pubilty Investor GmbH durch die pubilty AG in die PREOS Real Estate AG ist die Geschäftsstrategie der PREOS Real Estate AG nicht mehr auf den Aufbau eines Bestandsportfolios im Zielpreissegment von bis zu 25 Mio. Euro beschränkt. Vielmehr ist die Strategie der PREOS Real Estate AG im Hinblick auf Objektgrößen und Haltedauern nunmehr flexibel ausgestaltet. So kann die PREOS Real Estate AG Ankaufsmöglichkeiten für kleinere Objekte ebenso wahrnehmen wie solche für großvolumige Objekte (auch solche mit Marktwerten von mehreren hundert Millionen Euro), sobald sie ein realisierbares Wertsteigerungspotenzial erkennt. Ebenso flexibel ist die Strategie der PREOS Real Estate AG auch im Hinblick auf die Haltedauern, innerhalb derer die Immobilien (ggf. nach entsprechender Optimierung) mit Gewinn wieder veräußert werden sollen.

Im Geschäftsbereich der NPLs ist die Unternehmensstrategie der PREOS Real Estate AG im Wesentlichen auf die folgenden Punkte ausgerichtet:

- *Halten und Verwalten*

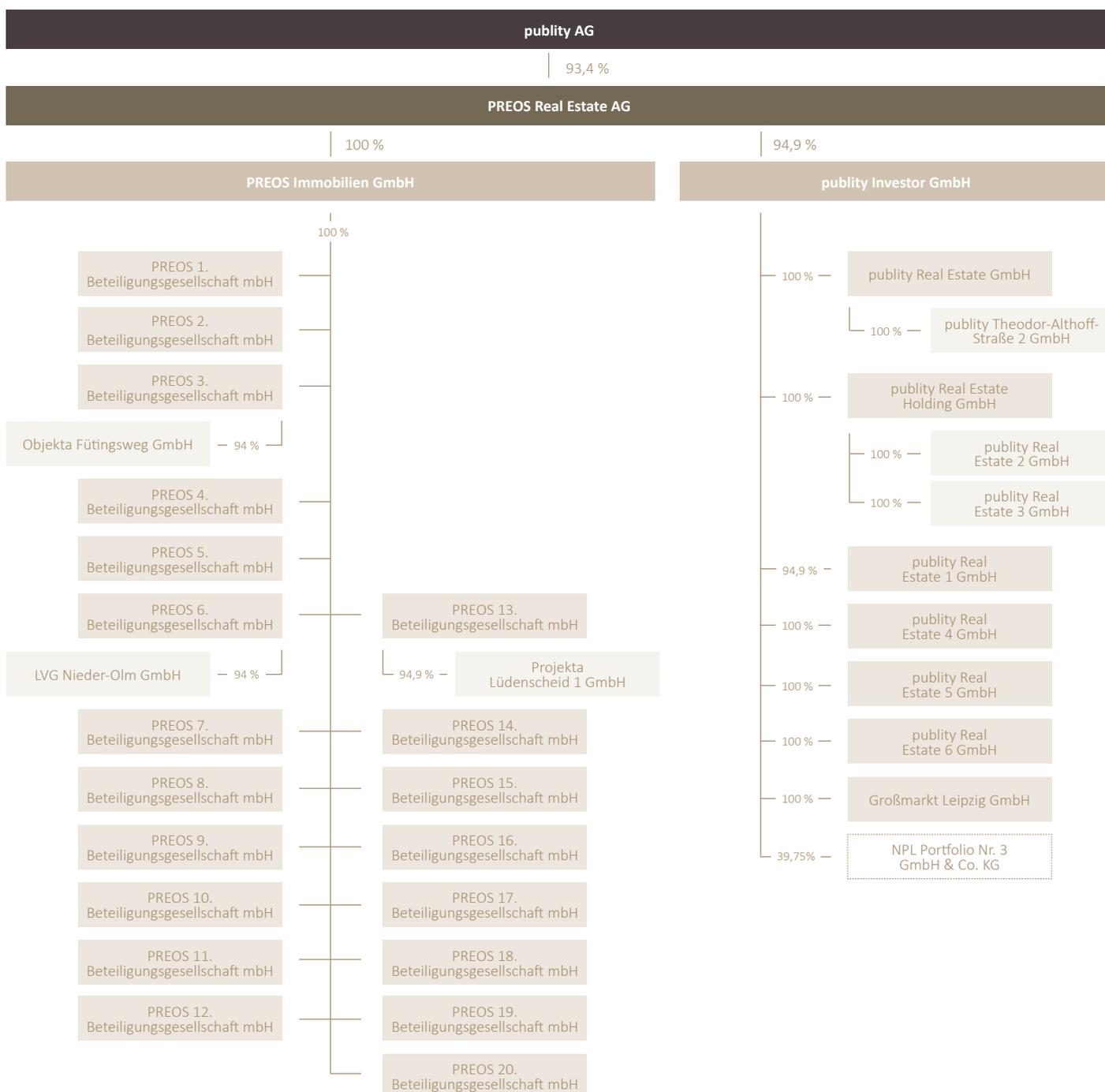
Ein weiterer Ausbau des NPL-Geschäfts ist von der PREOS Real Estate AG derzeit nicht geplant. Vielmehr steht die ertragsorientierte Bewirtschaftung der von der pubilty Investor GmbH gehaltenen NPL-Portfolien im Vordergrund. Die Bewirtschaftung der NPL-Portfolien, das sog. Servicing, wird vornehmlich, ebenso wie das Asset Management der Immobilienobjekte, von der pubilty AG erbracht, die über langjährige Erfahrungen in diesem Geschäftsbereich verfügt.

- *Verkaufsoportunitäten nutzen*

Die PREOS Real Estate AG erwartet in den kommenden Jahren eine stärkere Regulierung des NPL-Markts, die Investitionen in diese Anlageklasse attraktiver machen könnte. Eine daraus folgende verbesserte Struktur und Standardisierung des NPL-Markts könnte nach Ansicht der PREOS Real Estate AG das Vertrauen in diesen Markt stärken und weitere Investoren anziehen. Sollten sich vor diesem Hintergrund Opportunitäten ergeben, die NPL-Portfolien oder Teile hiervon gewinnbringend zu veräußern, wird die PREOS Real Estate AG diese prüfen und gegebenenfalls entsprechende Schritte zur Veräußerung einleiten.

Organisation und Konzernstruktur

Die nachfolgende Grafik zeigt das Organigramm der PREOS Real Estate AG zum Stand 31.12.2019.



Die PREOS Real Estate AG gehört seit dem 13. September 2019 zur publyty-Unternehmensgruppe. Zum Ende des Jahres 2019 hält die publyty AG rund 93,4 % der Anteile an der PREOS Real Estate AG.

Die PREOS Real Estate AG hat zwei direkte Tochtergesellschaften. An einer dieser Tochtergesellschaften, der PREOS Immobilien GmbH, ist sie zu 100 % beteiligt. An ihrer anderen direkten Tochtergesellschaft, der publyty Investor GmbH, hält die PREOS Real Estate AG Geschäftsanteile in Höhe von 94,9 %. Über diese beiden u. a. als Zwischenholding fungierenden Tochtergesellschaften steuert die PREOS Real Estate AG das Immobiliengeschäft der Unternehmensgruppe.

Die PREOS Immobilien GmbH ist ihrerseits zu 100 % an zwanzig Tochtergesellschaften, also Enkelgesellschaften der PREOS Real Estate AG, beteiligt (PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH). Zwei der Enkelgesellschaften (die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH und die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH) halten zudem ihrerseits je 94 % der Geschäftsanteile an jeweils einer Immobiliengesellschaft (der Objekta Fütingsweg GmbH bzw. der LVG Nieder-Olm GmbH). Seit Anfang September 2019 hält die PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH 94,9 % der Geschäftsanteile an einer weiteren Immobiliengesellschaft, der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH.

Die Gewerbeimmobilien werden in der Regel mittelbar über die jeweils separaten Enkelgesellschaften der PREOS Real Estate AG erworben und gehalten. Der Erwerb der Gewerbeimmobilien erfolgt grundsätzlich entweder im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (Asset Deal) oder im Wege eines Anteilskaufs (Share Deal). Von den bislang erworbenen Gewerbeimmobilien wurden drei Objekte jeweils im Wege eines Share Deals in Form des Erwerbs von Geschäftsanteilen an den Immobiliengesellschaften Objekta Fütingsweg GmbH, LVG Nieder-Olm GmbH und Projekta Lüdenscheid 1 GmbH erworben.

Die publyty Investor GmbH hat sechs unmittelbare Tochtergesellschaften, an denen sie jeweils zu 100 % beteiligt ist, namentlich (i) die Großmarkt Leipzig GmbH (eine Betreibergesellschaft, die eine ursprünglich von der publyty Investor GmbH direkt gehaltene jedoch mit notariellem Kaufvertrag vom 14. Juni 2019 verkaufte Immobilie, den Großmarkt Leipzig, weiterhin auf Grundlage eines Objektverwaltungsvertrags mit der Käuferseite betreibt und bewirtschaftet), (ii) die publyty Real Estate Holding GmbH und (iii) die publyty Real Estate GmbH, die jeweils als Zwischenholdinggesellschaften für das Halten und Verwalten von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sowie von Betreibergesell-

schaften fungieren, sowie (iv) die publyty Real Estate 4 GmbH, (v) die publyty Real Estate 5 GmbH und (vi) die publyty Real Estate 6 GmbH, die jeweils Immobiliengesellschaften dienen. Zudem ist die publyty Investor GmbH zu 94,9 % an der publyty Real Estate 1 GmbH beteiligt und zu 39,75 % an der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG, einer Fondsgesellschaft für die sie auch als Komplementärin fungiert. Im Hinblick auf die bevorstehende Abwicklung der Fondsgesellschaft hatte die publyty Investor GmbH im Jahre 2018 Kommanditanteile im Umfang von 2,25 Mio. Euro am Kommanditkapital der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG von Anlegern dieser Fondsgesellschaft erworben.

Die 100%ige Tochtergesellschaft der publyty Investor GmbH, die publyty Real Estate GmbH, ist ihrerseits wiederum Alleingesellschafterin von der publyty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH.

Die publyty Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Theodor-Althoff-Straße 2 in Essen, das mit einer Gewerbeimmobilie bebaut ist, in welcher die Karstadt-Zentrale angesiedelt ist. Weiterer Mieter ist die Polizei Essen, die im März 2018 einen Mietvertrag für 30 Jahre abgeschlossen hat.

Die weitere 100%ige Tochtergesellschaft der publyty Investor GmbH, die publyty Real Estate Holding GmbH, ist wiederum Alleingesellschafterin von zwei Beteiligungsgesellschaften, der publyty Real Estate 2 GmbH und der publyty Real Estate 3 GmbH. Die publyty Real Estate 3 GmbH hat Mitte Juni 2019 ein Erbbaurecht an einem Grundstück in Unterföhring bei München gekauft, das mit einer Gewerbeimmobilie bebaut ist, in der sich die Konzernzentrale von Sky Deutschland befindet. Die publyty Real Estate 1 GmbH hat im April 2019 ein Grundstück in Frankfurt am Main gekauft, auf dem sich das Bürogebäude Access Tower befindet. Ferner hat die publyty Real Estate 5 GmbH im September 2019 ein Grundstück in Eschborn gekauft, auf dem sich ebenfalls ein Bürogebäudekomplex befindet. Darüber hinaus hat die publyty Real Estate 6 GmbH im Dezember 2019 das Bürogebäude Centurion in Frankfurt am Main im Wege eines Share Deals erworben. Die publyty Real Estate 2 GmbH hat – mit Ausnahme des Erwerbs der Karstadt-Zentrale – in den übrigen drei vorgenannten Transaktionen die Betriebsvorrichtungen gekauft.

Zusammensetzung Vorstand

Der Vorstand der PREOS Real Estate AG bestand zum 31.12.2019 aus den nachfolgend genannten Mitgliedern:

Vorstandsmitglied	Zuständigkeit	Erstbestellung	Ablauf der derzeitigen Amtsperiode
Frederik Mehlitz (Vorstandsvorsitzender)	Asset Management; Finance	17.08.2018 (mit Wirkung zum 01.09.2018)	2021
Libor Vincent	Transaktionen mit Banken und Finanzinvestoren; Finance	17.08.2018 (mit Wirkung zum 01.09.2018)	2021*

* Nach Ende des Berichtszeitraums, zum Ende Februar 2020, ist Libor Vincent aus dem Vorstand der PREOS Real Estate AG ausgeschieden.

Frederik Mehlitz

Frederik Mehlitz wurde 1965 in Saarbrücken geboren. Nach seinem Wirtschaftsingenieurstudium in Karlsruhe arbeitete er in Führungspositionen für verschiedene nationale und internationale Großbanken und kann heute eine über 20-jährige Kenntnis der Banken- und Finanzwelt vorweisen. Seit 2011 war Herr Mehlitz bei der pubilty AG verantwortlich für alle Transaktionen mit Banken und Finanzinvestoren und seit 2013 zudem Geschäftsführer eines Tochterunternehmens der pubilty AG, der pubilty Performance GmbH, einer nach dem KAGB regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft. Am 4. August 2014 wurde Herr

Mehlitz zum weiteren Vorstand der pubilty AG neben Herrn Thomas Olek berufen. Zum 31. August 2018 legte Herr Mehlitz sein Amt als Vorstand der pubilty AG nieder, um in den Vorstand der PREOS Real Estate AG zu wechseln. Seither ist Herr Mehlitz bei der PREOS Real Estate AG zuständig und verantwortlich für die Ressorts Asset Management, Finanzierungen sowie Liquiditäts- und Risikomanagement. Darüber hinaus hat Herr Mehlitz ebenso sein Amt als Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH niederlegt.

Funktionen in der Unternehmensgruppe der PREOS Real Estate AG

	von	bis
Vorstand der PREOS Real Estate AG	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS Immobilien GmbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute

Geschäftsführer der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	heute
Geschäftsführer der Objekta Fütingsweg GmbH	2018	heute
Geschäftsführer der LVG Nieder-Olm GmbH	2018	heute
Geschäftsführer der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Investor GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate Holding GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 3 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 4 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 5 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 6 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der Großmarkt Leipzig GmbH	2019	heute

Neben seinen Funktionen in der Unternehmensgruppe der PREOS Real Estate AG übt Herr Mehlitz folgende weitere wesentliche Tätigkeit aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Geschäftsführer der PO Verwaltungs GmbH	2015	heute

Libor Vincent

Libor Vincent wurde 1968 in Brno (Tschechien) geboren. Neben dem erfolgreichen Studium der Rechtswissenschaften an den Universitäten von Nijmegen und Rotterdam arbeitete Herr Vincent als Redakteur und Fach-Journalist für Finanz- und Kapitalmarktthemen bei verschiedenen Monatsmagazinen, bevor er im Anschluss zwischen 1994 und 1996 insbesondere im Vertriebssektor u. a. bei der ABN AMRO Group arbeitete. Von 1996 bis 2005 war Herr Vincent Senior Investor Relations Officer der Deutsche Bank AG in Frankfurt und New York und betreute als Leiter des New Yorker IR-Büros dabei insbesondere die IR-Aktivitäten während des Listings der Deutsche Bank-Aktie an der New York Stock Exchange (NYSE). Von 2005 bis 2012

war Herr Vincent Leiter der Bereiche Kapitalmarktkommunikation und Investor Relations bei der EUROHYPO AG, bevor er zwischen 2012 und 2015 Leiter der Bereiche Legal Entity Issues und Kapitalmarktkommunikation bei der Hypothekenbank Frankfurt AG (Commerzbank Gruppe) wurde. Seit 2015 ist Herr Vincent Partner bei der Targa Communications GmbH und dort verantwortlich für die Bereiche Investor Relations, Fundraising und Financial PR.

Nach Ende des Berichtszeitraums, zum Ende Februar 2020, ist Libor Vincent aus dem Vorstand der PREOS Real Estate AG ausgeschieden.

Funktionen in der Unternehmensgruppe der PREOS Real Estate AG

	von	bis
Vorstand der PREOS Real Estate AG	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS Immobilien GmbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 2. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 4. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 5. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 7. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 10. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 11. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 12. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 14. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 17. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 18. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 19. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH	2018	2020
Geschäftsführer der Objekta Füttingsweg GmbH	2018	2020
Geschäftsführer der LVG Nieder-Olm GmbH	2018	2020

Neben seinen Funktionen in der Unternehmensgruppe der PREOS Real Estate AG übt Herr Vincent keine weiteren wesentlichen Tätigkeiten aus.

Der Vorstand ist unter der Geschäftsadresse der PREOS Real Estate AG (Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig) erreichbar.

Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, erfolgt die Vertretung gemeinschaftlich mit einem anderen Mitglied des Vorstandes oder einem Prokuristen. Sofern der Vorstand nur aus einem Mitglied bestehen sollte, vertritt es die Gesellschaft allein.

Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitgliedern jedoch das Recht zur Einzelvertretung einräumen und sie von dem Verbot der Mehrfachvertretung gemäß § 181 Alt. 2 BGB befreien.

Den Mitgliedern des Vorstands, Frederik Mehlitz und Libor Vincent, ist jeweils Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Alt. 2 BGB erteilt worden.

Zusammensetzung Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der PREOS Real Estate AG bestand zum 31.12.2019 aus den drei nachfolgend beschriebenen Mitgliedern:

Aufsichtsrat	Funktion	Erstbestellung	Ende der derzeitigen Amtsperiode
Udo Roland Wahid Masrouki	Vorsitzender des Aufsichtsrats	9. März 2018	2024
Wolfgang Faillard	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	28. August 2019	2024
Christoph Blacha	Mitglied des Aufsichtsrats	9. März 2018	2024*

* Nach Ende des Berichtszeitraums ist Christoph Blacha aus dem Aufsichtsrat der PREOS Real Estate AG ausgeschieden.

Udo Roland Wahid Masrouki

Herr Masrouki wurde 1965 in Würzburg, Bayern, geboren. Von 1993 bis 1995 war Herr Masrouki Portfoliomanager in der Vermögensverwaltung der Deutsche Bank AG, wo er allein den Bereich Futures & Options verantwortete. Von 1995 bis 2000 war Herr Masrouki als Direktor der Versicherungsgruppe der Deutsche Bank AG in der Maklerorganisation tätig, bevor er von 2000

bis 2002 Geschäftsführer der GAMAX Vertriebs GmbH war und dort die Bereiche Vertrieb und Marketing sowie die Produktentwicklung im Bereich der investmentbasierten Versicherungslösungen verantwortete. Seit 2002 ist Herr Masrouki Vorstand der von ihm gegründeten FinanzNet Holding AG, einem auf Kapitalanlageprodukte spezialisierten Maklerverbund.

Neben seiner Aufsichtsrats­tätigkeit bei der PREOS Real Estate AG übt Herr Masrouki folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	seit	bis
FinanzNet Holding AG (Köln) / Vorstand	2002	heute
Fidelias Vertriebservice GmbH / Geschäftsführer	2012	heute
FinanzNet Verwaltungs GmbH (vormals: Finasdee GmbH) / Geschäftsführer	2015	heute
MV MunIC Verwaltungs GmbH / Geschäftsführer	2018	heute
The Key Unternehmensberatung GmbH / Geschäftsführer	2019	heute

Wolfgang Faillard

Wolfgang Faillard wurde 1956 in Köln, Nordrhein-Westfalen, geboren. 1983 legte Herr Faillard erfolgreich das Zweite Juristische Staatsexamen ab und erhielt daraufhin 1984 seine Zulassung zum Rechtsanwalt. In der Folgezeit arbeitete Herr Faillard neben seiner Tätigkeit als selbständiger Rechtsanwalt bis 1990 als freier Mitarbeiter bei der Wirtschaftsprüfersozietät Halft & Lohmar. 1988 wurde Herr Faillard zum Steuerberater bestellt.

Seit Januar 1990 ist Herr Faillard für die Wirtschaftsprüfersozietät HLFH GbR Faillard-Hürter tätig, bei der er einer der Namenspartner ist. 1993 erhielt Herr Faillard die Zulassung zum Wirtschaftsprüfer. Daneben übt Herr Faillard mehrere ehrenamtliche Tätigkeiten, insbesondere in Sportvereinen, aus. Im Jahr 2013 wurde Herr Faillard zudem zum Aufsichtsratsmitglied der pubilty Performance GmbH bestellt.

Neben seiner Aufsichtsrats­tätigkeit bei der PREOS Real Estate AG übt Herr Faillard folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	seit	bis
HLFH Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater / Partner	1990	heute
Aufsichtsratsmitglied der pubilty Performance GmbH	2013	heute

Christoph Blacha

Herr Blacha wurde 1957 in Münster, Nordrhein-Westfalen, geboren. Herr Blacha studierte an den Universitäten München und Münster und ist seit 1991 als selbständiger Rechtsanwalt, seit Anfang 1995 in Leipzig, tätig. Herr Blacha war von 2004 bis 2007 Mitglied des Aufsichtsrats der pubilty AG und wurde in 2008 zum Vorstand der pubilty AG berufen. In 2012 wurde er zum Geschäftsführer der pubilty Investor GmbH bestellt. Seit 2013 war Herr Blacha ebenfalls Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH. Seit 2009 war Herr Blacha innerhalb der pubilty-Unter-

nehmensgruppe für die Entwicklung der Finanzprodukte, die Erstellung der wirtschaftlichen und rechtlichen Konzeptionen, die Aufstellung der Verkaufsprospekte sowie für die Erarbeitung der Verträge zwischen allen Beteiligten verantwortlich. Herr Blacha ist Inhaber der Rechtsanwaltskanzlei „Blacha.Rechtsanwälte“ in Leipzig. Mitte 2016 hat Herr Blacha sämtliche Ämter bei der pubilty-Unternehmensgruppe niedergelegt. Seit Anfang 2019 ist Herr Blacha wieder gesamtvertretungsberechtigter Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH.

Neben seiner Aufsichtsrats­­tätigkeit bei der PREOS Real Estate AG übt Herr Blacha folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	seit	bis
Blacha.Rechtsanwälte (Leipzig) / Inhaber, Rechtsanwalt	2005	heute
Geschäftsführer der pubilty Performance GmbH	2019	heute
Aufsichtsratsmitglied der GORE German Office Real Estate	2019	heute
Geschäftsführer der Live Entertainment Beteiligungs-GmbH	2019	heute

Der Aufsichtsrat ist unter der Geschäftsadresse der PREOS Real Estate AG (Landsteinerstraße 6, 04103 Leipzig) erreichbar.

Für das Geschäftsjahr 2019 erhielten die Mitglieder des Vorstands Gesamtbezüge in Höhe von rund 650 TEUR. Diese setzen sich aus den fixen jährlichen Vergütungen (548 TEUR) sowie der Überlassung von Dienstwagen (rund 102 TEUR) zusammen. Die ab dem 1. September 2018 geltenden Dienstverträge für die (mit Wirkung zum 1. September 2018 bestellten) Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sehen für Herrn Mehlitz und Herrn Vincent eine fixe jährliche Vergütung von 360 TEUR für das Vorstandsmitglied Frederik Mehlitz und 180 TEUR für das Vorstandsmitglied Libor Vincent vor. Dem Vorstandsmitglied Frederik Mehlitz wird ein Dienstwagen, der auch privat genutzt werden kann, zur Verfügung gestellt. Das Vorstandsmitglied Libor Vincent hat keinen Dienstwagen. Variable Vergütungsbestandteile existieren nicht, weder für das Vorstandsmitglied Frederik Mehlitz noch für das Vorstandsmitglied Libor Vincent. Die Dienstverträge mit den Vorständen sehen ein Wettbewerbsverbot vor, welches auch nachträglich nach Beendigung des Dienstvertrages für zwei Jahre wirkt. Die Gesellschaft zahlt dem Vorstandsmitglied für die Dauer des Wettbewerbsverbotes eine

Karenzentschädigung nach Maßgabe der §§ 74 ff. HGB. Die Gesellschaft kann auf das nachvertragliche Wettbewerbsverbot mit der Wirkung verzichten, dass sie von der Verpflichtung frei wird, eine Karenzentschädigung zu zahlen. Von den Tochtergesellschaften der PREOS Real Estate AG erhalten die Mitglieder des Vorstands der PREOS Real Estate AG keinerlei Vergütungen oder Sachleistungen.

Gemäß § 11 der Satzung erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats neben dem Ersatz seiner nachgewiesenen Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Vergütung von 10.000,00 Euro. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den doppelten Betrag. Die Vergütung ist am Ende eines Geschäftsjahres zur Zahlung fällig. Mitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben oder nicht während des vollen Geschäftsjahres den Vorsitz innehatten, erhalten die Vergütung zeitanteilig. Die Umsatzsteuer wird von der PREOS Real Estate AG erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der PREOS Real Estate AG gesondert in Rechnung zu stellen, und dieses Recht ausüben.

Weitere Informationen betreffend Vorstand und Aufsichtsrat

Die Gesellschaft kann zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eine Rechtsschutz- und Vermögensschadenshaftpflichtversicherung mit einer angemessenen Deckungssumme für die Aufsichtsratsmitglieder abschließen, welche die Haftpflicht aus der Aufsichtsrats-tätigkeit abdeckt und deren Kosten nebst darauf anfallenden Steuern und Abgaben tragen.

Die PREOS Real Estate AG hat auf eigene Kosten eine marktübliche D&O-Versicherung zu Gunsten der Organe der PREOS Real Estate AG abgeschlossen.

Es bestehen weder bei der PREOS Real Estate AG noch bei deren Tochter- und Enkelgesellschaften Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen. Entsprechende Zusagen bestehen derzeit ebenfalls nicht.

Mit Ausnahme der Karenzentschädigung für das Wettbewerbsverbot der Vorstände bestehen keine Dienstleistungsverträge, die zwischen den Organmitgliedern und der Gesellschaft bzw. ihren Tochtergesellschaften geschlossen wurden und die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Marktumfeld - PREOS mit werthaltiger Substanz gut positioniert

Die PREOS Real Estate AG ist mit dem Fokus auf Büroimmobilien in Top-Lagen deutscher Metropolen in einem dynamischen und gleichzeitig robusten Marktsegment aktiv. Mit einem renditestarken Portfolio verfügt PREOS über eine werthaltige Substanz für unterschiedlichste Marktphasen.

Der deutsche Immobilienmarkt boomte in 2019 mit einem Rekordtransaktionsvolumen, steigenden Mieten und sinkenden Leerstandsrate. Das Jahr 2020 startete zwar turbulent durch die Covid-19-Pandemie. Auf dem Immobilien-Investmentmarkt waren im ersten Quartal 2020 allerdings noch keine Auswirkungen zu spüren, sind sich Experten wie Jones Lang LaSalle einig

und gehen auch für den weiteren Jahresverlauf 2020 davon aus, dass Immobilien in Deutschland von Investoren weiter nachgefragt werden. Das gelte insbesondere für Core-Objekte. PREOS ist dabei gut positioniert und in einem Marktsegment mit überdurchschnittlicher Preisstabilität aktiv.

Boomjahr 2019

In 2019 war ein kräftiger Anstieg des Transaktionsvolumens am Investmentmarkt für Büroimmobilien zu verzeichnen. Laut einer Analyse des Immobiliendienstleisters CBRE von Februar 2020 erzielte der Büroinvestmentmarkt in Deutschland in 2019 erneut ein Rekordergebnis. Das Transaktionsvolumen lag demnach mit knapp 40 Mrd. Euro rund 25 % über dem Niveau des Vorjahres. Den CBRE-Angaben zufolge entfielen 82 % des in 2019 investierten Kapitals auf die Top-7-Städte Berlin, München, Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart. Die CBRE-Experten verwiesen in ihrer Analyse darauf, dass speziell die Anzahl an Großtransaktionen überdurchschnittlich stark zugenommen habe. Ein Volumen von mehr als 500 Mio. Euro hätten in 2019 insgesamt 13 Transaktionen nach sieben in 2018 aufgewiesen. Besonders dynamisch erwies sich dabei laut CBRE das vierte Quartal 2019 mit knapp 19 Mrd. Euro Volumen und insgesamt 43 Deals über der 100 Mio.-Euro-Marke.

(Quelle: <https://news.cbre.de/bueroinvestmentmarkt-deutschland-erzielt-2019-erneut-ein-rekordergebnis/>)

Nach Angaben von BNP Paribas Real Estate im Property Report Deutschland von Januar 2020 wurde in 2019 mit einem Flächenumsatz von 4,08 Mio. Quadratmetern Bürofläche das zweibeste Ergebnis aller Zeiten (nach 2017) erzielt. Dabei wurden acht deutsche Städte analysiert, dazu gehören die TOP-7-Standorte und darüber hinaus auch die Stadt Essen. Der Vorjahreswert wurde dabei um knapp 2 % übertroffen. Aufgrund der starken Nachfrage ist der Leerstand weiter gesunken, laut BNP Paribas Real Estate auf gut 3,68 Mio. Quadratmeter. Dies entspricht einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um knapp 9 % und stellt den zweitniedrigsten Wert überhaupt dar. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist den Angaben zufolge unter die 4-%-Schwelle gesunken und liegt bei 3,9 %. Die niedrigsten Leerstandsrate würden dabei Berlin mit 1,5 %, München mit 2,4 %, Köln mit 2,8 % und Essen mit 3,5 % aufweisen. Auch die Mieten sind laut BNP Paribas Real Estate weiter gestiegen: Die Spitzenmieten legten im Jahresvergleich um knapp 6 % und die Durchschnittsmieten um 5,5 % zu.

(Quelle: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/bundesweit-property-report>)

Entwicklung in 2020

Laut Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) vom April 2020 haben sich in den ersten drei Monaten 2020 die Auswirkungen der Covid-19-Krise noch nicht am deutschen Immobilienmarkt bemerkbar gemacht. Zahlreiche Prozesse und Transaktionen seien bereits angeschoben worden oder befanden sich im Endstadium der Verhandlungen. Die Experten sprachen sogar von einem sehr starken Quartal mit über 20 direkten Einzelabschlüssen mit einem Volumen von jeweils über 100 Mio. Euro, dies überwiegend im Bürosektor. Den Angaben zufolge wurde am gesamtdeutschen Immobilienmarkt im ersten Quartal 2020 ein Transaktionsvolumen von rund 28 Mrd. Euro verzeichnet, was einer Steigerung zum Vorjahreszeitraum von 82 % entspricht. In Büroimmobilien seien in den ersten drei Monaten rund 5 Mrd. Euro investiert worden nach 5,9 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum.

(Quelle: <https://www.jll.de/de/presse/deutscher-investmentmarkt-zum-ende-des-ersten-quartals-von-pandemie-noch-unbeeindruckt>)

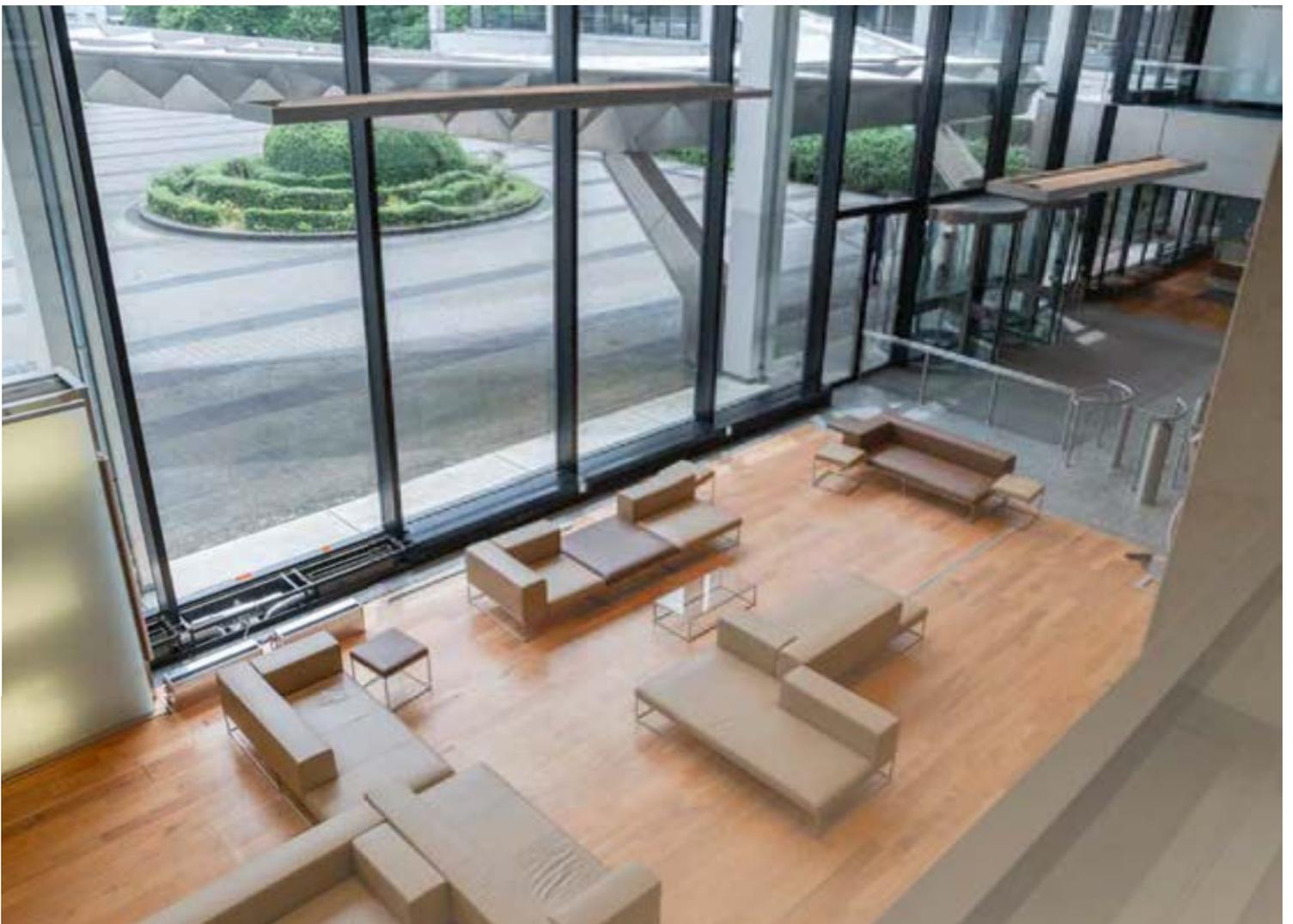
Eine verlässliche Prognose für das Gesamtjahr 2020 lasse sich zwar noch nicht aufstellen. Allerdings verweisen die JLL-Experten auf eine Reihe von Faktoren, die auch weiterhin gelten. Dazu gehören, dass es nach wie vor zahlreiche institutionelle Investoren gebe, die in Immobilien anlegen möchten. Auch würde es insbesondere bei Büroimmobilien weiterhin eine Reihe an (hochpreisigen) Geboten geben und Core-Produkte in einer Krise besonders nachgefragt werden.

Eine JLL-Umfrage unter Investoren/Eigentümern ergab, dass das Transaktionsgeschehen auf dem Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland zwar an Dynamik verlieren dürfte. Aber 48 % der befragten Investoren gaben an, dass sie an ihren Transaktionszielen für 2020 festhalten. Auch haben laut JLL zahlreiche institutionelle Investoren angekündigt, weiterhin aktiv investieren zu wollen.

Das Portfolio der PREOS Real Estate AG

Die PREOS REAL Estate AG verfügt über ein Immobilienportfolio von rund 1,1 Mrd. Euro. Für einen Teil davon hat das Closing der Transaktionen erst im 1. Quartal 2020 stattgefunden. Der Bestand umfasst insgesamt 19 Objekte in Metropolen wie Frankfurt, München und Nordrhein-Westfalen mit einer Gesamtmietfläche von rund 313.000 Quadratmetern.

Der Immobilienbestand wurde mit Unterstützung des Asset Managers publity um 1 Mrd. Euro ausgebaut und auch Opportunitäten für profitable Verkäufe genutzt. Zu den im Berichtszeitraum erworbenen Objekten gehören eine 100.000 Quadratmeter große an Karstadt und die Polizei Essen langjährig vermietete Immobilie in Essen, der rund 21.000 Quadratmeter Mietfläche umfassende Access Tower in Frankfurt am Main sowie die Sky-Zentrale bei München mit einer vermietbaren Fläche von über 30.000 Quadratmetern. Verkauft wurde unter anderem der rund 26.000 Quadratmeter große St. Martin Tower in Frankfurt.





Essen

Essen TA2 - Theodor-Althoff-Straße, Essen

Im Portfolio seit:	2019
Mieterstruktur	multi
Baujahr	1969/1975, Sanierung 2020
Mietfläche (m ²)	93.595
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	21







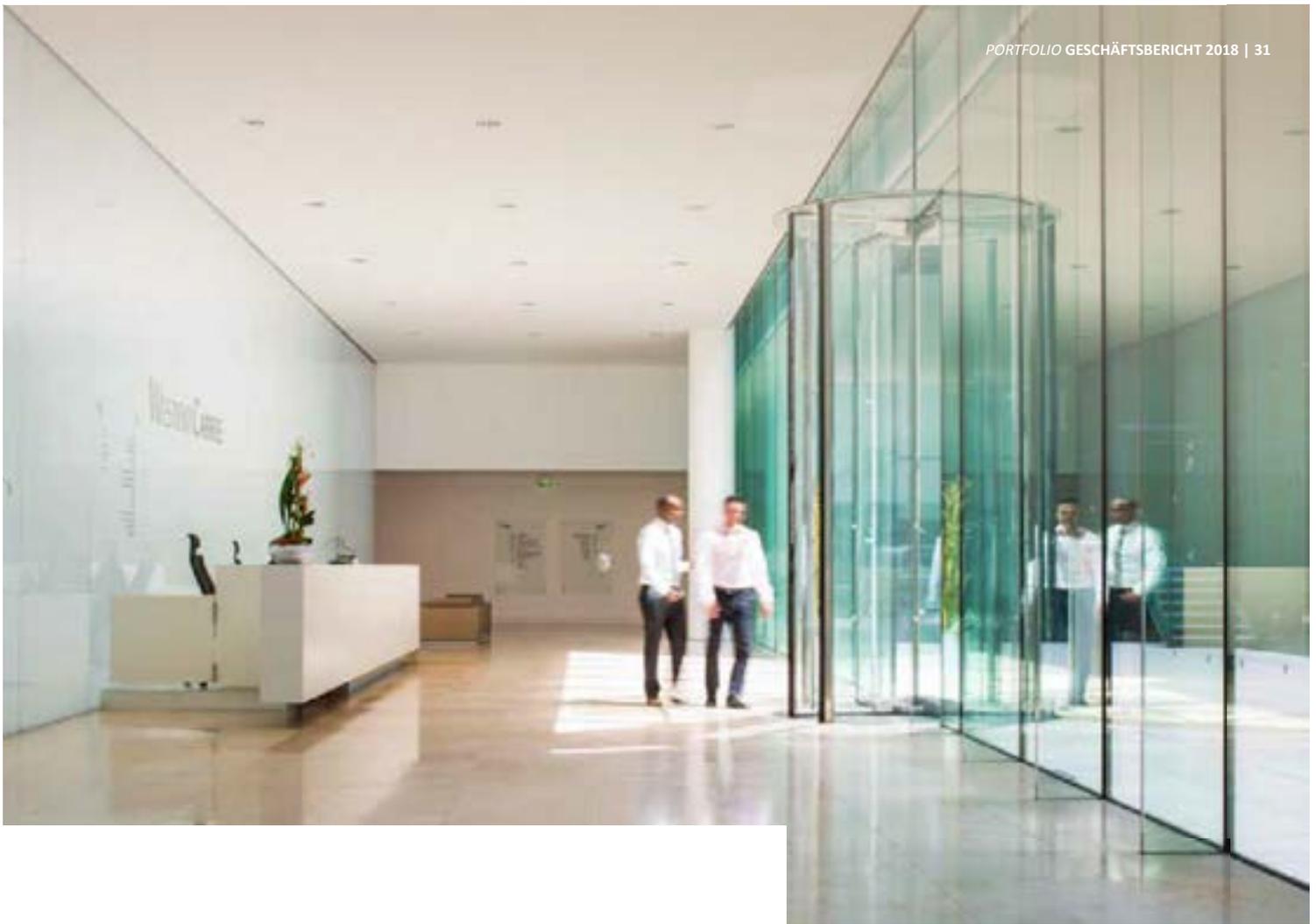
München

Sky - Medienallee, Unterführung bei München

Im Portfolio seit:	2019
Mieterstruktur	single
Baujahr	2010
Mietfläche (m ²)	30.391
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	7,4

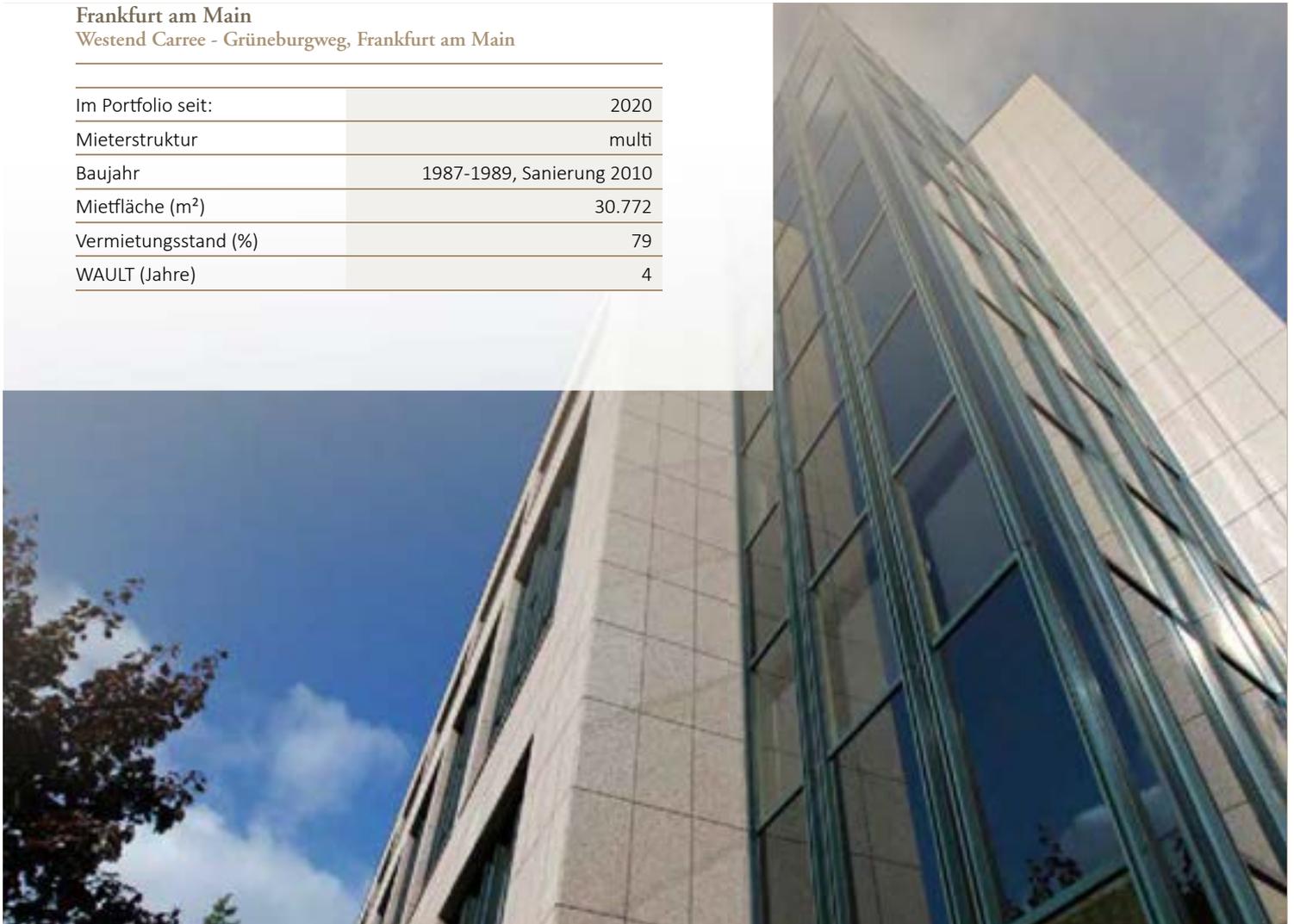


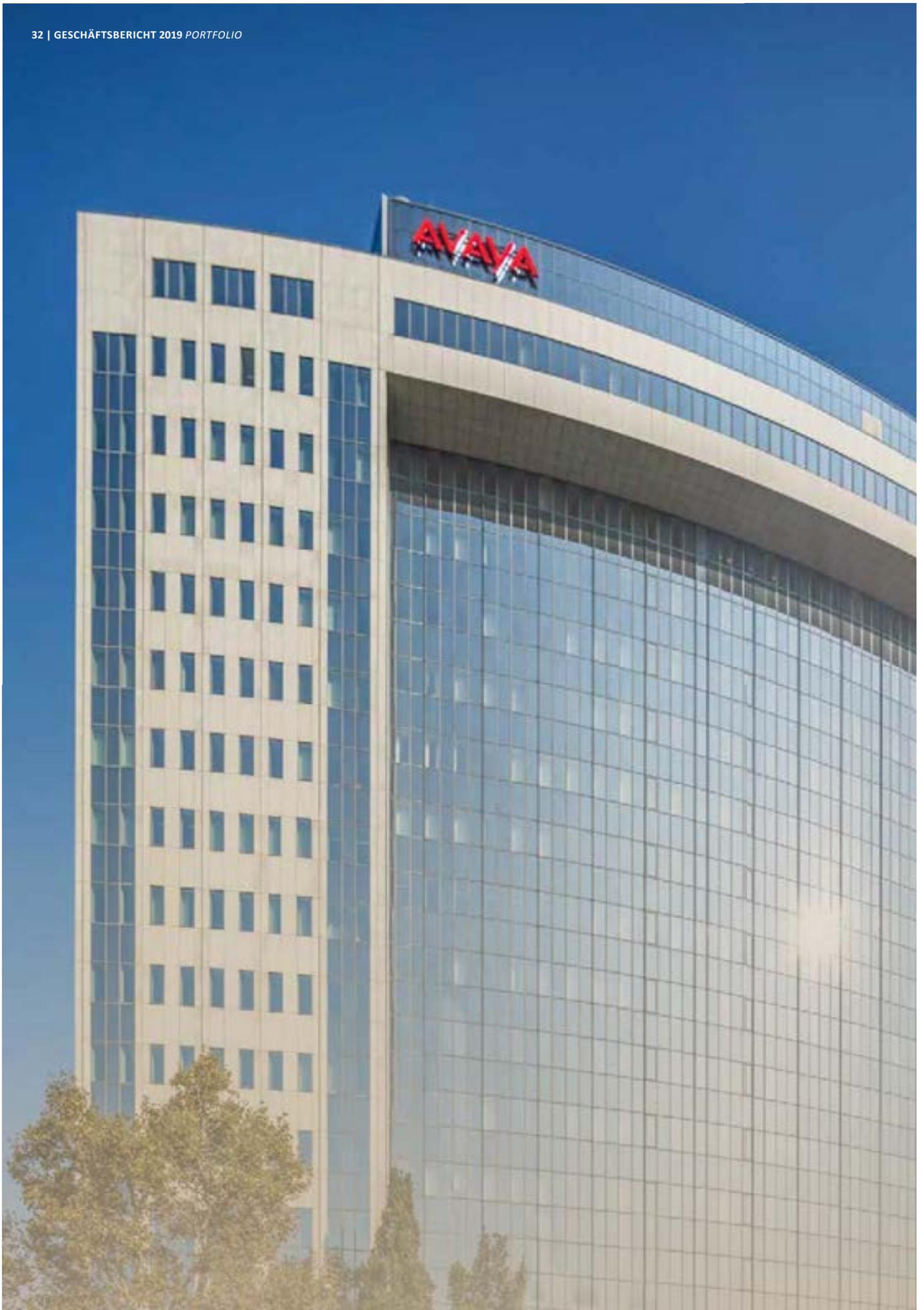


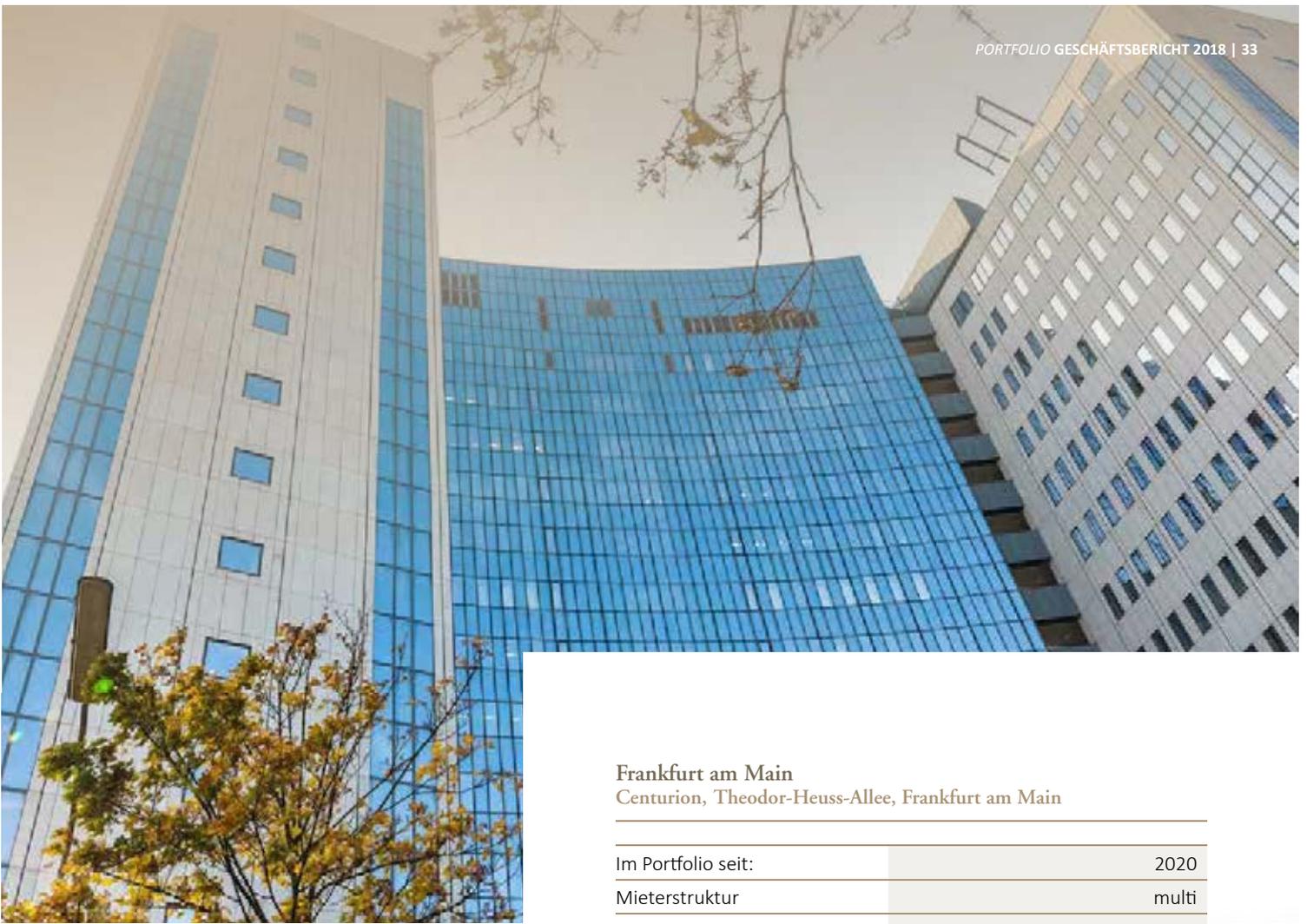


Frankfurt am Main
 Westend Carree - Grüneburgweg, Frankfurt am Main

Im Portfolio seit:	2020
Mieterstruktur	multi
Baujahr	1987-1989, Sanierung 2010
Mietfläche (m ²)	30.772
Vermietungsstand (%)	79
WAULT (Jahre)	4

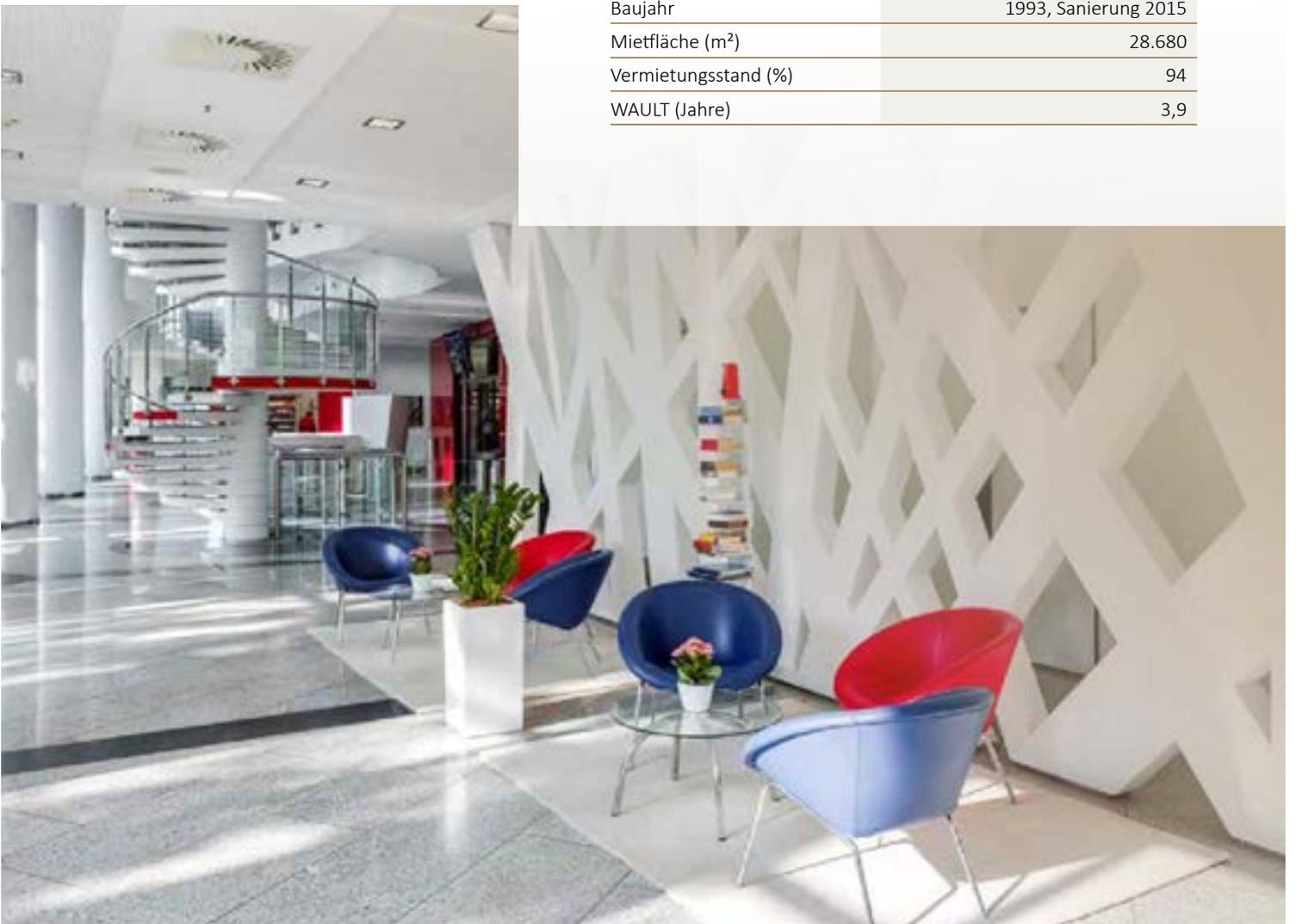


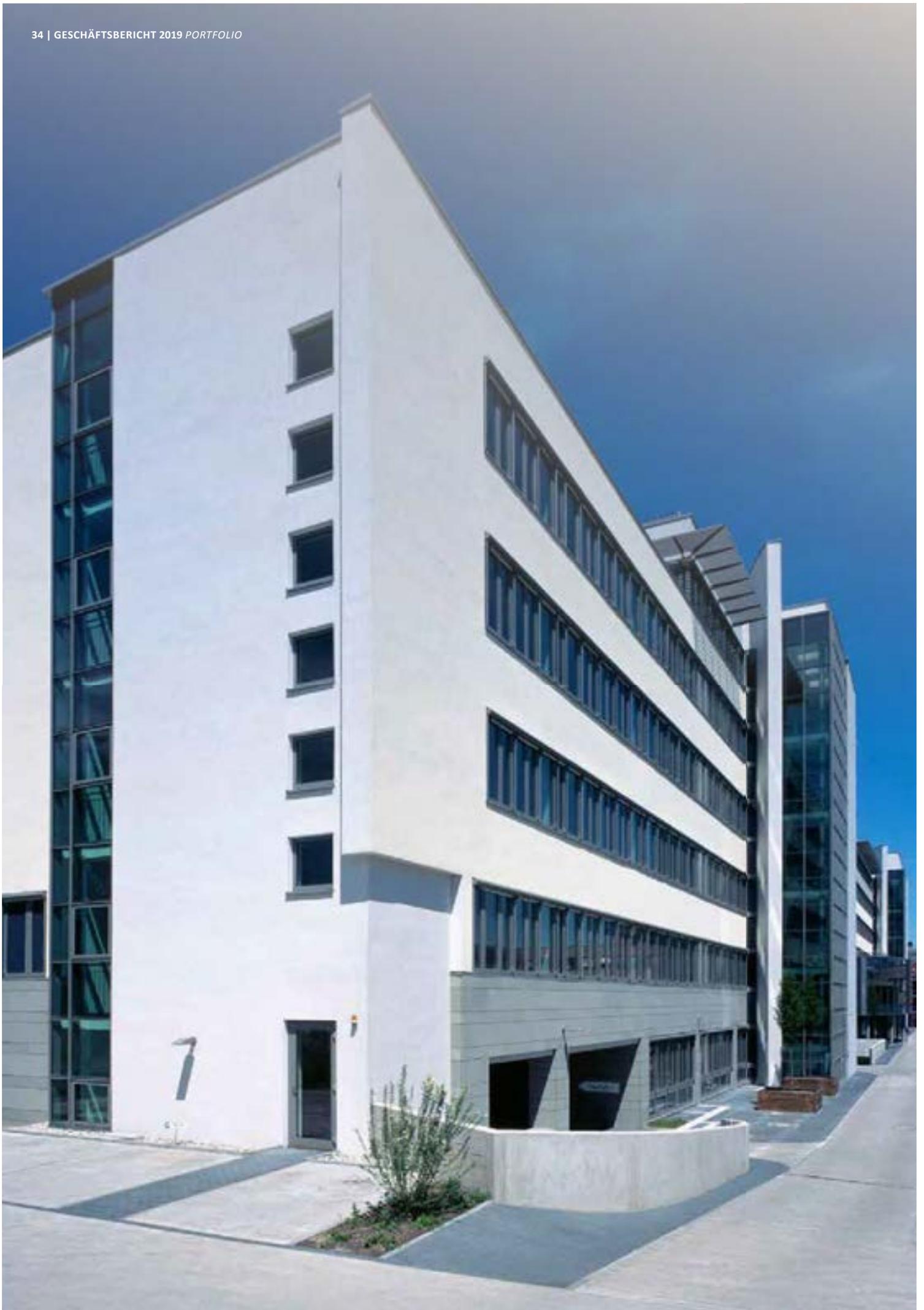




Frankfurt am Main
 Centurion, Theodor-Heuss-Allee, Frankfurt am Main

Im Portfolio seit:	2020
Mieterstruktur	multi
Baujahr	1993, Sanierung 2015
Mietfläche (m ²)	28.680
Vermietungsstand (%)	94
WAULT (Jahre)	3,9

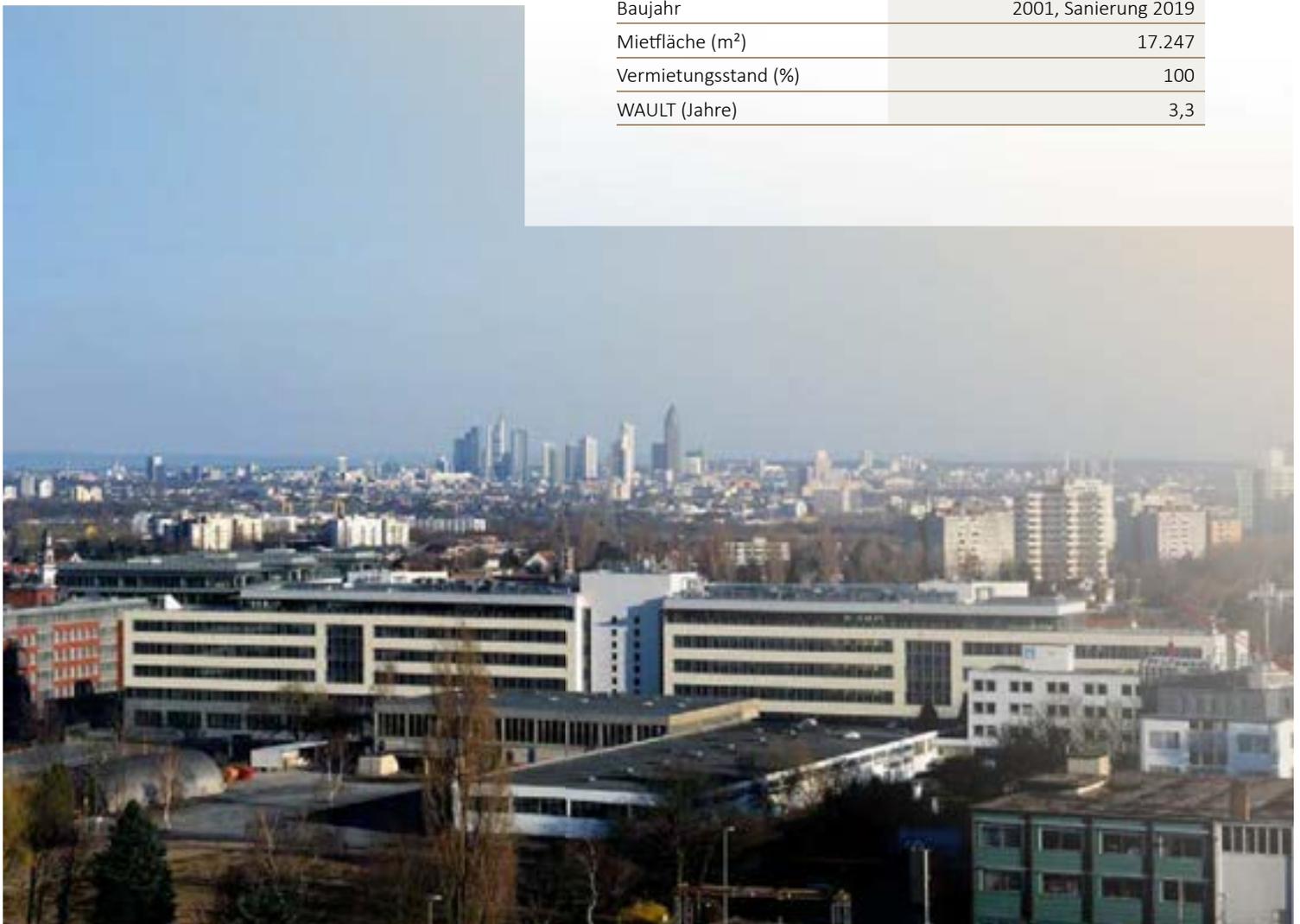


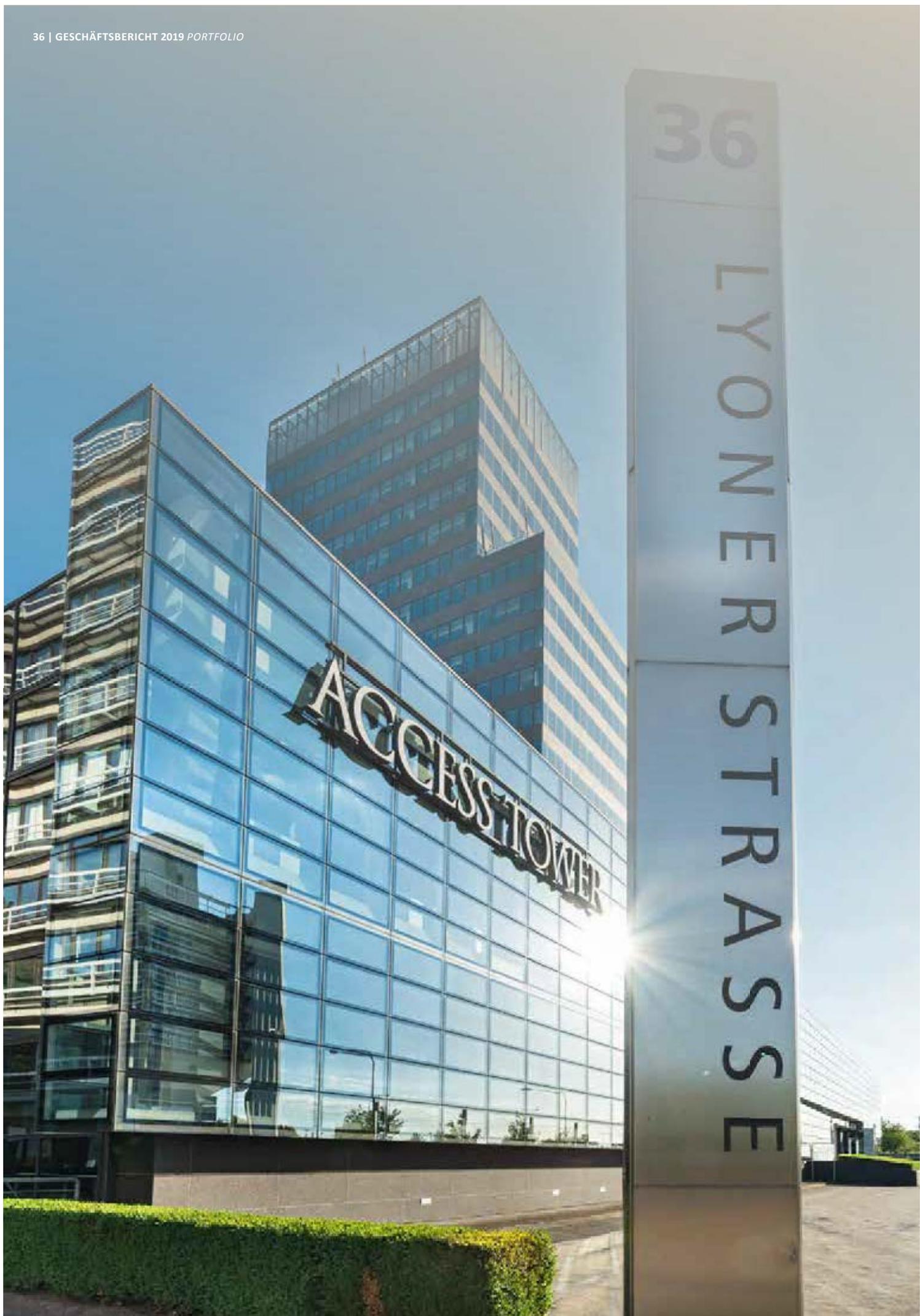


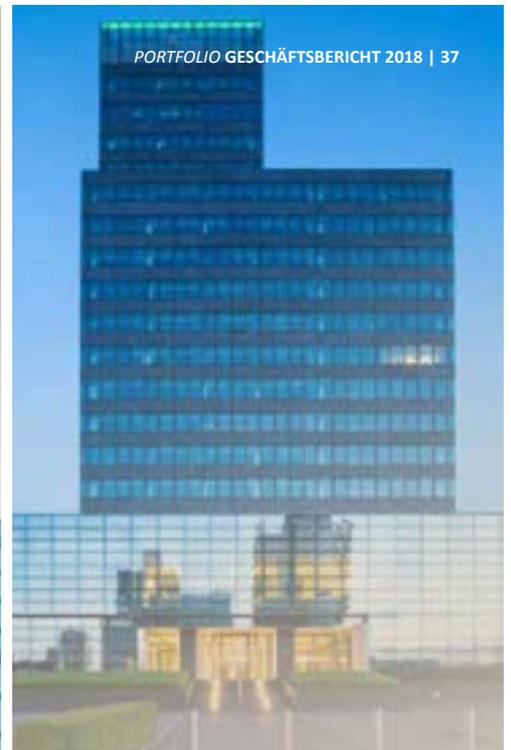


Eschborn
Leon Tower - Ludwig-Erhard-Straße, Eschborn

Im Portfolio seit:	2019
Mieterstruktur	multi
Baujahr	2001, Sanierung 2019
Mietfläche (m ²)	17.247
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	3,3

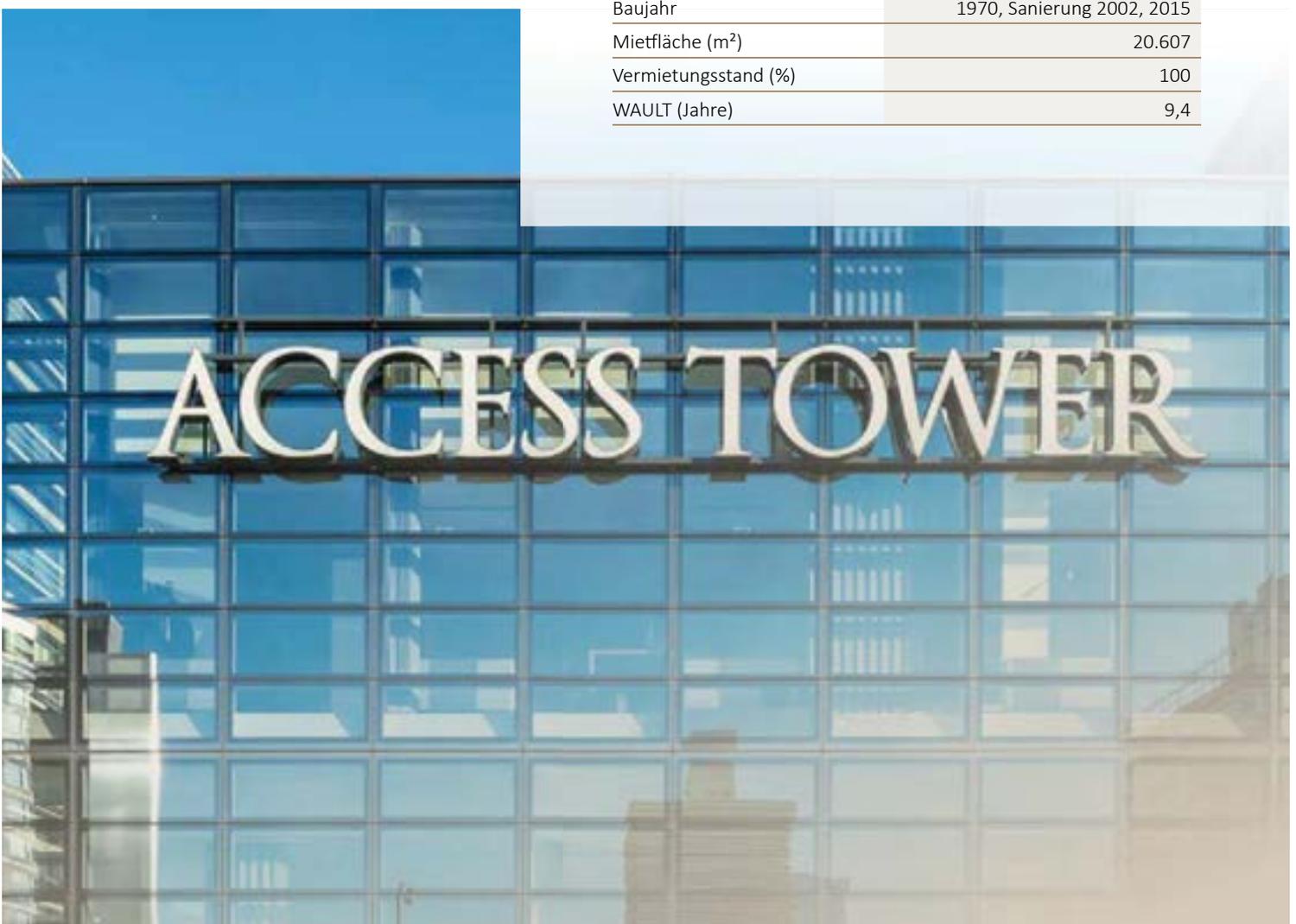






Frankfurt am Main
 Access Tower - Lyoner Straße, Frankfurt am Main

Im Portfolio seit:	2019
Mieterstruktur	multi
Baujahr	1970, Sanierung 2002, 2015
Mietfläche (m ²)	20.607
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	9,4







Frankfurt am Main
St. Martin Tower - verkauft 2019





Krefeld
Füttingsweg, Krefeld

Im Portfolio seit:	2018
Mieterstruktur	single
Baujahr	1993
Mietfläche (m ²)	15.300
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	9,6

Mühlheim
Parsevalstraße, Mühlheim

Im Portfolio seit:	2019
Mieterstruktur	single
Baujahr	1998
Mietfläche (m ²)	11.460
Vermietungsstand (%)	0
WAULT (Jahre)	0



Lüdenscheid
Bahnhofstraße, Lüdenscheid

Im Portfolio seit:	2019
Mieterstruktur	multi
Baujahr	1989
Mietfläche (m ²)	8.430
Vermietungsstand (%)	88
WAULT (Jahre)	5,1

Sindelfingen
Böblinger Straße, Sindelfingen

Im Portfolio seit:	2018
Mieterstruktur	multi
Baujahr	1992
Mietfläche (m ²)	6.500
Vermietungsstand (%)	85,24
WAULT (Jahre)	2,4



Waltrop
Im Wirringen, Waltrop

Im Portfolio seit:	2018
Mieterstruktur	single
Baujahr	1983
Mietfläche (m ²)	5.800
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	7,7



Ratingen
Oberhausener Straße, Ratingen

Im Portfolio seit:	2018
Mieterstruktur	single
Baujahr	2000
Mietfläche (m ²)	5.000
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	9,75



Roßdorf
Arheiliger Weg, Roßdorf

Im Portfolio seit:	2018
Mieterstruktur	multi
Baujahr	1991
Mietfläche (m ²)	4.800
Vermietungsstand (%)	99,8
WAULT (Jahre)	8,6



Nieder-Olm
Am Hahnenbusch, Nieder-Olm

Im Portfolio seit:	2018
Mieterstruktur	single
Baujahr	1992
Mietfläche (m ²)	4.100
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	10,7



Grafing
Am Feld, Grafing

Im Portfolio seit:	2018
Mieterstruktur	single
Baujahr	2012
Mietfläche (m ²)	3.900
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	11,3



Köln
Bergisch Gladbacher Straße, Köln

Im Portfolio seit:	2018
Mieterstruktur	single
Baujahr	2013
Mietfläche (m ²)	3.600
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	6,7



Ratingen
Oberhausener Straße, Ratingen

Im Portfolio seit:	2018
Mieterstruktur	single
Baujahr	2002
Mietfläche (m ²)	3.000
Vermietungsstand (%)	98,7
WAULT (Jahre)	1,6



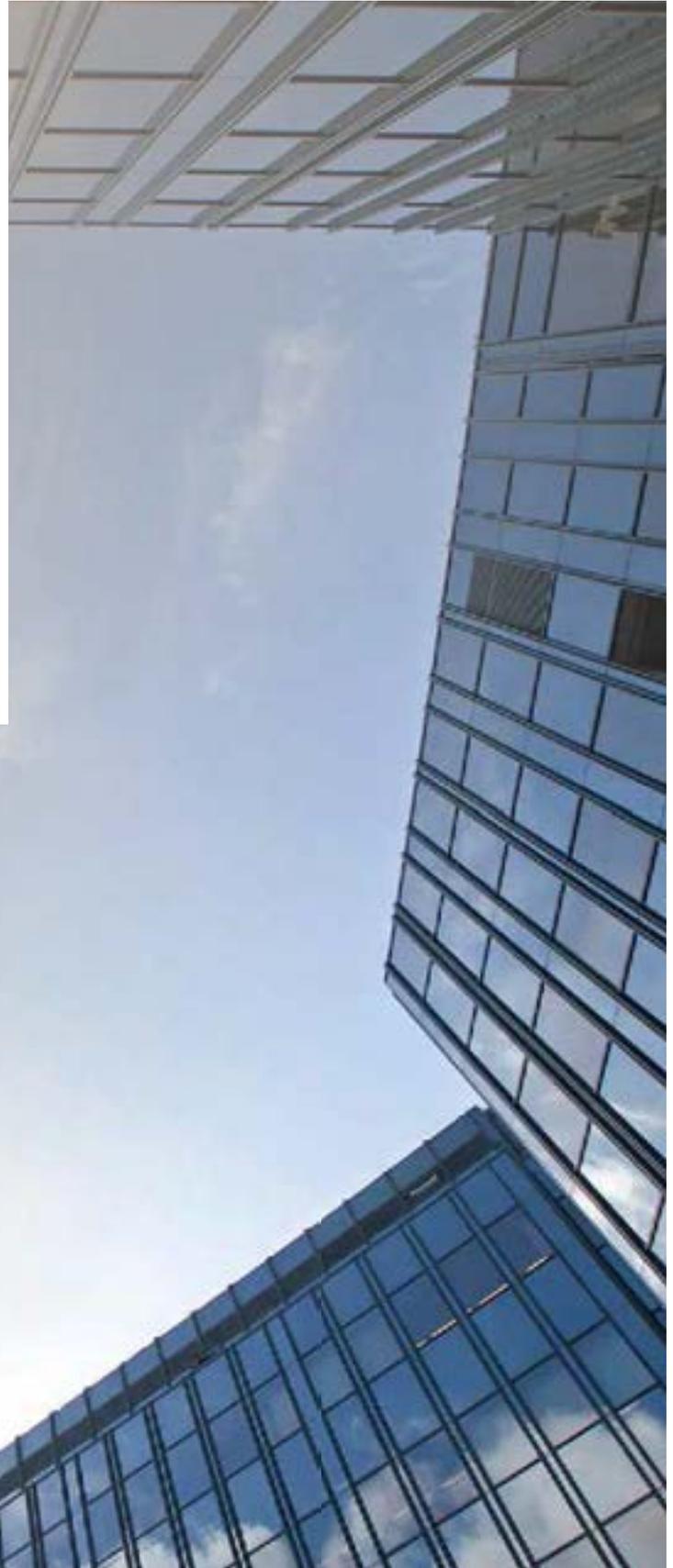
Oberhausen
Emschertalstraße, Oberhausen

Im Portfolio seit:	2019
Mieterstruktur	single
Baujahr	2010
Mietfläche (m ²)	2.500
Vermietungsstand (%)	100
WAULT (Jahre)	4,72



Ratingen
Oberhausener Straße, Ratingen

Im Portfolio seit:	2018
Mieterstruktur	single
Baujahr	1999
Mietfläche (m ²)	1.600
Vermietungsstand (%)	100
WAULT in Jahren	9,75



PREOS Real Estate AG am Kapitalmarkt

»Im Zuge einer sehr positiven Geschäftsentwicklung konnte der Kurs der PREOS-Aktie insbesondere ab Mitte September 2019 signifikant zulegen.«

»Finanziellen Spielraum für den Ausbau des Immobilienportfolios hat PREOS im Dezember 2019 durch die Begebung einer Wandelanleihe geschaffen.«

Entwicklung der Aktienmärkte und der PREOS-Aktie in 2019

Der deutsche Aktienmarkt war in 2019 von einer sehr positiven Entwicklung geprägt. Nachdem politische Konflikte, wie der Handelsstreit der USA mit China und der EU sowie der geplante Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union, zwischenzeitlich zu Verunsicherung der Anleger und stärkeren Kursverlusten an den Aktienbörsen geführt hatten, kam es in der zweiten Jahreshälfte 2019 zu einer kräftigen Aufwärtsbewegung. Im andauernden Niedrig- und Negativzinsumfeld ließen die Aussichten auf eine weitere expansive Geldpolitik der Notenbanken und die Hoffnung auf eine positive globale Wirtschaftsentwicklung Anleger wieder verstärkt zu Aktien greifen. Der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten deutschen börsennotierten Unternehmen umfasst, verbuchte in 2019 ein Kursplus von gut 25 %. Der Nebenwerteindex MDAX und der Kleinwerteindex SDAX verzeichneten Kursaufschläge von jeweils über 31 %. Auch die Aktienkurse von Immobilienwerten stiegen in 2019. Allerdings lag der deutsche Immobilienaktienindex FTSE EPRA Nareit Germany mit rund 10 % unter der Performance der großen deutschen Aktienindizes.

Im Zuge einer sehr positiven Geschäftsentwicklung konnte der Kurs der PREOS-Aktie insbesondere ab Mitte September 2019 signifikant zulegen. Nachdem der niedrigste Xetra-Schlusskurs im Börsenjahr 2019 am 11. September mit 6,20 Euro markiert wurde, zeigte der Aktienkurs im weiteren Jahresverlauf eine dynamische Aufwärtsbewegung und erreichte das Jahreshoch am 22. November 2019 mit 9,35 Euro. Positiv auf die Aktienkursentwicklung wirkten sich die Bündelung des Immobilienportfolios der publity AG in PREOS, die Aufstockung der Beteiligung der publity AG an PREOS auf rund 92,77 % und der zügige Ausbau des Portfolios aus. Zum Ultimo 2019 ging die PREOS-Aktie mit einem Kurs von 8,75 Euro aus dem Xetra-Handel und lag damit 9,4 % über dem Niveau vom Jahresende 2018 mit 8,00 Euro. Durchschnittlich wurden pro Tag an allen deutschen Börsen 5.982 PREOS-Aktien gehandelt. Davon entfielen rund 92 % auf die elektronische Handelsplattform Xetra.

Die Entwicklung von PREOS und ihrer Aktie wird von unabhängigen Analysehäusern beobachtet. Das von First Berlin im November 2019 veröffentlichte Kursziel für die PREOS-Aktie beläuft sich auf 10,50 Euro. Das Kursziel von SRC Research wurde im März 2020 auf 11,80 Euro von 10,40 Euro erhöht.

Begebung einer Wandelanleihe

Finanziellen Spielraum für den Ausbau des Immobilienportfolios hat PREOS im Dezember 2019 durch die Begebung einer Wandelanleihe geschaffen. Dabei konnte im Berichtszeitraum ein Volumen in Höhe von rund 139,4 Mio. Euro platziert werden, das maximale Emissionsvolumen liegt bei 300 Mio. Euro. Bereits vor Beginn des öffentlichen Angebots in Deutschland waren Schuldverschreibungen von rund 107,8 Mio. Euro im Rahmen einer Vorabplatzierung gegen Sacheinlage bei der Mehrheitsaktionä-

rin von PREOS (publity AG) platziert worden. Die Wandelanleihe hat eine fünfjährige Laufzeit, bis Dezember 2024, und einen Zinskupon von 7,50 % p. a. Es besteht eine Wandlungsmöglichkeit in PREOS-Aktien in bestimmten Wandlungsperioden in den Jahren 2021 bis 2024, der anfängliche Wandlungspreis beläuft sich auf 9,90 Euro. Seit Dezember 2019 ist die PREOS-Wandelanleihe an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet.

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG fand am 29. August 2019 statt. Dabei wurden sämtliche Tagesordnungspunkte mit deutlicher Mehrheit der abgegebenen Stimmen verabschiedet. So wurde unter anderem mit 99,96 % der Stimmen der Erwerb von 94,9 % an der publity Investor GmbH – einer 100%igen Tochter der publity AG, die das Immobilienportfolio der Gesellschaft umfasste – im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre beschlossen. Die Sachkapital-

erhöhung erfolgte gegen Gewährung von 47.450.000 neuen Aktien zu 8,00 Euro je Aktie an die publity AG. Das Austauschverhältnis belief sich auf 5:2, das heißt für je zwei Geschäftsanteile an der publity Investor GmbH hat die publity AG fünf neue Aktien an PREOS erhalten. Durch die Transaktion hat PREOS das Immobilienportfolio signifikant ausgeweitet und mit der publity AG einen Großaktionär erhalten, der zu den erfolgreichsten Immobilien-Asset-Managern und Immobilien-Investoren in Deutschland gehört.

Investor Relations

PREOS ist eine transparente und aktive Kapitalmarktkommunikation und der Kontakt zu Investoren, Analysten sowie Medienvertretern wichtig. Die Gesellschaft veröffentlicht Details zum Geschäftsverlauf über Corporate News und Ad-hoc-Mitteilun-

gen sowie im Rahmen von Halbjahres- und Geschäftsberichten. Auch werden Informationen zum Unternehmen, zum Portfolio, zur Aktie sowie zur Wandelanleihe auf der Internetseite www.preos.de zur Verfügung gestellt.

Die Entwicklung der PREOS-Aktie im Börsenjahr 2019 (Xetra)

PREOS REAL ESTATE NA O.N. (Xetra)

in EUR

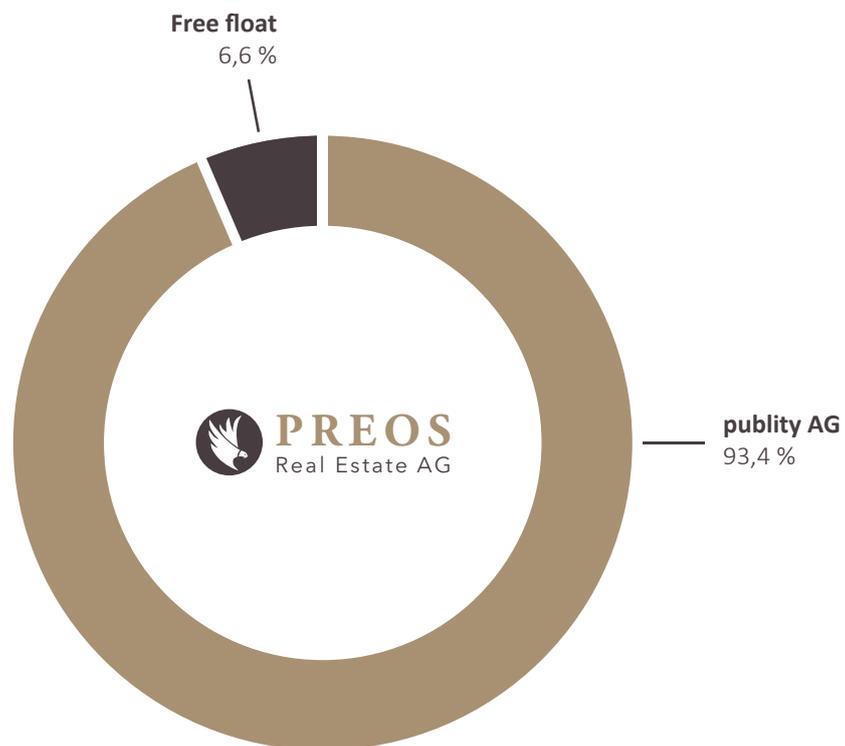
02.01.19 – 31.12.19



Daten zur PREOS-Aktie (Stand 31. Dezember 2019)

WKN	A2LQ85
ISIN	DE000A2LQ850
Börsenkürzel	PAG
Gesamtzahl der Aktien	71.663.688 Stückaktien
Grundkapital	71.663.688 Euro
Erstnotiz	20. Dezember 2018
Börsenplätze	Freiverkehr Börse München Segment m:access, Xetra
Designated Sponsor	mwb Wertpapierhandelsbank

Aktionärsstruktur



Daten zur PREOS-Wandelanleihe 2019/2024 (Stand 31. Dezember 2019)

WKN	A254NA
ISIN	DE000A254NA6
Börsenlisting	Freiverkehr (Open Markt) der Frankfurter Wertpapierbörse seit Dezember 2019
Ausstehendes Volumen	139,4 Mio. Euro
Maximalvolumen	300 Mio. Euro
Nennbetrag	1.000 Euro
Zinskupon	7,50 % p. a.
Zinszahlung	jährlich, jeweils am 9. Dezember
Rückzahlung	am 9. Dezember 2024 zu 105 % des Nennbetrages
Anfänglicher Wandlungspreis	9,90 Euro je Aktie



Konzernabschluss

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

› Konzern-Bilanz	50
› Konzerngesamtergebnisrechnung	52
› Konzern-Kapitalflussrechnung	53
› Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	54

Konzern-Bilanz

zum 31.12.2019

Aktiva

In EUR		31.12.19	31.12.18
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	D.1	123.911.620	0
Sachanlagen	D.2	471.234	12.189
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.3	612.101.000	17.000.000
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.3	13.127.640	0
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	D.4	1.103.306	1.690.057
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.5	55.847.456	61.350.905
		806.562.257	80.053.151
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	D.6	1.456.991	196.982
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.7	38.561.373	211.669
Sonstige Vermögenswerte	D.8	4.030.712	150.537
Ertragsteuerforderungen		841.326	0
Liquide Mittel	D.9	61.413.683	1.333.392
		106.304.085	1.892.581
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	D.10	0	15.600.000
Aktiva Gesamt		912.866.341	97.545.732

Passiva

In EUR		31.12.19	31.12.18
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.11	71.663.688	20.000.000
Kapitalrücklage		113.623.664	150.000
Gewinnrücklagen		8.497.678	249.269
Bilanzgewinn		62.780.220	8.248.410
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		256.565.250	28.647.678
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		6.649.087	0
		263.214.337	28.647.678
Langfristige Verbindlichkeiten			
Finanzschulden	D.13	299.915.515	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.14	179.410.573	0
Latente Steuerschulden	D.12	20.042.460	2.676.714
		499.368.549	2.676.714
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	D.16	400.000	400.000
Ertragsteuerschulden	D.15	48.712	42.148
Finanzschulden	D.13	126.789.109	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.17	15.391.015	107.225
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.18	3.539.769	64.552.935
Sonstige Verbindlichkeiten	D.19	4.114.851	1.119.033
		150.283.456	66.221.340
Passiva Gesamt		912.866.341	97.545.732

Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

In EUR		2019	2018
Umsatzerlöse	E.1	14.394.064	697.729
Umsatzkosten	E.1	-7.650.251	-28.495
Bruttoergebnis vom Umsatz	E.1	6.743.813	669.234
Sonstige betriebliche Erträge	E.2	4.407.913	2.505.789
Wertminderungen auf Forderungen		-7.779	-3.072
Personalkosten	E.3	-708.600	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.4	-5.714.086	-517.128
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.5	101.683.107	8.264.857
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		106.404.367	10.919.680
Finanzerträge	E.6	6.096.015	328.815
Finanzaufwendungen	E.7	-18.115.956	-83.576
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.8	-13.637.438	-246.875
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen		-586.751	-16.082
Ergebnis vor Steuern		80.160.237	10.901.961
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	E.9	-13.846.784	-2.653.553
Konzernergebnis / Gesamtergebnis		66.313.452	8.248.409
<i>davon entfallen auf:</i>			
Aktionäre des Mutterunternehmens		62.780.220	8.248.410
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		3.533.232	0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	E.10	2,05	n.a.
Verwässertes Ergebnis je Aktie	E.10	2,06	n.a.

Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

In EUR	01.01. - 31.12. 2019	01.01. - 31.12. 2018
Konzernergebnis vor Steuern	66.313.452	8.248.410
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	54.429	0
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	13.637.438	246.875
Bewertungseffekte iZm. dem Erwerb von Tochterunternehmen	306.845	(161.729)
Korrektur des Entkonsolidierungserfolgs aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	(2.990.922)	0
Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen	586.751	16.081
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(101.683.107)	(8.264.857)
Finanzerträge	(6.878.771)	(467.258)
Finanzaufwendungen	615.939	0
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(833.756)	(18.014)
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	(43.899.666)	286.520
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	323.783	53.551
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	53.252.737	22.150.178
(Abnahme) / Zunahme von Ertragsteuerforderungen und -schulden	(3.340)	105.103
(Abnahme) / Zunahme von latenten Steuern	13.892.582	2.632.019
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	(1.889.784)	(2.344.060)
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	(9.195.389)	22.482.819
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehensforderungen und Ausleihungen	515.010	138.443
Auszahlungen für den Erwerb von Darlehensforderungen	0	(17.500.000)
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(353.105)	0
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10.954	0
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(242.796.983)	(22.525.180)
Einzahlungen aus dem Abgang als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15.520.000	0
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Netto-Zahlungsmittel	(32.710.850)	233.098
Verkauf von Tochterunternehmen abzüglich veräußerter Netto-Zahlungsmittel	50.599.906	0
Auszahlung für den Erwerb von Beteiligungen	0	(1.706.138)
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	(209.215.069)	(41.359.776)
Einzahlungen aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	30.974.952	0
Aufnahme von Finanzschulden	248.293.479	0
Rückzahlung von Finanzschulden	(732.272)	0
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzierungsleasing	(45.410)	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	19.850.000
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	278.490.749	19.850.000
Veränderung der liquiden Mittel	60.080.291	973.043
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	1.333.392	360.349
Liquide Mittel am Ende der Periode	61.413.683	1.333.392
<i>Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind</i>		
erhaltene Zinsen	51	0
gezahlte Zinsen	7.920.702	288
gezahlte Ertragsteuern	170.806	10.161

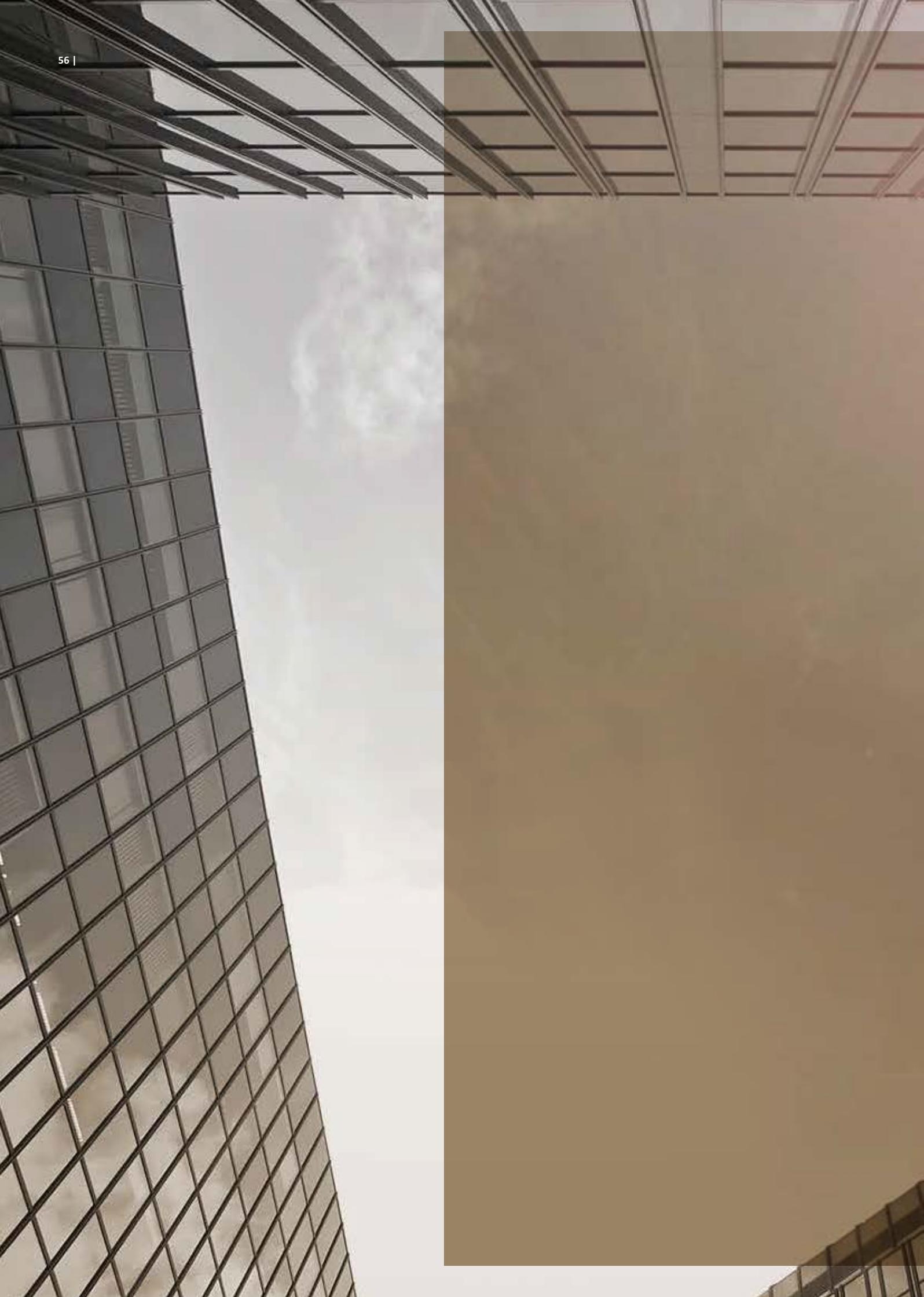
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

In EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Anteile nicht beherrschende Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Januar 2019	20.000.000	150.000	8.497.678	0	28.647.678	0	28.647.678
Periodenergebnis	0	0	0	62.780.220	62.780.220	3.533.232	66.313.452
Gesamtergebnis	20.000.000	150.000	8.497.678	62.780.220	91.427.898	3.533.232	94.961.131
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0		0
<i>Reverse Acquisition</i>	<i>51.663.688</i>	<i>113.473.664</i>					
Erwerb von Tochterunternehmen	51.663.688	113.473.664	0		165.137.352	5.045.879	170.183.231
Veräußerung von Tochterunternehmen					0	-1.931.300	-1.931.300
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	1.275	1.275
Stand am 31. Dezember 2019	71.663.688	113.623.664	8.497.678	62.780.220	256.565.250	6.649.087	263.214.337

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

In EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Anteile nicht beherrschende Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Januar 2018	150.000	150.000	249.269	0	549.269	0	549.269
Periodenergebnis	0	0	0	8.248.410	8.248.410	0	8.248.410
Gesamtergebnis	150.000	150.000	249.269	8.248.410	8.797.678	0	8.797.678
Kapitalerhöhungen	19.850.000	0	0	0	19.850.000	0	19.850.000
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2018	20.000.000	150.000	249.269	8.248.410	28.647.678	0	28.647.678





Anhang zum Konzernabschluss

für den Zeitraum vom vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

› A. Allgemeine Informationen	58
› B. Grundlagen der Rechnungslegung	58
› C. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	70
› D. Erläuterungen zur Konzernbilanz	73
› E. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	99
› F. Sonstige Angaben	109

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.

Dieser im Namen des rechtlichen Mutterunternehmens, der PREOS Real Estate AG, aufgestellte Konzernabschluss ist wirtschaftlich dem im Rahmen eines umgekehrten Unternehmenserwerbs im Geschäftsjahr 2019 identifizierten wirtschaftlichen Erwerber, der publicity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig, Deutschland, zuzurechnen. Die Gesamtheit der in den Konzern einbezogenen Tochtergesellschaften wird im Folgenden kurz „PREOS-Gruppe“ bezeichnet.

Der Konzernabschluss wurde am 4. Mai 2020 durch den Vorstand freigegeben.

B. Grundlagen der Rechnungslegung

(1) Grundlagen der Abschlusserstellung

Zum 31. Dezember 2019 übt die PREOS AG auf mehrere Tochterunternehmen einen beherrschenden Einfluss aus (siehe Kapital C. Konsolidierungskreis und -grundsätze). Somit ist die PREOS AG grundsätzlich konzernrechnungslegungspflichtig nach § 290 HGB. Unter Berücksichtigung der größenabhängigen Erleichterungen des § 293 HGB ist die Gesellschaft jedoch von einer Aufstellungspflicht befreit. Die PREOS AG erstellte erstmalig zum 31. Dezember 2018 einen freiwilligen Konzernabschluss nach den Vorgaben der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Auch der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2019 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der PREOS AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2019. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Für die Konzerngesamtergebnisrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt.

(2) Erstmals im Geschäftsjahr angewandte Rechnungslegungsvorschriften und Interpretationen

Zum 1. Januar 2019 wendet der Konzern folgende neue und überarbeitete Standards und Interpretationen an:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Änderung an IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen

a) 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 wird seit dem 1. Januar 2019 angewendet, sie hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der PREOS.

b) Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“ – langfristig gehaltene Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Die Änderungen betreffen die Klarstellung des Ausschlusses von Beteiligungen i.S.d. IAS 28 aus dem Anwendungsbereich von IFRS 9. IFRS 9 wird nicht auf Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen oder einem Joint Venture angewendet, die nach der

Equity-Methode bilanziert werden. Die Anwendung von IFRS 9 erfolgt jedoch auf langfristige Beteiligungen, die einen Teil der Nettoinvestition an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture ausmachen. Die Änderungen werden erstmalig seit dem 1. Januar 2019 angewendet. Auf den Konzernabschluss der PREOS ergaben sich hieraus keine Änderungen.

(3) Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Außer den im Folgenden aufgeführten neuen Standards und Interpretationen, welche eine grundsätzliche Bedeutung für den Konzernabschluss der PREOS aufweisen, wurde eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen vom IASB verabschiedet, die jedoch voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Standards und Interpretationen wird deshalb verzichtet. Eine frühzeitige Anwendung sämtlicher neuen Standards und Interpretationen ist nicht geplant.

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung	Interest Rate Benchmark Reform, Reaktion des IASB auf bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die IBOR Reform.	1. Januar 2020
IFRS 9: Finanzinstrumente		
Überarbeitung des Rahmenkonzeptes	Überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden, sowie neue Leitlinien zur Bewertung und Ausbuchung.	1. Januar 2020
Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Änderungen bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen	1. Januar 2020
IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse	Änderungen betreffend die Definition des Geschäftsbetriebes	1. Januar 2020, EU-Endorsement steht aus
IFRS 17: Versicherungsverträge	Regelung von Grundsätzen in Bezug auf den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angaben für Versicherungsverträge, konsistente und prinzipienbasierte Bilanzierung von Versicherungsverträgen, Bewertung von Versicherungsverbindlichkeiten zum aktuellen Erfüllungswert	1. Januar 2021, EU-Endorsement steht noch aus

a) Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 9 „Finanzinstrumente“: Interest Rate Benchmark Reform

Am 26. September 2019 hat das IASB die Änderungen an IAS 39 und IFRS 9 als Reaktion auf mögliche Auswirkungen der IBOR-Reform auf die Finanzberichterstattung herausgegeben. Die Änderungen zielen darauf ab, dass bilanzielle Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting) trotz der erwarteten Ablösung verschiedener Referenzzinssätze fortbestehen bzw. weiterhin designiert werden können. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen anzuwenden.

b) Überarbeitung des Rahmenkonzeptes

Am 29. März 2018 hat das IASB eine überarbeitete Fassung des Rahmenkonzeptes veröffentlicht. Darin enthalten sind überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben. Die Aktualisierungen der Querverweise in den einzelnen Standards sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden.

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 enthaltenen Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwenden.

d) Änderungen an IFRS 3 „Definition eines Geschäftsbetriebes“

Am 22. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 betreffend der „Definition eines Geschäftsbetriebs“ veröffentlicht. Mithilfe der Änderung soll künftig besser abgrenzbar sein, ob ein Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten erworben wurde. Durch die Änderung werden Textziffern im Anhang, den Anwendungsleitlinien und Beispiele ergänzt, welche die drei Elemente eines Geschäftsbetriebs klarstellen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

e) IFRS 17 „Versicherungsverträge“

IFRS 17 „Versicherungsverträge“ wurde am 18. Mai 2017 veröffentlicht und ist erstmals auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Der neue Standard regelt die Grundsätze in Bezug auf den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angaben für Versicherungsverträge. Er verfolgt das Ziel einer konsistenten und prinzipienbasierten Bilanzierung für Versicherungsverträge und erfordert eine Bewertung von Versicherungsverbindlichkeiten mit einem aktuellen Erfüllungswert. Dies führt zu einer einheitlichen Darstellung und Bewertung aller Versicherungsverträge. Das EU-Endorsement steht noch aus.

Der IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

PREOS erwartet aus der Anwendung dieser ab dem 1. Januar 2020 bzw. ab dem 1. Januar 2021 anzuwendenden Standards keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

(4) 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. Investitionen in Anteile von weniger als 20 % werden gemäß IFRS 9 abgebildet.

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.

(5) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 36 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2019
Stand 01.01.	2
Zugänge	36
Abgänge	2
Stand 31.12.	36

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2019 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 Füttingsweg 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.	Projekta Lüdenscheid 1 GmbH	Monheim am Rhein	94,9%	17	Bestandshalter
19.	PREOS 14. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
20.	PREOS 15. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
21.	PREOS 16. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
22.	PREOS 17. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
23.	PREOS 18. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
24.	PREOS 19. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
25.	PREOS 20. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	vorgesehen für Bestandsaufbau
26.	publity Investor GmbH	Leipzig	94,9%	1	Bestandshaltung
27.	publity Real Estate GmbH	Leipzig	94,9%	26	Zwischenholding
28.	publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH	Leipzig	94,9%	27	Bestandshaltung
29.	publity Real Estate Holding GmbH	Leipzig	94,9%	26	Zwischenholding
30.	publity Real Estate 1 GmbH	Leipzig	90%	26	Bestandshaltung
31.	publity Real Estate 2 GmbH	Leipzig	94,9%	29	Bestandshaltung
32.	publity Real Estate 3 GmbH	Leipzig	94,9%	29	Bestandshaltung
33.	publity Real Estate 4 GmbH	Leipzig	94,9%	26	vorgesehen für Bestandsaufbau
34.	publity Real Estate 5 GmbH	Leipzig	94,9%	26	Bestandshaltung
35.	publity Real Estate 6 GmbH	Leipzig	94,9%	26	vorgesehen für Bestandsaufbau
36.	Großmarkt Leipzig GmbH	Leipzig	94,9%	26	Bestandshaltung

(6) Umgekehrter Unternehmenserwerb

Die PREOS Real Estate AG hat mit notariellem Einbringungsvertrag vom 29. August 2019 im Zuge einer Sachkapitalerhöhung 94,9 % der Geschäftsanteile an der publicity Investor GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 24575, erworben. Der Anteilserwerb erfolgte im Zuge einer Sachkapitalerhöhung, indem die publicity AG als alleinige Gesellschafterin der publicity Investor GmbH 18.980.000 Geschäftsanteile an der publicity Investor GmbH im Nennbetrag von je EUR 1,00 in die PREOS AG gegen Ausgabe von 47.450.000 neuen Aktien an der PREOS Real Estate AG eingebracht hat. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 13. September 2019.

Die publicity Investor GmbH ist eine Zwischenholding, welche als Bestandhalter sowohl selbst als auch über ihre Tochter- und Enkelgesellschaften Immobilien in Deutschland hält und verwaltet. Zudem verwaltet die publicity Investor GmbH einen eigenen Bestand an Portfolien sog. NPLs (notleidende Kredite, Non-Performing Loans).

Die PREOS AG und die publicity Investor GmbH werden (sowohl vor als auch nach der zuvor beschriebenen Transaktion) von der gleichen natürlichen Person kontrolliert. Bei dem Erwerb von 94,9 % der Anteile an der publicity Investor GmbH durch die Gesellschaft handelt es sich um eine Transaktion unter gemeinsamer Kontrolle im Sinne des IFRS 3 („common control transaction“). Die Bilanzierung einer solchen Transaktion ist in den IFRS nicht geregelt, so dass die Gesellschaft freiwillig die Regelungen des IFRS 3 anwendet. Nach IFRS 3 handelt es sich um einen umgekehrten Unternehmenszusammenschluss (sog. „reverse acquisition“), da die Anteilseigner der publicity Investor GmbH als einzige Gegenleistung neue Aktien der Gesellschaft erhalten haben und im Zuge dieser Kapitalerhöhung die Mehrheit der An-

teile an der PREOS AG erlangten. Die publicity Investor GmbH als rechtlich erworbene Gesellschaft ist wirtschaftlich als Erwerber zu qualifizieren. Der vorliegende Konzernabschluss wird somit formal im Namen des rechtlichen Erwerbers, der PREOS AG, erstellt, ist aber eine Fortführung des Konzernabschlusses der publicity Investor GmbH als rechtllichem Erwerber.

Die Anschaffungskosten der Gesellschaft für die erworbenen Anteile an der publicity Investor GmbH ergeben sich grundsätzlich aus der übertragenen Gegenleistung. Da es sich im vorliegenden Fall um einen umgekehrten Unternehmenserwerb handelt, ist jedoch nicht der Wert der von der PREOS AG als dem rechtlichen Erwerber ausgegebenen Anteile relevant, sondern der Wert, der sich ergeben hätte, wenn der wirtschaftliche Erwerber, die publicity Investor GmbH, auch rechtlich Erwerber gewesen wäre und Anteile ausgegeben hätte. Da die publicity Investor GmbH jedoch nicht börsennotiert ist, ist der Wert der von ihr fiktiv ausgegebenen Anteile nicht verlässlich bestimmbar. Deshalb wurde für die Bemessung der Anschaffungskosten der beizulegende Zeitwert der Anteile der bisherigen Anteilseigner der PREOS AG herangezogen. Für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Anteile wurde auf den durchschnittlichen Börsenkurs der PREOS AG über einen Zeitraum von drei Monaten vor Bekanntgabe der Einbringung abgestellt. Dementsprechend beläuft sich der Wert der übertragenen Gegenleistung auf TEUR 165.137.

Da es sich um einen umgekehrten Unternehmenserwerb handelt, werden die Anschaffungskosten auf das zum Zeitwert erfasste Vermögen der PREOS als rechtllichem Erwerber aufgeteilt. Der verbleibende Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Die Buchwerte der publicity Investor GmbH als wirtschaftlichem Erwerber werden hingegen fortgeführt.

Die Anschaffungskosten wurden zum Erwerbszeitpunkt im Rahmen einer durchgeführten Kaufpreisallokation wie folgt auf die

erworbenen und zu beizulegenden Zeitwerten bewerteten Vermögenswerte und Schulden verteilt:

Sachanlagen	1.270 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	102.750 TEUR
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.483 TEUR
Aktive latente Steuern	360 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	1.893 TEUR
Zahlungsmittel	11.449 TEUR
Übernommenes Vermögen	119.205 TEUR
Langfristige Finanzschulden	67.278 TEUR
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.354 TEUR
Passive latente Steuern	3.806 TEUR
Kurzfristige Schulden	2.464 TEUR
Übernommene Schulden	74.902 TEUR
Nettovermögen (100 %)	44.303 TEUR
Anteile nicht beherrschender Anteilseigner	3.077 TEUR
Aktiver Unterschiedsbetrag	123.912 TEUR
Anschaffungskosten	165.137 TEUR

Im Bereich der innerhalb des Sachanlagevermögens bilanzierten Nutzungsrechte aus bestehenden Leasingverhältnissen wurden aufgrund höherer beizulegender Zeitwerte stille Reserven in Höhe von TEUR 32 identifiziert.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden im Vorfeld des Unternehmenserwerbs durch einen externen Immobiliensachverständigen bewertet. Diese Werte hat sich die PREOS Real Estate AG zu Eigen gemacht.

Im Bereich der sonstigen langfristigen Vermögenswerte wurden stille Lasten in Höhe von TEUR 33 identifiziert, die im Wesentlichen auf einen im Vergleich zu den fortgeführten Anschaffungskosten niedrigeren beizulegenden Zeitwert zurückzuführen sind.

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt TEUR 482. Darauf wurden keine Wertberichtigungen erfasst, so dass sich der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag auf TEUR 482 beläuft. Der Bruttobetrag der erworbenen sonstigen Vermögenswerte betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt TEUR 1.410. Darauf sind keine Wertberichtigungen erfasst worden, so dass sich der beizulegende Zeitwert der sonstigen Vermögenswerte zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.410 beläuft.

Als stille Lasten wurden in den langfristigen Finanzschulden und finanziellen Verbindlichkeiten insgesamt TEUR 946 identifiziert. Diese resultieren aus im Vergleich zu den fortgeführten Anschaffungskosten der übernommenen Finanzschulden und finanziellen Verbindlichkeiten höheren Zeitwerten.

Innerhalb der kurzfristigen Schulden wurden keine stillen Lasten identifiziert. Zudem wurden keine Eventualverbindlichkeiten im Sinne des IAS 37, die gemäß IFRS 3.22 im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung als Schulden zu berücksichtigen wären, identifiziert.

Aus den zuvor dargestellten stillen Reserven und stillen Lasten sowie aus der Auflösung der bislang durch die PREOS bilanzierten aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge und der aufgrund des Wegfalls der *initial recognition exemption* des IAS 12.15 b zusätzlich erfassten passiven latenten Steuern auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden die aktiven latenten Steuern um TEUR 511 reduziert und die passiven latenten Steuern um TEUR 1.878 erhöht.

Aus der Verrechnung der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) in Höhe von TEUR 165.137 zuzüglich der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner in Höhe von TEUR 3.077 mit den Nettovermögen der erworbenen Gesellschaft in Höhe von TEUR 44.303 ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag bzw. Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 123.912. Im Zuge der Ermittlung des Goodwills wurde die *partial-goodwill*-Methode angewendet. Der Grund für die Entstehung eines aktiven Unterschiedsbetrags liegt vorwiegend in dem geplanten weiteren Ausbau des Immobilienportfolios. So waren zum Zeitpunkt des Erwerbs Objektankäufe für das Geschäftsjahr 2020 geplant, für die bereits Prüfungen und Verhandlungen erfolgt sind. Darüber hinaus lagen zum Erwerbszeitpunkt auch für den Zeitraum von 2021 bis 2024 bereits konkrete Planungen eines weiteren Ausbaus des Bestandsportfolios vor.

Wäre die PREOS bereits ab dem 1. Januar 2019 vollkonsolidiert worden, hätte der Teilkonzern TEUR 7.681 zu den Umsatzerlösen des PREOS Konzerns und TEUR 709 zum Konzernergebnis vor Steuern beigetragen. Auf den Zeitraum der Konzernzugehörigkeit (1. September 2019 bis zum 31. Dezember 2019) entfallen Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.001 und ein Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 194.

(7) Weitere Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode

7.1. Unternehmensgründungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode wurden erstmals die *publity Real Estate GmbH*, die *publity Real Estate Holding GmbH*, die *publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH*, die *publity Real Estate 1 GmbH*, die

publity Real Estate 2 GmbH, die *publity Real Estate 3 GmbH*, die *publity Real Estate 4 GmbH*, die *publity Real Estate 5 GmbH* sowie die *publity Real Estate 6 GmbH* in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Alle zuvor genannten Gesellschaften haben ihren Sitz in Leipzig.

7.2. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode

Unternehmenserwerb publity Sankt Martin Tower GmbH (vormals: Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH)

Mit notariellem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 2. April 2019 hat die *publity Real Estate GmbH* 94,9 % der Geschäftsanteile an der *Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH* zu einem Kaufpreis von TEUR 34.275 zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 8.362 erworben. Die *Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH* hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an Personengesellschaften, der Erwerb, die Entwicklung und die Verwaltung von Immobilien, insbesondere des Grundbesitzes in der *Theodor-Heuss-Allee 116* in Frankfurt am Main.

Der Erwerb der *Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH* wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des 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 *Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH* in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 30. April 2019.

Die für den Erwerb von 94,9 % der Geschäftsanteile an der *Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH* übertragene Gegenleistung betrug TEUR 34.338. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Im Falle von erworbenen Finanzinstrumenten wurden hingegen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9 die beizulegenden Zeitwerte im Erwerbszeitpunkt angesetzt. Abweichungen zwischen den relativen beizulegenden Zeitwerten und der nach IFRS 9 gebotenen Zugangsbewertung zum beizulegenden Zeitwert wurden ertragswirksam als „Day-One-Gain / Day-One-Loss“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Immo Hansa Beteiligungsgesellschaft mbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	143.871 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	1.348 TEUR
Zahlungsmittel	366 TEUR
Übernommenes Vermögen	145.585 TEUR
Langfristige Finanzschulden	99.532 TEUR
Kurzfristige Schulden	1.790 TEUR
Übernommene Schulden	101.322 TEUR
Nettovermögen (100 %)	44.263 TEUR
Nicht beherrschende Anteile	1.842 TEUR
Day-One-Loss	216 TEUR
Anschaffungskosten	42.637 TEUR

Mit Eintragung in das Handelsregister der Stadt Frankfurt am Main vom 13. Mai 2019 wurde der Name der Gesellschaft in *publity Sankt Martin Tower GmbH* geändert.

Unternehmenserwerb publity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH (vormals: THA Immo Verwaltungs GmbH)

Mit notariellem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 2. April 2019 hat die *publity Real Estate GmbH* zudem 100 % der Geschäftsanteile an der *THA Immo Verwaltungs GmbH* zu einem Kaufpreis von TEUR 100 erworben. Die *THA Immo Verwaltungs GmbH* hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken und Grundstücksteilen, Erbbaurechten, Betriebsvorrichtungen und Inventar, Anteilen an Gesellschaften mit Grundbesitz sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Gesellschaften, die Grundstücke erwerben und verwalten.

Der Erwerb der *THA Immo Verwaltungs GmbH* wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des

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 *THA Immo Verwaltungs GmbH* in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 30. April 2019.

Die für den Erwerb von 100 % der Geschäftsanteile an der *THA Immo Verwaltungs GmbH* übertragene Gegenleistung betrug TEUR 112. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Im Falle von erworbenen Finanzinstrumenten wurden hingegen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9 die beizulegenden Zeitwerte im Erwerbszeitpunkt angesetzt. Abweichungen zwischen den relativen beizulegenden Zeitwerten und der nach IFRS 9 gebotenen Zugangsbewertung zum beizulegenden Zeitwert wurden ertragswirksam als „Day-One-Gain / Day-One-Loss“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der THA Immo Verwaltungs GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Langfristige Vermögenswerte	117 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	60 TEUR
Übernommenes Vermögen	177 TEUR
Kurzfristige Schulden	156 TEUR
Übernommene Schulden	156 TEUR
Nettovermögen (100 %)	21 TEUR
Day-One-Loss	91 TEUR
Anschaffungskosten	112 TEUR

Mit Eintragung in das Handelsregister der Stadt Frankfurt am Main vom 7. Mai 2019 wurde der Name der Gesellschaft in publicity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH geändert.

Unternehmenserwerb Projekta Lüdenscheid 1 GmbH

Mit notariellem Kauf- und Abtretungsvertrag vom 17. Juli 2019 hat die PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 2.095 zzgl. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 262 erworben. Die Projekta Lüdenscheid 1 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, insbesondere des Grundbesitzes in der Bahnhofstraße 1 in Lüdenscheid.

Der Erwerb der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH wurde nicht als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 klassifiziert, da die Gesellschaft keinen eigenständigen Geschäftsbetrieb im Sinne des 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 Projekta Lüdenscheid 1 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 4. September 2019.

Die für den Erwerb von 94,9 % der Geschäftsanteile an der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH übertragene Gegenleistung betrug TEUR 2.357. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.194 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	408 TEUR
Zahlungsmittel	27 TEUR
Übernommenes Vermögen	6.629 TEUR
Langfristige Finanzschulden	4.072 TEUR
Kurzfristige Schulden	73 TEUR
Übernommene Schulden	4.145 TEUR
Nettovermögen (100 %)	2.484 TEUR
Nicht beherrschende Anteile	127 TEUR
Anschaffungskosten	2.357 TEUR

7.3. Unternehmensveräußerungen in der Berichtsperiode

Mit notariellem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 4. Oktober 2019 hat die publity Real Estate GmbH ihre gesamten Anteile in Höhe von 94,9 % an der publity Sankt Martin Tower GmbH, Frankfurt am Main, zu einem Veräußerungspreis in Höhe von TEUR 51.819 veräußert. Die Veräußerung der Anteile erfolgte am 12. Dezember 2019. Weiterhin wurde dem Käufer in dem genannten Geschäftsanteilskaufvertrag vom 4. Oktober 2019 eine Call-Option über die Veräußerung von 100 % der Geschäftsanteile an der publity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 1 eingeräumt. Der Käufer hat diese Call-Option am 13. Dezember

2019 ausgeübt. Die Anteile an der publity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH wurden bis dahin ebenfalls von der publity Real Estate GmbH gehalten.

Beide Gesellschaften wurden im Konzernabschluss der PREOS AG bis zum Zeitpunkt des Anteilsverkaufs vollkonsolidiert. Der Veräußerungspreis wurde in Form von Zahlungsmitteln beglichen.

Die im Zuge des Verkaufs und der damit einhergehenden Entkonsolidierung abgegangenen Vermögenswerte und Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	publity Sankt Martin Tower GmbH	publity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH
Langfristige Vermögenswerte	147.000	161
Kurzfristige Vermögensgegenstände	2.298	178
davon liquide Mittel	1.099	121
Langfristige Schulden	97.134	0
Kurzfristige Schulden	1.426	331

Im Zuge der Entkonsolidierungen dieser Gesellschaften haben sich die im Konzernabschluss der PREOS AG ausgewiesenen Minderheiten am Eigenkapital um TEUR 1.931 reduziert. Das Ergebnis aus der Entkonsolidierung, welches in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wird, beläuft sich auf TEUR 2.991.

(8) Änderungen des Konsolidierungskreises im Vorjahr

Unternehmenserwerb Großmarkt Leipzig GmbH

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 18. Dezember 2018 hat die publity Investor GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der Großmarkt Leipzig GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 50 erworben. Die Großmarkt Leipzig GmbH hat ihren Sitz in Leipzig. Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb und die Unterhaltung des Großmarktes Leipzig als Frischezentrum für den Verkauf von Obst, Gemüse, Blumen, Fisch,

Fleisch, Wild, Geflügel, Weißwaren und anderen Frischwaren an gewerbliche Wiederverkäufer, gewerbliche Verbraucher, Großabnehmer und sonstige Dienstleister.

Die Großmarkt Leipzig GmbH wurde im Konzernabschluss der publity AG gemäß den Vorgaben des IFRS 3 für Unternehmenszusammenschlüsse vollkonsolidiert, da ein Geschäftsbetrieb und die damit zusammenhängenden Geschäftsprozesse erworben wurden. Die Erstkonsolidierung der Großmarkt Leipzig GmbH erfolgte zum 31. Dezember 2018.

Für den Erwerb aller Anteile an der Großmarkt Leipzig GmbH ist eine übertragene Gegenleistung in Höhe von TEUR 50 angefallen (Anschaffungskosten). Diese wurde im Geschäftsjahr 2018 in voller Höhe mittels Banküberweisung beglichen. Wesentliche Transaktionskosten sind nicht angefallen.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Großmarkt Leipzig GmbH stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Sonstige langfristige Vermögenswerte	12 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	319 TEUR
Zahlungsmittel	283 TEUR
Übernommenes Vermögen	614 TEUR
Latente Steuern	44 TEUR
Kurzfristige Schulden	358 TEUR
Übernommene Schulden	402 TEUR
Nettovermögen (100 %)	212 TEUR
Passiver Unterschiedsbetrag	162 TEUR
Anschaffungskosten	50 TEUR

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt TEUR 104. Darauf wurden keine Wertberichtigungen erfasst, so dass sich der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag auf TEUR 104 beläuft.

Der Bruttobetrag der erworbenen sonstigen Vermögenswerte betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt TEUR 217. Darauf sind keine Wertberichtigungen erfasst worden, so dass sich der beizulegende Zeitwert der sonstigen Vermögenswerte zum Bilanzstichtag auf TEUR 217 beläuft.

Innerhalb der kurzfristigen Schulden wurden keine stillen Lasten identifiziert. Zudem wurden keine Eventualverbindlichkeiten im Sinne des IAS 37, die gemäß IFRS 3.22 im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung als Schulden zu berücksichtigen wären, identifiziert.

Da sich aus der Verrechnung der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) mit den Nettovermögen der erworbenen Gesellschaft ein passiver Unterschiedsbetrag ergeben hat, wurden die Wertansätze der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die ermittelte übertragene Gegenleistung einer erneuten kritischen Überprüfung unterzogen. Der nach kritischer Überprüfung ermittelte passive Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 162 wurde als Einmaleffekt sofort erfolgs-

wirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Der passive Unterschiedsbetrag ist vorrangig darauf zurückzuführen, dass der bestehende Betreibervertrag über den Betrieb des Großmarkts zum 31. Dezember 2018 endete und ihm somit im Zuge der Kaufpreisallokation kein positiver Marktwert beigemessen werden konnte.

Wäre die Großmarkt Leipzig GmbH bereits ab dem 1. Januar 2018 vollkonsolidiert worden, hätte die Gesellschaft TEUR 1.851 zu den Umsatzerlösen des Konzerns und TEUR 143 zum Konzernergebnis vor Steuern beigetragen.

C. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts 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 Vermögenswertes 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 Vermögenswertes 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 Vermögenwerte 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

Immobilien-gesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Wertminderungen von nicht finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nichtfinanzieller Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, so nimmt er eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit den jeweils erzielbaren Betrag, so ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wird in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 7 erstellt. Die Kapitalflussrechnung ist in die drei Bereiche, der betrieblichen Tätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit, unterteilt. Im Fall von gemischten Geschäftsvorfällen wird, soweit erforderlich, eine Zuordnung zu mehreren Tätigkeitsbereichen vorgenommen. Die Darstellung des Mittelzuflusses bzw. Mittelabflusses aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Der Zahlungsmittelfonds ist definiert als Saldo der liquiden Mittel zum Bilanzstichtag.

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.
- Auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten wird durch Einschätzungen geprägt. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden. Insbesondere die zukünftigen Zahlungsströme, die der Bemessung der Wertminderungen von Portfolios mit Kreditforderungen, die bei Erwerb in ihrer Bonität beeinträchtigt sind, basieren auf Schätzungen des Managements.
- 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 Tochtergesellschaften 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 Erstantritt von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind.
- Die Verbuchung der marktüblichen Erwerbe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten erfolgt jeweils zum Handelstag.
- Die Beurteilung der Geschäftsmodelle des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte unterliegt dem Ermessen des Managements. Insbesondere sind folgende Ermessensentscheidungen hervorzuheben:
 - Der Transaktionspreis der erworbenen Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) wird als bester Beleg für den beizulegenden Zeitwert eingeschätzt.

- Bei erworbenen Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) liegt ein wesentliches Ermessen des Vorstandes in der Einschätzung der Höhe der zu erwartenden Zahlungsmittelzuflüsse sowie hinsichtlich des Zeitpunktes des Zuflusses.
- Die Kategorisierung erworbener Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) erfolgt als Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Erworbene Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität werden ausschließlich dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da möglicherweise zukünftig Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung auftreten können, so dass ein vorzeitiger Verkauf nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Immaterielle Vermögenswerte

Geschäfts- oder Firmenwert

Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der gegebenenfalls früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Zum Zwecke des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die von dem Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß profitieren werden.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden regelmäßig – mindestens einmal jährlich – einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Eine Überprüfung findet ebenfalls statt, wenn Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte.

Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrags der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bestimmt, der der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert dieser Einheit unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst.

Wenn ein Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet wurde und ein Geschäftsbereich dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbereich zuzurechnende Geschäfts- oder Firmenwert als Bestandteil des Buchwerts des Geschäftsbereichs bei der Ermittlung des Ergebnisses aus der Veräußerung dieses Geschäftsbereichs berücksichtigt. Der Wert des veräußerten Anteils des Geschäfts- oder Firmenwerts wird auf der Grundlage der relativen Werte des veräußerten Geschäftsbereichs und des verbleibenden Teils der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt.

Der im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses und aus der Erstkonsolidierung der PREOS Real Estate AG zum 31. August 2019 entstandene Geschäfts- oder Firmenwert beträgt TEUR 123.912. Er wurde bislang keiner zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet, da die PPA im Hinblick auf die Zuordnung des Goodwills noch nicht finalisiert wurde.

Da der Zeitpunkt der im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erfolgten Kaufpreisallokation nur vier Monate vor dem Bilanzstichtag des Konzernabschlusses der PREOS liegt und in diesem Zeitraum keine Umstände identifiziert wurden, die auf eine Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts hindeuten könnten, wurde auf die Durchführung eines Werthaltigkeitstests des Geschäfts- oder Firmenwerts zum Bilanzstichtag verzichtet. Planmäßig wird der Geschäfts- oder Firmenwert einmal jährlich überprüft werden.

(2) 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 beinhalten zum 31. Dezember 2019 die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Nutzungsrechte im Zusammenhang mit der Behandlung der Leasingverhältnisse nach IFRS 16.

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens stellt sich in der Periode wie folgt dar:

Entwicklung des Sachanlagevermögens 2019
 in EUR

	Nutzungsrechte Leasing	Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2019	0	97.650	97.650
Zugänge	127.675	314.218	441.893
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	62.475	62.475
Abgänge	0	10.954	10.954
Umbuchungen	0	0	0
Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2019	127.675	463.389	591.064
Zuschreibungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019	0	85.461	85.461
Zugänge	9.821	7.473	17.294
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	17.075	17.075
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	9.821	110.009	119.830
Buchwert zum 01.01.2019	0	12.189	12.189
Buchwert zum 31.12.2019	117.854	353.381	471.235

Entwicklung des Sachanlagevermögens 2018 in EUR	Nutzungsrechte Leasing	Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2018	0	3.029	3.029
Zugänge	0	0	0
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	94.621	94.621
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0
Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2018	0	97.650	97.650
Zuschreibungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018	0	3.027	3.027
Zugänge	0	0	0
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	82.434	82.434
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	0	85.461	85.461
Buchwert zum 01.01.2018	0	2	2
Buchwert zum 31.12.2018	0	12.189	12.189

(3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestitionen 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. Im Zugangszeitpunkt werden die Immobilien mit ihren Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebilanzierung bewertet der Konzern die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechend des in IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 vorgesehenen Wahlrechts zu ihrem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Immobilien werden mit dem Kaufpreis bewertet, sofern dieser verlässlich ermittelbar ist. Von einer solchen Ermittellbarkeit geht der Konzern aus, wenn ein (nicht vollzogener) Kaufvertrag oder eine hinreichend belastbare Absichtserklärung zum Kauf vorliegt. Sofern kein Kaufpreis als Marktwert herangezogen werden kann, bedient sich der Konzern eines sachverständigen Dritten zur Marktwertermittlung. Der Gutachter ist unabhängig und ausreichend qualifiziert, die Immobilien zu bewerten. Die Immobilienbewertung erfolgt hierbei mittels Ertragswertverfahren nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“).

Für das Erbbaurechtsobjekt in Unterföhring (Immobilie „Sky“) wurde das in der anerkannten Fachliteratur und der Wertermittlungspraxis etablierte „Münchner Verfahren“ verwendet. Das Verfahren geht bei der Bewertung zunächst vom Volleigentum des Bewertungsobjekts aus, dessen Wert nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelt wird. Damit wird in einem ersten Schritt gezeigt, welchen Wert das Grundstück mit seinen wesentlichen Bestandteilen hätte, wenn es kein Erbbaurecht wäre. Im zweiten Schritt sind dann die Einschränkungen, die ein Erbbaurecht z.B. aufgrund seiner begrenzten Laufzeit oder der eingeschränkten Verfügungsgewalt gegenüber dem Volleigentum hat, rechnerisch zu berücksichtigen. Nachdem dieser Abschlag vom Wert des Volleigentums vorgenommen wurde, ist das Ergebnis der Wert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung des Erbbauzinses (erbbauzins-freies Erbbaurecht). Der Barwert des Erbbauzinses wird separat ermittelt und hiervon in Abzug gebracht, um den Wert des Erbbaurechtes zu erhalten.

Das Objekt in Essen (Immobilie „Theodor-Althoff-Straße 2“), welches derzeit umfangreich für die Polizei Essen umgebaut und in Teilen erweitert wird, wurde mittels des Residualwertverfahrens bewertet. Den Ausgangspunkt der Bewertung bildet der fiktive

Marktwert des Objekts nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen zum Ende der Projektlaufzeit. Dieser Wert wurde durch einen sachverständigen Dritten mittels des Ertragswertverfahrens nach den Vorgaben der ImmoWertV ermittelt. Ausgehend von diesem Verkehrswert werden die noch ausstehenden Investitionskosten der Baumaßnahme, ein marktüblicher Projektentwicklungsgewinn auf die noch ausstehenden Investitionskosten sowie die Zwischenfinanzierungskosten bis zur Fertigstellung der Umbaumaßnahmen in Abzug gebracht.

Wesentliche Bewertungsparameter bei der Bewertung mittels des Ertragswertverfahrens sind die erzielbare Marktmiete, die Bewirtschaftungskosten, der angemessene Liegenschaftszins sowie die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Diese Parameter werden je nach Lage und Eigenarten des jeweiligen Grundstückes gesondert ermittelt. Die nachfolgenden Übersichten zeigen – sowohl für den Konzern als Ganzes als auch jeweils für die Teilkonzerne „PREOS alt“ und „publity Investor“ – die wesentlichen Annahmen, die bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

a) Konzern als Ganzes

Bandbreite	31.12.19	31.12.18*
Marktmiete in EUR/qm ²	2,42 - 17,14	6,05 - 7,50
Liegenschaftszins in %	2,25% - 5,50%	3,50% - 5,50%
Restnutzungsdauer in Jahren	35 - 51	25 - 50
Bewirtschaftungskosten in %	9,85% - 20,91%	10,00% - 20,05%

* Die Vorjahreswerte wurden um die entsprechenden Werte des Teilkonzerns "PREOS alt" angepasst.

b) Teilkonzern „PREOS alt“*

Bandbreite	31.12.19	31.12.18
Marktmiete in EUR/qm ²	2,42 - 17,14	5,00-16,00
Liegenschaftszins in %	3,20% - 5,25%	3,50% - 5,00%
Restnutzungsdauer in Jahren	35-50	37-50
Bewirtschaftungskosten in %	9,85% - 20,91%	10,00% - 20,05%

* Die Angaben für den Teilkonzern "PREOS alt" umfassen das Immobilienportfolio mit kleineren Investitionsvolumina des im Geschäftsjahr 2019 erworbenen PREOS Konzerns.

c) Teilkonzern „publity Investor“*

Bandbreite	31.12.19	31.12.18
Marktmiete in EUR/qm ²	2,70 - 16,35	6,05 - 7,50
Liegenschaftszins in %	2,25% - 5,50%	4,00% - 5,50%
Restnutzungsdauer in Jahren	40-51	25-40
Bewirtschaftungskosten in %	11,81% - 18,43%	13,07% - 18,43%

* Die Angaben für den Teilkonzern "publity Investor" umfassen das Immobilienportfolio mit großen Investitionsvolumina der publity Investor GmbH und ihrer Tochterunternehmen.

Die folgende Übersicht zeigt die Auswirkungen einer singulären Veränderung einzelner Bewertungsparameter auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilien, deren beizulegender Zeitwert als Level 3 Bewertung ermittelt wurde.

a) Konzern als Ganzes:

31.12.19	Liegenschaftszins		31.12.19	Marktmiete	
Wertänderungen	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	Wertänderungen	-10%	10%
in EUR	70.760.000	-57.250.000	in EUR	-66.850.000	67.040.000
in %	12%	-10%	in %	-12%	12%

31.12.19	Restnutzungsdauer		31.12.19	Bewirtschaftungskosten	
Wertänderungen	-5 Jahre	+5 Jahre	Wertänderungen	-10%	10%
in EUR	-29.170.000	25.330.000	in EUR	-10.100.000	10.210.000
in %	4%	-2%	in %	-2%	2%

b) Teilkonzern „PREOS alt“:

31.12.19	Liegenschaftszins		31.12.19	Marktmiete	
Wertänderungen	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte	Wertänderungen	-10%	10%
in EUR	10.360.000	-9.050.000	in EUR	-11.450.000	11.540.000
in %	9%	-8%	in %	-10%	11%

31.12.19	Restnutzungsdauer		31.12.19	Bewirtschaftungskosten	
Wertänderungen	-5 Jahre	+5 Jahre	Wertänderungen	-10%	10%
in EUR	-3.870.000	3.130.000	in EUR	-2.100.000	2.010.000
in %	-4%	3%	in %	-2%	2%

c) Teilkonzern „publity Investor“:

31.12.19 Wertänderungen	Liegenschaftszins	
	-0,5%-Punkte	0,5%-Punkte
in EUR	60.400.000	-48.200.000
in %	13%	-10%

31.12.19 Wertänderungen	Restnutzungsdauer	
	-5 Jahre	+5 Jahre
in EUR	-25.300.000	22.200.000
in %	-5%	5%

31.12.19 Wertänderungen	Marktmiete	
	-10%	10%
in EUR	-55.400.000	55.500.000
in %	-12%	12%

31.12.19 Wertänderungen	Bewirtschaftungskosten	
	-10%	10%
in EUR	-8.000.000	8.200.000
in %	-2%	2%

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. Der Konzern ist unter anderem in der Revitalisierung bestehender Immobilienkonzepte und der Neuentwicklung bisher nicht projektierter Immobilien/Flächen tätig. Sofern diese mit dem beizulegenden Zeitwert ermittelt werden, erfolgt eine Bewertung durch:

- Ermittlung des Projektierungserfolgs im Wege einer Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben
- Anpassung des Projektierungserfolgs durch Berücksichtigung angemessener Risikoabschläge, jeweils in Abhängigkeit des konkreten Umsetzungsstands (Baugenehmigungsstatus, Abschluss Generalunternehmervertrag, Bautenstand).

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 entweder ausgebucht, wenn sie veräußert werden, oder dann ausgebucht, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

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

in EUR	2019	2018
Buchwerte zum 01.01.	17.000.000	0
Zukäufe (+)	351.363.772	23.660.143
Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises (+)	252.843.122	0
Zugänge Nutzungsrechte (+)	36.131.000	0
Zeitwert-Erhöhungen (+)	103.163.107	8.939.857
Zeitwert-Minderungen (-)	-1.480.000	0
Abgänge (-)	-162.520.000	0
Umgliederungen (-)	15.600.000	-15.600.000
Buchwerte zum 31.12.	612.101.000	17.000.000

Die Zukäufe in Höhe von TEUR 351.364 resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb der Immobilien „Theodor-Althoff-Straße 2“, „Access Tower“, „Eschborn“ und „Sky“. Da diese Immobilien im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 erworben wurden, erzielte der Konzern nur anteilige Ergebnisse aus der Vermietung.

Die Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises in Höhe von insgesamt TEUR 252.843 betreffen die Immobilien des PREOS Teilkonzerns sowie die Immobilie „Sankt Martin Tower“.

Die Zugänge von Nutzungsrechten betreffen das Erbbaurecht, welches im Zuge des Erwerbs der Immobilie „Sky“ in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 16 bilanziert wurde.

Der Ertrag aus Zeitwerterhöhung betrifft die Immobilien, die zum Bilanzstichtag noch im Bestand des Konzerns sind, sowie

die im Zuge des Verkaufs der Anteile an der PubliCity Sankt Martin Tower GmbH abgegangene Immobilie „Sankt Martin Tower“ und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einer separaten Zeile ausgewiesen.

In der Berichtsperiode kam es zudem zu Abgängen in Höhe von TEUR 162.520. Bei den veräußerten Liegenschaften handelt es sich um die Immobilie „Sankt Martin Tower“ sowie die Immobilie „Großmarkt Leipzig“.

Für die Immobilie „Mülheim“ wird die Veräußerung binnen zwölf Monaten zum Bilanzstichtag nicht mehr als hoch wahrscheinlich eingeschätzt. Dementsprechend wurde die Immobilie zum 31. Dezember 2019 in Höhe ihres beizulegenden Zeitwerts von TEUR 15.600 wieder in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

EUR	Bewertungsstichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden:					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.12.19	612.101.000			612.101.000
	31.12.18	17.000.000			17.000.000

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, da wesentliche Bewertungsparameter der zu Grunde liegenden Gutachten nicht beobachtbar sind.

Zum 31. Dezember 2019 bestehen vertragliche Verpflichtungen zum Kauf von Immobiliengesellschaften in Höhe von insgesamt TEUR 49.100. Der Abschluss des Geschäftsanteilskaufvertrags sowie der Übergang von Nutzen und Lasten werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 erfolgen. Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag vertragliche Verpflichtungen zum Ausbau der im Bestand befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 39.215.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen in Höhe von TEUR 13.128 betreffen Anzahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien „Westend Carree“ in Frankfurt am Main und „Centurion“ in Frankfurt am Main, für die der Übergang von Nutzen und Lasten bereits im Geschäftsjahr 2020 erfolgte bzw. erwartet wird.

(4) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Hält ein Anteilseigner an einem anderen Unternehmen direkt oder indirekt 20 % oder mehr der Stimmrechte wird ein maßgeblicher Einfluss vermutet. Entscheidend für die Begründung des maßgeblichen Einflusses ist, dass der Anteilseigner tatsächlich maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Nach IAS 28.6 kann insbesondere auch bei einem Stimmrechtsanteil kleiner 20 % auf maßgeblichen Einfluss geschlossen werden, wenn eines oder mehrere der folgenden Indizien vorliegen:

- der Anteilseigner eine Organvertretung in der Geschäftsführung oder im Aufsichtsrat hat,
- der Anteilseigner maßgeblich an der Geschäfts-, einschließlich Dividendenpolitik mitwirken kann,
- der Austausch von Führungspersonal zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen möglich ist,
- wesentliche Geschäftsvorfälle bzw. der wesentliche Umfang der Geschäftsbeziehungen zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen stattfindet,
- das eigene Unternehmen bedeutende technische Informationen an das assoziierte Unternehmen bereitstellt.

Die Überlegungen zur Assoziierungsvermutung sind mit denen zur Prüfung eines Beherrschungsverhältnisses vergleichbar.

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Die Anteile werden

bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt und unter Finanzanlagen ausgewiesen. In Folgeperioden werden Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen erfasst. Der GuV Ausweis erfolgt innerhalb des Finanzbereiches als Ergebnis aus Equity-Beteiligungen. Der Konzern prüft zudem an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil wertgemindert sein könnte.

Der Konzern hält zum 31. Dezember 2019 einen Anteil in Höhe von 39,75 % an der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG, Leipzig (31. Dezember 2018: 39,75 %). Bei der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG handelt es sich um einen geschlossenen Fonds. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb von titulierten Bankforderungen aus Immobilienfinanzierungen sowie andere urkundlich besicherte Forderungen von deutschen Banken, ausländischen Finanzinvestoren und/oder anderen Servicern in einzelnen Paketen auf Grundlage einzelner und individuell mit den jeweiligen Verkäufern ausgehandelter Verträge sowie die Erzielung von Einkünften aus der Verwertung der einzelnen Forderungen.

Der Konzern bilanziert seinen Anteil der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 nach der Equity-Methode. Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen zur Beteiligung des Konzerns an der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Kurzfristige Vermögenswerte	2.844.392	3.362.154
davon liquide Mittel	159.287	376.813
Kurzfristige Verbindlichkeiten	102.732	275.315
Eigenkapital	2.741.661	3.086.840
Anteil des Konzerns am Eigenkapital: 39,75 %	1.103.306	1.240.515
Geschäfts- oder Firmenwert	0	449.542
Buchwert des Anteils des Konzerns	1.103.306	1.690.057
Umsatzerlöse	149.636	519.733
Jahresfehlbetrag	345.179	74.409
Anteil des Konzerns am Ergebnis	-137.209	-16.082

(5) Langfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte

Beim erstmaligen Ansatz werden finanzielle Vermögenswerte für die Folgebewertung entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten, als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis oder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert.

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab.

Finanzielle Vermögenswerte werden von der Publika als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, wenn das Ziel des Geschäftsmodells für die Gruppe von Vermögenswerten, zu welcher der betreffende Vermögenswert gehört, im Halten der Vermögenswerte zur Realisierung der vertraglichen Zahlungsströme besteht, und wenn die vertraglichen Bestimmungen für den finanziellen Vermögenswert zu Zahlungsflüssen an festgelegten Zeitpunkten führen, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf die ausstehende Kapitalsumme darstellen. Sofern ein finanzieller Vermögenswert keines oder nur eines dieser Kriterien erfüllt, ist er zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und sind auf Wertminderungen zu überprüfen. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn der Vermögenswert ausgebucht, modifiziert oder wertgemindert wird.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts saldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden.

Für die Erfassung von Wertminderungen wird das Konzept der erwarteten Verluste (Expected Loss) angewendet. Demnach werden Finanzinstrumente, Kreditzusagen oder Finanzgarantien in Abhängigkeit der Veränderung ihrer Kreditqualität im Vergleich zum Zugangszeitpunkt in drei Stufen (stages) unterteilt. Die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle richtet sich nach der Zuordnung eines Finanzinstruments in die entsprechenden Stufen. In Stufe 1 werden die erwarteten Kreditausfälle in Höhe des erwarteten Verlusts mit einem Betrachtungshorizont von einem Jahr berechnet. In Stufe 2 und 3 erfolgt die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle über die Laufzeit des Finanzinstruments (Lifetime Expected Loss). Ausnahmeregelungen bestehen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Leasingforderungen. Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente müssen bzw. für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit wesentlicher Finanzierungskomponente und Leasingforderungen dürfen bereits bei Zugang sämtliche erwarteten Verluste berücksichtigt werden. Darüber hinaus bestehen Sonderregelungen für finanzielle Vermögenswerte mit bereits bei Erwerb beeinträchtigter Bonität (POCI).

Der Buchwert der langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität	54.953.947	61.350.905
Forderungen gegen nicht beherrschende Anteilseigner	893.510	0
Gesamt	55.847.456	61.350.905

5.1. Kreditforderungen mit beeinträchtiger Bonität

Der Konzern bewertet erworbene Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtiger Bonität („Purchased or Originated Credit Impaired assets“ / „POCI“) bei erstmaligem Ansatz in Übereinstimmung mit IFRS 9.5.1.1 zum beizulegenden Zeitwert. Ein finanzieller Vermögenswert gilt mit beeinträchtiger Bonität bzw. als ausfallgefährdet erworben, wenn zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt.

Erworbene oder originäre kreditbehaftete finanzielle Vermögenswerte (Purchased or Originated Credit Impaired/POCI), bei denen zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, werden automatisch Stufe 3 zugeordnet. Die Steuerung der Kreditausfallrisiken bei den POCI erfolgt auf der jeweiligen Unterportfolioebene. Bei POCI, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, erfolgt die Ermittlung der Wertminderung auf Basis der diskontierten erwarteten künftigen Zahlungsströme unter Verwendung eines bonitätsangepassten Effektivzinssatzes der Unterportfolios. Der Konzern reduziert bzw. erhöht den Buchwert der POCI mittels einer Wertberichtigung und erfasst den Verlustbetrag bzw. Gewinnbetrag in der GuV als Bestandteil des Wertminderungsaufwands bzw. -ertrags.

Das Management geht davon aus, dass das hingegebene Entgelt, zu dem die Portfolios erworben wurden (Transaktionspreis), der beste Beleg für den beizulegenden Zeitwert ist. Der Erwerb der wesentlichen Teilportfolios erfolgte zum Jahresende 2016. Für Zwecke der IFRS Erstanwendung werden alle POCI Vermögenswerte einheitlich auf den 1. Januar 2017 (Erstanwendungsdatum der publyty Investor GmbH) bewertet.

Für die Folgebewertung klassifiziert der Konzern POCI in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9.4.1.2 als zu fortgeführten Anschaffungskosten auf Grundlage des jeweiligen Geschäftsmodells zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und der Eigenarten der vertraglichen Zahlungsströme dieser Portfolios. Ein Geschäftsziel des Konzerns ist die gemeinsame Steuerung der Kreditforderungen mit beeinträchtiger Bonität durch Halten der finanziellen Vermögenswerte in Portfolios zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme.

Wird ein finanzieller Vermögenswert dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet, ist zur Bestimmung der Klassifizierung eine Beurteilung erforderlich, ob es sich zu diesem Zeitpunkt bei den vertraglichen Zahlungsströmen ausschließlich um Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag handelt.

Derartige Zahlungsströme stehen grundsätzlich im Einklang mit den originären Kreditvereinbarungen der POCI. Gleichzeitig wird das Kriterium auch erfüllt bei Erwerb übergegangener (Vertrags-)Beziehungen zu Schuldern mit beeinträchtiger Bonität, soweit diese Beziehungen aktiv gemanagt werden, um aus den Gläubigeransprüchen des Erwerbers nachhaltige Tilgungs- und Zinszahlungen auf die ausstehenden (im Marktwert geminder- ten) Kapitalbeträge bis zu einer ggf. veränderten Endfälligkeit zu erzielen.

Der Konzern unterteilt die POCI grundsätzlich in drei Unterportfolios (private Insolvenzschnuldner, gewerbliche Insolvenzschnuldner, nicht insolvenzbehaftete Schnuldner). Dabei wird versucht, die Zahlungsströme der in den jeweiligen Unterportfolios gehaltenen Vermögenswerte mit verschiedenen Mitteln zu realisieren, bspw. durch Kontaktaufnahme mit den Schnuldnern zwecks Abschluss von Ratenzahlungs- bzw. Vergleichsabkommen, Sicherheitenverwertung oder Geltendmachung von Ansprüchen in einem Insolvenzverfahren. Die Unterportfolios sind ihrer Art nach homogen und werden daher jeweils nur als Unterportfolio gesteuert und bewertet.

Nach dem erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern die jeweiligen Unterportfolios zu fortgeführten Anschaffungskosten (IFRS 9.5.2.1 (a)) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften für POCI. Eine Erfassung von Wertberichtigungsaufwand im Zugangszeitpunkt erfolgt nicht, da der Zugangswert der POCI die erwarteten Kreditverluste während der Laufzeit widerspiegelt.

Da POCI Vermögenswerte grundsätzlich langfristige finanzielle Vermögenswerte darstellen ergibt sich der Ertrag aus diesen über die erwartete Laufzeit der Verträge und wird zeitraumbezogen realisiert. Zur Berechnung dieser Zinserträge ist ein bonitätsangepasster Effektivzinssatz (Zinssatz, mit dem beim erstmaligen Ansatz die geschätzten Ein- bzw. Auszahlungen über die erwartete Laufzeit exakt auf die fortgeführten Anschaffungskosten der POCI entspricht) auf die fortgeführten Anschaffungskosten der jeweiligen Unterportfolios anzuwenden. Die anfänglich erwarteten Kreditverluste in den geschätzten Zahlungsströmen werden bei der Berechnung des bonitätsangepassten Effektivzinssatzes berücksichtigt. Hierbei wurden für die im Bestand befindlichen Unterportfolios Zinssätze zwischen 8,4 % und 16,4 % ermittelt. Die ermittelten Zinssätze sind wesentlich von der Schätzung der Geschäftsführung bezüglich der erwarteten Zahlungsmittelzuflüsse abhängig. Hierbei ist sowohl die Höhe als auch der zeitliche Anfall ermessensbehaftet. Die Schätzungen des Managements stellen sich dabei wie folgt dar:

	Insolvenz Gewerblich	Insolvenz Privat	Keine Insolvenz
Kaufpreis im Verhältnis zum Nominalwert der Forderung	2,5%	0,6%	1,6%
(undiskontierter) Zahlungsmittelzufluss im Verhältnis zum Nominalwert	4,1%	1,0%	2,5%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 1	0,0%	17,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 2	0,0%	17,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 3	0,0%	17,0%	20,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 4	50,0%	17,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 5	10,0%	16,0%	30,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 6	10,0%	16,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 7	10,0%	0,0%	50,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 8	10,0%	0,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 9	10,0%	0,0%	0,0%
Impliziter Zins aus den vorgenannten Bewertungsparametern	9,47%	16,42%	8,39%

Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Änderungen des impliziten Zinses sich ergeben würden, wenn die Erlöserwartung jeweils um +/- 0,5 % vom Nominalwert der Forderung angepasst wäre.

	Insolvenz Gewerblich	Insolvenz Privat	Keine Insolvenz
Verminderung der Erlöserwartung	6,80%	-5,29%	4,12%
Erhöhung der Erlöserwartung	11,91%	50,00%	12,09%

Sollten die Zahlungen später (früher) eintreten als erwartet, würde sich eine Minderung (Mehring) des impliziten Zinses ergeben.

Zu jedem folgendem Abschlussstichtag erfasst der Konzern Zinserträge mittels der oben genannten impliziten Zinssätze auf den Bestand an POCI Vermögenswerten. Diese stellt eine Verzinsung nach der Effektivzinismethode sicher (fortgeführte Anschaffungskosten).

Zusätzlich werden Wertberichtigungen für die Unterportfolios grundsätzlich in Höhe der über die gesamte (Rest-)Laufzeit erwarteten Kreditverluste und kumulierte Änderungen der seit dem erstmaligen Ansatz über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste (oder die erwartete Wertaufholung) als Wertberichtigungsaufwand oder -ertrag erfolgswirksam erfasst. Zum Ende

des Geschäftsjahres 2019 hat der Konzern eine Anpassung hinsichtlich der erwarteten Höhe und der zeitlichen Verteilung der Zahlungsmittelzuflüsse vorgenommen. Hinsichtlich der Erlöserwartung wurden die Zahlungsmittelzuflüsse aus den in den Geschäftsjahren 2017 bis 2019 abgewickelten Kreditforderungen mit den ursprünglich zum Zeitpunkt des Erwerbs der Forderungen geschätzten Erlöserwartungen verglichen. Für die noch in Bearbeitung befindlichen Forderungen wurde für jedes Unterportfolio gesondert die ursprüngliche Erlöserwartung im Verhältnis zu der jeweiligen Realisierungsquote angepasst. Für das Unterportfolio „Insolvenz Privat“ hat sich die Einschätzung des Managements hinsichtlich der Dauer der Insolvenzverfahren gegenüber der ursprünglichen Einschätzung nicht verändert. Dies hatte eine Anpassung der prozentualen Verteilung der Erlöserwartung für die Zukunft zur Folge.

Die angepassten Schätzungen des Managements stellen sich wie folgt dar:

	Insolvenz Gewerblich	Insolvenz Privat	Keine Insolvenz
(undiskontierter) Zahlungsmittelzufluss im Verhältnis zum Nominalwert	2,57%	0,80%	2,28%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 1	50,0%	33,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 2	10,0%	33,0%	20,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 3	10,0%	34,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 4	10,0%	0,0%	30,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 5	10,0%	0,0%	0,0%
Zahlungsmittelzufluss Jahr 6	10,0%	0,0%	50,0%

Der sich hieraus ergebende Wertberichtigungsaufwand wurde erfolgswirksam erfasst.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Auswirkung eine Änderung der Erlöserwartung um jeweils +/- 10 % auf den Barwert der POCI Vermögenswerte hätte.

	Insolvenz Gewerblich	Insolvenz Privat	Keine Insolvenz
Verminderung der Erlöserwartung	-1.289.853	-642.844	-3.293.571
Erhöhung der Erlöserwartung	1.289.853	642.844	3.293.571

POCI verbleiben über die gesamte Laufzeit in der Stufe 3 ausfallgefährdeter finanzieller Vermögenswerte. Hierbei stellen die erwartete Verteilung und die erwarteten Zahlungseingänge wesentliche Bewertungsparameter dar.

5.2. Forderungen gegen nicht beherrschende Anteilseigner

Die Forderungen gegen nicht beherrschende Anteilseigner haben eine unbestimmte Laufzeit, sind unbesichert und können vorbehaltlich einer dreimonatigen Kündigungsfrist erstmalig zum 30. Juni 2021 getilgt werden.

(6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2019 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.508.771	204.433
Wertminderungen	-51.780	-7.451
Gesamt	1.456.991	196.982

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren ausschließlich aus der Vermietung von Immobilien. Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristiger Natur und unverzinslich.

Für die Ermittlung der Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden die Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 berücksichtigt. Es wurde das vereinfachte Modell gewählt und eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste („lifetime expected credit losses“) gebildet. Der

Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Abschlussstichtag anhand einer Wertberichtigungsmatrix zur Ermittlung der erwarteten Kreditverluste analysiert. Die erwarteten Ausfallquoten werden auf der Grundlage von Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag sowie unter Berücksichtigung aktueller Erkenntnisse und Erwartungen ermittelt. Die Erfassung einer Wertminderung erfolgt erstmalig im Zugangszeitpunkt einer Forderung. Der erwartete Kreditverlust beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 13 (31. Dezember 2018: TEUR 5).

(7) Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Forderungen gegen Gesellschafter	37.160.479	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	788.717	0
Forderungen gegen Altgesellschafter	251.243	0
Kautionen	191.965	210.544
Forderungen gegen nicht beherrschende Anteilseigner	119.000	0
Debitorische Kreditoren	6.682	1.125
Sonstige	43.287	0
Gesamt	38.561.373	211.669

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten in der Berichtsperiode im Wesentlichen eine Forderung gegen die TO-Holding GmbH über ein im Geschäftsjahr 2019 gewährtes Darlehen in Höhe von TEUR 30.000 zuzüglich der kapitalisierten Zinsen in Höhe von TEUR 383 sowie eine Forderung der publyty Investor GmbH in Höhe von TEUR 6.777 aus einer Garantieerklärung der publyty AG, welche im Zusammenhang mit der Einbringung von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität gegeben wurde. Die aktiven Rechnungsabgrenzungen in Höhe von TEUR 789 beinhalten hauptsächlich Beträge für vorausbezahlte Beiträge an Versicherungen, vorausbezahlte Zinsen sowie vorausbezahlte Leistungen der Objektverwaltung.

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert zu einem überwiegenden Teil aus der Darlehensforderung gegen die TO-Holding GmbH (+ TEUR 30.383), den Forderungen aus einer Garantieerklärung der publyty AG (+TEUR 6.777), den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (+ TEUR 789) sowie den Forderungen gegen Altgesellschafter (+TEUR 251). Das Darlehen wurde der TO-Holding GmbH im Gegenzug für die Bestellung von Sicherheiten in Höhe von EUR 120 Mio. für Finanzschulden des Konzerns gewährt.

(8) Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	4.030.503	150.537
Sonstige	209	0
Gesamt	4.030.712	150.537

Der deutliche Anstieg der Umsatzsteuerforderungen im Vergleich zum Vorjahr steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Immobilienerwerben des Geschäftsjahres 2019.

(9) 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.

(10) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Beabsichtigt der Konzern langfristige Vermögenswerte zu veräußern, wird geprüft, ob die Vermögenswerte in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ob die Veräußerung als sehr wahrscheinlich einzustufen ist. Sofern dies der Fall ist, werden die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte nach den Vorgaben des IFRS 5 ausgewiesen und bewertet. Im Umqualifizierungszeitpunkt werden zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte zu dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettozeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Der Ausnahmeregel des IFRS 5.5d folgend werden Immobilien, die in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 40 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, weiterhin zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Soweit der Nettozeitwert abzüglich Veräußerungskosten bei der Erstklassifizierung als zur Veräußerung gehalten oder später unter dem Buchwert liegt, wird eine Wertminderung als außerplanmäßige Abschreibung erfolgswirksam erfasst. Ein späterer Anstieg des Nettozeitwerts abzüglich Veräußerungskosten wird als Gewinn erfasst. Eine Zuschreibung wird jedoch nur in dem Maße der vorherigen außerplanmäßigen Abschreibung erfasst.

Zum Bilanzstichtag werden keine langfristigen Vermögenswerte als zur Veräußerung gehalten klassifiziert (31. Dezember 2018: TEUR 15.600).

(11) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 71.664 (31. Dezember 2018: TEUR 20.000) und ist in 71.663.688 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) eingeteilt.

Das genehmigte Kapital der Emittentin betrug zum 31. Dezember 2018 TEUR 11.000 (Genehmigtes Kapital 2018/II), wobei das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen werden konnte.

Nach teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/II im Zuge einer im Februar 2019 (unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre) durchgeführten Sachkapitalerhöhung betrug das Genehmigte Kapital 2018/II noch TEUR 8.786.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin vom 28. August 2019 wurde das bestehende Genehmigte Kapital 2018/II aufgehoben und ein neues Genehmigtes Kapital geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Emittentin bis zum 27. August 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 12.107 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 12.106.844 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch gemäß § 3 Abs. 4 der Satzung der Emittentin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ein- oder mehrmalig auszuschließen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin vom 28. August 2019 wurde zudem ein weiteres Genehmigtes Kapital geschaffen. Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Emittentin bis zum 27. August 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt

TEUR 22.475 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 22.475.000 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/II). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch gemäß § 3 Abs. 5 der Satzung der Emittentin ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen ein- oder mehrmalig auszuschließen. Bis zum Bilanzstichtag ist von dem Genehmigten Kapital 2019/I und dem Genehmigten Kapital 2019/II noch kein Gebrauch gemacht worden.

Die Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner beziehen sich auf die Kapital- und Ergebnisanteile Dritter an den vollkon-

solidierten Kapitalgesellschaften, bei denen die PREOS AG bzw. ihre Tochtergesellschaften nicht zu 100 % beteiligt sind.

Der Buchwert der Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner am Konzerneigenkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 6.649.

Zum Bilanzstichtag bestehen die nicht beherrschenden Anteile an den Gesellschaften Objekta Fütingsweg GmbH, LVG Nieder-Olm GmbH, Projekta Lüdenscheid 1 GmbH sowie an der publicity Investor GmbH und deren Tochtergesellschaften. Für diese Gesellschaften ergeben sich die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen:

in EUR	Fütingsweg	LVG	Lüdenscheid	Summe	publicity Investor Teilkonzern
	01.01. - 31.12.2019				
Erlöse	476.667	191.300	221.515	889.482	11.393.493
Gesamtergebnis	57.251	25.164	226.896	309.311	66.208.669
Langfristige Vermögenswerte	19.200.000	9.010.000	6.400.000	34.610.000	572.409.021
Kurzfristige Vermögenswerte	6.375.629	1.771.359	146.111	8.293.099	81.326.990
Langfristige Verbindlichkeiten	14.754.532	6.327.483	3.213.515	24.295.530	281.721.282
Kurzfristige Verbindlichkeiten	71.049	1.387.388	621.129	2.079.567	277.246.446
Nettovermögen	10.750.048	3.066.487	2.711.466	16.528.002	94.768.283
Anteile nicht beherrschende Anteilseigner in %	6,0%	6,0%	5,1%		5,1%
Anteile nicht beherrschende Anteilseigner in EUR	608.287	122.481	138.227	868.995	3.433.597

Die Differenz zwischen dem Minderheitenanteil der einzelnen Gesellschaften bzw. des Teilkonzerns publicity Investor und dem im Eigenkapital ausgewiesenen Minderheitenanteil ergibt sich aufgrund des umgekehrten Unternehmenserwerbs.

Im Zusammenhang mit der Ausgabe eigener Anteile entstanden im Geschäftsjahr 2019 keine wesentlichen Transaktionskosten.

Die Entwicklung des Eigenkapitals in der Berichtsperiode ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen. Für die Zusammensetzung des Eigenkapitals wird darüber hinaus auf die Ausführungen zum umgekehrten Unternehmenserwerb in Kapitel B.5 verwiesen.

(12) Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden gemäß IAS 12 unter Anwendung der Liability-Methode für bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Konzernbilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag oder für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge gebildet.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen, noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und An-

teilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt grundsätzlich unter Verwendung der lokalen Steuersätze, die zum Zeitpunkt der Realisation des Vermögenswerts beziehungsweise der Erfüllung der Schuld erwartet werden. Dabei werden die Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen werden bereits in dem Jahr erfolgswirksam berücksichtigt, in dem die Änderungen wirksam werden. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, sondern unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf latente Steueransprüche wird eine Wertberichtigung gebildet, wenn eine Realisation der zukünftigen Steuervorteile unwahrscheinlich wird. Latente Steueransprüche und -schulden werden nur dann saldiert, wenn der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und sich die latenten Steueransprüche und -schulden auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde entweder für dasselbe Steuersubjekt oder für unterschiedliche Steuersubjekte erhoben werden, die beabsichtigen, in jeder künftigen Periode, in der die Ablösung oder Realisierung erheblicher Beträge an latenten Steuerschulden bzw. -ansprüchen zu erwarten ist, entweder den Ausgleich der tatsächlichen Steuerschulden und Erstattungsansprüche auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung der Ansprüche die Verpflichtungen abzulösen.

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 Steuerebene 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 2019 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	894.588	0
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	95.398	2.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.358	1.612
Finanzschulden	83.640	0
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.736.413	0
Finanzierungskosten	11.533	0
Steuerliche Verlustvorträge	196.956	776.880
Latente Steueransprüche vor Saldierung	7.022.886	781.037
Saldierung	-7.022.886	-781.037
Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-25.990.798	-2.638.556
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-440.967	-774.500
Finanzschulden	-633.582	0
Rückstellungen	0	-44.695
Latente Steuerschulden vor Saldierung	-27.065.347	-3.457.751
Saldierung	7.022.886	781.037
Latente Steuerschulden nach Saldierung	-20.042.461	-2.676.714

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

In EUR	01.01.19	Gewinn- und Verlustrechnung	Im Rahmen von Unternehmens- zusammenschlüssen erworbene latente Steuern	Im Rahmen der Veräußerung von Tochter- unternehmen abgegangene latente Steuern	31.12.19
Sachanlagen	0	27.439	0	-27.439	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.638.556	-19.790.238	-3.562.004	0	-25.990.798
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-774.500	1.416.460	-188.340	0	453.621
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.545	92.853	0	0	95.398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.612	2.746	0	0	4.358
Finanzschulden	0	-649.392	99.451	0	-549.942
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	0	5.542.779	193.634	0	5.736.413
Rückstellungen	-44.695	44.695	0	0	0
Finanzierungskosten	0	0	11.533	0	11.533
Verlustvorträge	776.880	-579.924	0	0	196.956
Gesamt	-2.676.714	-13.892.582	-3.445.726	-27.439	-20.042.461

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

In EUR	01.01.18	Gewinn- und Verlustrechnung	Im Rahmen des Erwerbs von Tochterunterneh- men erworbene latente Steuern	31.12.18
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-2.638.556	0	-2.638.556
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	-774.500	0	-774.500
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	0	2.545	0	2.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	632	981	0	1.612
Rückstellungen	0	0	-44.695	-44.695
Steuerliche Verlustvorträge	0	776.880	0	776.880
Gesamt	632	-2.632.651	-44.695	-2.676.714

(13) Finanzschulden

Finanzschulden werden bei ihrer erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Der beizulegende Zeitwert im Zugangszeitpunkt entspricht dabei dem Barwert der zukünftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Nach der erstmaligen Erfassung werden Finanzschulden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie von Gebühren

oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen ausgewiesen. Erfolgen Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe und / oder des Zeitpunkts von Zins- und Tilgungszahlungen, wird eine Neuberechnung des Buchwerts durchgeführt, so dass dieser die tatsächlichen und geänderten geschätzten Mittelflüsse wiedergibt. Entstehenden Differenzen zu dem bislang angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden erfolgswirksam erfasst.

Die Finanzschulden setzen sich per 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	277.514.915	0
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	22.400.600	0
Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	299.915.515	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	0	0
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	126.789.109	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	126.789.109	0

Die variabel verzinslichen Darlehen werden auf Basis des 3-Monats-EURIBORS zuzüglich einer entsprechenden Marge verzinst.

Die Veränderung der kurz- und langfristigen Finanzschulden im Vergleich zum Vorjahr kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

In EUR	31.12.18	zahlungswirksam		zahlungsunwirksam			31.12.19
		Aufnahme / Amortisation	Tilgungen	Aufnahme/ Amortisation	Zugang/ Erstkonsolidierung	Abgang/ Entkonsolidierung	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	163.817.600	-732.272	64.170.898	170.882.095	-98.222.806	299.915.515
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	85.399.172	0	41.389.937	0	0	126.789.109
Summe Finanzverbindlichkeiten	0	249.216.772	-732.272	105.560.835	170.882.095	-98.222.806	426.704.625

Die zahlungsunwirksamen Aufnahmen von Finanzschulden berücksichtigen im Wesentlichen Kaufpreiszahlungen für erworbene Immobilien, bei denen der Kaufpreis direkt vom Kreditgeber an den Verkäufer der jeweiligen Immobilie geleistet wurde.

Die Zugänge aus der Erstkonsolidierung betreffen die im Rahmen des Erwerbs des PREOS Teilkonzerns übernommenen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 67.278, die im Rahmen des Erwerbs der Anteile an der publity Sankt Martin Tower GmbH übernommenen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 99.532 sowie die im Zuge des Erwerbs der Anteile an der Projekta Lüdenschied 1 GmbH erworbene Immobilienfinanzierung in Höhe von TEUR 4.072.

Die Abgänge im Zusammenhang mit der Entkonsolidierung von Gesellschaften betreffen den Abgang der Darlehensverbindlichkeit der publity Sankt Martin Tower GmbH.

Zum Bilanzstichtag sind die Finanzschulden mit Grundschulden in Höhe von TEUR 370.950 sowie mit Garantien in Höhe von TEUR 221.800 besichert. Darüber hinaus dienen die Abtretung von Mieteinnahmen sowie die Verpfändung von Bankkonten und Anteilen als weitere Sicherheiten für die bestehenden Finanzschulden.

Im Rahmen der im Geschäftsjahr 2019 aufgenommenen Darlehen hat sich der Konzern teilweise gegenüber den Darlehensgebern zur Übermittlung verschiedener Informationen (zum Beispiel Jahresabschlüsse, Mieterlisten oder Projektberichte) und der Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet. Diese Covenants beinhalten branchenübliche Verpflichtungen zum Beispiel in Bezug auf das Verhältnis von Darlehensbetrag zu Immobilienwert (Loan-to-Value Ratio, LTV), den Zins- und Kapitaldienstdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio, ICR bzw. Debt Service Coverage Ratio, DSCR), das Verhältnis von Darlehensbetrag zu Mieteinnahmen (Debt-to-Rent Ratio) oder die gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT).

In Abhängigkeit von den spezifischen vertraglichen Vereinbarungen sind die Informationen und eine Bestätigung über die Einhaltung der Covenants monatlich, quartalsweise, halbjähr-

lich oder jährlich an den jeweiligen Gläubiger zu übermitteln. Werden zu einem Überprüfungstermin Finanzkennzahlen nicht eingehalten, kann dies im Regelfall eine Reihe möglicher Maßnahmen zur Heilung der Vereinbarung auslösen. Diese Maßnahmen beinhalten beispielsweise die Teilrückführung von Darlehensbeträgen oder die Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten. Kann die Verletzung der vertraglichen Vereinbarung dauerhaft nicht geheilt werden, steht dem Darlehensgeber in der Regel ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

Zum Bilanzstichtag wurden alle vereinbarten Covenants eingehalten.

(14) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (langfristig)

Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten und Disagien bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode.

Die Anschaffungskosten ergeben sich bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Auszahlungsbetrag abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die dem Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung der finanziellen Verbindlichkeiten bestimmt. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert ratierlich erfolgswirksam angepasst wird.

Erfolgen Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe oder des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen, wird eine Neuberechnung des Buchwerts durchgeführt, so dass dieser die tatsächlichen und geänderten geschätzten Mittelflüsse wiedergibt. Entstehenden Differenzen zu dem bislang bilanzierten Buchwert der Verbindlichkeiten werden erfolgswirksam erfasst.

Die langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Wandelschuldverschreibung 2019/2024	143.387.989	0
Leasingverbindlichkeiten	35.928.000	0
Verbindlichkeiten für Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	94.583	0
Gesamt	179.410.573	0

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten die von der PREOS Real Estate AG ausgegebene Wandelschuldverschreibung 2019/2024, die Leasingverbindlichkeit für das Erbbaurecht an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring sowie Verbindlichkeiten gegen die Minderheitsgesellschaften für Ausgleichszahlungen im Rahmen eines Ergebnisabführungsvertrages der Gesellschaften Objekta Föhringweg GmbH und LVG Nieder-Olm GmbH.

Wandelschuldverschreibung 2019/2024

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

Auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. August 2019 hat der Vorstand der PREOS Real Estate AG am 8. November 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom selben Tage beschlossen, die Wandelanleihe 2019/2024 von insgesamt bis zu 300.000 untereinander gleichberechtigten, auf den Inhaber lautenden Wandelanleiheverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 und mit Fälligkeit am 9. Dezember 2024 zu begeben.

Laut Anleihebedingungen der Wandelanleihe 2019/2024 wird jedem Inhaber zu bestimmten Zeitpunkten (2-mal pro Jahr) das Recht gewährt, seine Anleihen gegen Aktien zu tauschen. Zudem enthalten die Anleihebedingungen die Möglichkeit der Emittenten, die Anleihe vorzeitig zurück zu kaufen. Die Anleihe ist nicht besichert. Der jährliche Zins bemisst sich mit 7,5 %. Die Anleihe ist mit 105 % zurückzuzahlen.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 32.28 wurde für die Wandelschuldverschreibung im Zeitpunkt der erstmaligen

Bewertung zunächst eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente ermittelt. Für die Aufteilung in Eigen- und Fremdkapital wurden die Vorgaben des IAS 32.31 ff. herangezogen. Der Wert der finanziellen Schuld wurde dadurch bestimmt, dass die zukünftigen Tilgungen und Zinszahlungen mit dem risikogerechten Zinssatz abgezinst wurden, der für eine ähnliche, aber nicht mit einer Eigenkapitalkomponente versehene finanzielle Schuld nach Maßgabe der Marktverhältnisse und der Bonität des Unternehmens zu zahlen wäre. Im Zuge dieser Bewertung stellte sich heraus, dass der risikogewichtete Zins für Anleihen ohne Wandlungsrecht jeweils unter dem Nominalzins der ausgegebenen Anleihe in Höhe von 7,5 % lag. Die Ausgabe erfolgte zum jeweiligen Fair Value, so dass dem Wandlungsrecht insgesamt kein wesentlicher wirtschaftlicher Wert beigemessen wurde und daher keine zusätzliche Eigenkapitalkomponente bilanziert wurde. Die Fremdkapitalkomponente wird in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Für das neben dem Wandlungsrecht seitens des Gläubigers bestehende Kündigungsrecht seitens des Emittenten wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9.B.4.3.5 (e) bzw. anhand des Ausübungspreises beurteilt, ob die Abtrennung eines eingebetteten Derivates geboten erscheint. Angesichts der in den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2019/2024 bis zum Rückzahlungstag avisierten Rendite von 8,5% p.a. (bezogen auf den Nennbetrag) geht die Gesellschaft jedoch davon aus, dass die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken dieses eingebetteten Derivates grundsätzlich eng mit denen des Basisvertrags, das heißt der Wandelschuldverschreibung, verbunden sind. Der Zinsverlust wird zwar nicht ausgeglichen, jedoch dürfte der Ausübungspreis der Option an jedem Ausübungs-/Kündigungszeitpunkt annähernd gleich den fortgeführten Anschaffungskosten des Basis-Schuldinstruments sein.

Zum 31. Dezember 2019 sind Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag in Höhe von insgesamt TEUR 139.616 platziert worden. Davon wurden TEUR 31.798 an Dritte und TEUR 107.818 an die publity Real Estate AG ausgegeben. Der Wert der Fremdkapitalkomponente beläuft sich zum 31. Dezember 2019 dementsprechend auf TEUR 143.388 (31. Dezember 2018: TEUR 0).

(15) Ertragssteuerschulden

Die tatsächlichen Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag in den Ländern, in denen der Konzern tätig ist und zu versteuerndes Einkommen erzielt, gelten oder in Kürze gelten werden.

Die Ertragssteuerschulden in Höhe von TEUR 49 beinhalten Steuerrückstellungen für laufende Körperschaft- und Gewerbesteuerpflichtungen.

(16) Rückstellungen

Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzern-Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann. Der Konzern setzt eine Rückstellung

für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung. Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen zum 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 400 (31. Dezember 2018: TEUR 400) beinhalten eine Rückstellung für ein anhängiges Klageverfahren. Sie haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

In EUR	01.01.19	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.19
Rückstellung für Gewährleistungen	400.000	0	0	0	400.000
Gesamt	400.000	0	0	0	400.000

In EUR	01.01.18	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.18
Rückstellung für Gewährleistungen	400.000	0	0	0	400.000
Gesamt	400.000	0	0	0	400.000

Die Rückstellung wurde basierend auf der bestmöglichen Schätzung des Managements über die Höhe der zu erwarteten Abschlüsse gebildet. Bei der bilanzierten Rückstellung handelt es sich um die geschätzten Zahlungsmittelabflüsse eines anhängigen Gerichtsverfahrens bezüglich Risiken aus Assetmanagement. Zum Bilanzstichtag kann die Fälligkeit dieser Rückstellung

nicht sicher bestimmt werden. Es kann jedoch zu einer kurzfristigen Inanspruchnahme kommen.

(17) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich am Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Verbindlichkeiten für Finders Fees und Assetmanagementleistungen	9.756.210	0
Bewirtschaftungskosten	3.092.507	0
Rechts- und Beratungskosten	810.578	0
Verbindlichkeiten iZm. der Platzierung der Anleihe	807.870	0
Zinsverbindlichkeiten	120.781	0
Abschluss- und Prüfungskosten	22.510	19.375
sonstiges	780.560	87.850
Gesamt	15.391.015	107.225

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TEUR 15.284 resultiert hauptsächlich aus den Verbindlichkeiten gegenüber der publity AG für Finders Fee und Assetmanagementleistungen in Höhe von TEUR 9.756. Darüber hinaus stiegen die Verbindlichkeiten für Bewirtschaftungskosten im Zusammenhang mit im Laufe des Jahres erworbenen Immobilien um TEUR 3.093 an. Die Verbindlichkeiten für Rechts- und Beratungskosten (TEUR 811) sowie

die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Platzierung der Anleihe (TEUR 808) sind zum Jahresende noch offen, da die Maßnahmen kurz vor dem Jahreswechsel stattfanden. Die Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 121 ergeben sich aus der Zinsabrechnung der Darlehen der Hamburger Commercial Bank für die Gesellschaften publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH sowie publity Real Estate 1 GmbH.

(18) Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Verbindlichkeiten ggü. nicht beherrschenden Anteilseignern	878.174	0
Zinsverbindlichkeit	859.258	0
Verbindlichkeiten iZm. dem Verkauf von Tochterunternehmen	718.302	0
Leasingverbindlichkeit	321.055	0
Abschluss- und Prüfungskosten	270.000	16.000
Erhaltene Kautionen	219.065	213.823
Verbindlichkeiten für Instandhaltungsmaßnahmen	97.409	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	47.751	0
Kreditorische Debitoren	17.183	1.277
Gesellschafterdarlehen	0	64.273.834
Sonstige Verbindlichkeiten	111.571	48.000
Gesamt	3.539.769	64.552.935

In den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern ist ein Darlehen des Minderheitsgesellschafters Reinhardt Real Estate in Höhe von TEUR 842 und Verbindlichkeiten der PREOS AG aus Ausgleichsansprüchen von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 36 enthalten. Die Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 859 beinhalten zum Stichtag abgegrenzte Zinsen im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung 2019/2024 sowie dem Darlehen der IGIS Global Real Estate Investment Trust. Die Verbindlichkeiten im Zusam-

menhang mit dem Verkauf von Tochterunternehmen resultieren aus der Veräußerung der Anteile an der publity Sankt Martin Tower GmbH im Dezember 2019. Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten den kurzfristigen Anteil der Leasingverbindlichkeiten aus dem Mietvertrag über Büroräume im „publity Center“ sowie den im Geschäftsjahr 2019 erstmalig bilanzierten kurzfristigen Anteil der Leasingverbindlichkeit für das Erbbaurecht an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring.

(19) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und setzen sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.19	31.12.18
Verbindlichkeiten für Grunderwerbsteuer	4.037.540	1.106.213
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	44.292	11.122
Abgaben für Personal	33.019	1.698
Gesamt	4.114.851	1.119.033

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr ist vor allem in dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer begründet. Die Verbindlichkeiten für Grunderwerbsteuer zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 4.038 stehen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie „Sky“.

(20) Leasingverhältnisse**20.1 Der Konzern als Leasingnehmer**

Gemäß den Vorgaben des IFRS 16 bilanziert der Leasingnehmer für alle bestehenden Leasingverhältnisse bei Beginn des Leasingverhältnisses ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit.

Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet. Gemäß IFRS 16.24 umfassen die Anschaffungskosten den Zugangswert der Leasingverbindlichkeit, Leasingzahlungen, die vor oder bei Beginn der Nutzungsüberlassung von dem Leasingnehmer geleistet wurden und daher nicht in der Leasingverbindlichkeit enthalten sind, inkrementale Kosten des Abschlusses der Leasingvereinbarung, eventuelle Rückbaukosten sowie als negative Komponente Anreizeleistungen, die der Leasingnehmer vor oder bei Beginn der Nutzungsüberlassung erhält. Die Folgebewertung des Nutzungsrechts erfolgt regelmäßig zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das Nutzungsrecht wird linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder die gegebenenfalls kürzere Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IFRS 9. Die Leasingverbindlichkeit wird zu Beginn der Nutzungsüberlassung mit dem Barwert der über die Laufzeit zu leistenden Zahlungen des Leasingnehmers bewertet. Berücksichtigt werden alle der Höhe nach festen Zahlungen, die der Leasingnehmer zu leisten

hat. Für die Ermittlung des Barwertes der zu berücksichtigenden Leasingzahlungen wird der Diskontierungszinssatz wie folgt gewählt: Vorrangig wird der implizite Zinssatz, welcher die aus der Perspektive des Leasinggebers erwartete Verzinsung seiner Investition widerspiegelt, verwendet. Sollte der implizite Zinssatz nicht verlässlich bestimmt werden können, seinen eigenen Grenzfremdkapitalkostensatz. In den Folgeperioden wird die Leasingverbindlichkeit in Abhängigkeit von der vereinbarten Tilgung fortgeschrieben. Im Rahmen der Anwendung der Effektivzinsmethode wird eine konstante periodische Verzinsung der ausstehenden Verbindlichkeit erfasst. Die am jeweiligen Bilanzstichtag ausstehende Leasingverbindlichkeit wird mit dem zur Barwertberechnung verwendeten Zinssatz aufgezinnt und um die geleisteten Tilgungszahlungen reduziert.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (< 1 Jahr) und Leasinggegenstände von geringem Wert (< TEUR 5) werden über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand erfasst.

Die PREOS hat mit der publy AG einen Untermietvertrag über Flächen im Publy Center in Leipzig abgeschlossen. Ursprünglich hatte dieser Mietvertrag eine Mietdauer bis zum 31. Dezember 2030. Am 2. Dezember 2019 schloss die publy AG einen weiteren Untermietvertrag über Flächen im Publy Center mit einem Dritten ab. Aus diesem Mietvertrag ergibt sich, dass die publy AG mit großer Wahrscheinlichkeit am 31. Dezember 2020 aus dem Hauptmietvertrag ausscheidet. Die PREOS als Untermieter scheidet in diesem Fall ebenfalls aus dem Mietverhältnis aus. Diese Änderung wirkt sich auf die Bewertung des Nutzungsrechts sowie auf die Bewertung der angesetzten Leasingverbindlichkeit aus. Für die Bewertung wurde zum 31. Dezember 2019 nur noch eine Mietdauer bis zum 31. Dezember 2020 berücksichtigt.

Zum 31. Dezember 2019 werden in der Konzernbilanz folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

Nutzungsrechte in EUR	31.12.19	31.12.18
Nutzungsrechte in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Erbbaurecht	36.131.000	0
Nutzungsrechte im Sachanlagevermögen		
Büroimmobilien (Selbstnutzung)	117.854	0
Gesamt	36.248.854	0

Leasingverbindlichkeiten in EUR	31.12.19	31.12.18
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	321.469	0
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	35.928.000	0
Gesamt	36.249.469	0

Die Nutzungsrechte an Leasinggegenständen betragen im Geschäftsjahr 2019 TEUR 36.249 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 0) und setzten sich aus einem Nutzungsrecht im Zusammenhang mit einem Erbbaurecht an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring (31. Dezember 2019: TEUR 36.131, 31. Dezember 2018: TEUR 0) sowie aus dem Nutzungsrecht für einen Untermietvertrag für eine selbstgenutzte Büroimmobilie in Leipzig zusammen (31. Dezember 2019: TEUR 118, 31. Dezember 2018: TEUR 0). Das Nutzungsrecht an dem genannten Erbbaurecht wurde im Zuge des Ankaufs der Immobilie „Sky“ im Geschäftsjahr 2019 erworben und erstmalig bilanziert. Es steht mit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie „Sky“ in Verbindung und wird ebenfalls in den als Finanzinvestition gehaltenen Im-

mobilien bilanziert. Nutzungsrechte für Immobilien, welche ausschließlich als Bürogebäude genutzt werden, werden im Sachanlagevermögen ausgewiesen.

Die langfristigen Leasingverbindlichkeiten sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 36.250 angestiegen. Dies ist auf die erstmalige Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit für das genannte Erbbaurecht in Höhe von TEUR 36.131 sowie die Leasingverbindlichkeit für die Anmietung der Büroräume im „publity Center“ in Höhe von TEUR 118 zurückzuführen.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

Abschreibung der Nutzungsrechte in EUR	2019	2018
Nutzungsrechte im Sachanlagevermögen		
Büroimmobilien (Selbstnutzung)	36.812	0
Gesamt	36.812	0

Weitere Aufwendungen iZm. Leasingverhältnissen in EUR	2019	2018
Zinsaufwand	11.342	0
Finanzertrag auf die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis	0	0
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	4.594	0
Aufwand für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	0	0
Ertrag aus der Änderung von Leasingverhältnissen	-7.951	0
Aufwand für variable Leasingzahlungen, der bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten nicht berücksichtigt wurden	0	0
Gesamt	7.984	0

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen für das Geschäftsjahr 2019 TEUR 45 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 0).

Die Fälligkeiten der Leasingverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten in EUR	2019	2018
Bis zu einem Jahr	321.469	0
Länger als ein Jahr und bis zu 5 Jahren	516.259	0
Über 5 Jahre	35.411.698	0
Gesamt	36.249.426	0

20.2. Der Konzern als Leasinggeber

Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Als Leasinggeber klassifiziert der Konzern seine identifizierten Leasingverhältnisse zu Beginn des Leasingverhältnisses als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnis. Finanzierungsleasing liegt dann vor, wenn so gut wie alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen des Leasingobjekts auf den Leasingnehmer übertragen werden. Ist dies nicht der Fall, wird das identifizierte Leasingverhältnis als Operating-Leasing klassifiziert. Im Falle eines Finanzierungsleasings wird das Leasingobjekt ausgebucht und eine Leasingforderung eingebucht. Die Leasingforderung wird mit dem Nettoinvestitionswert eingebucht. Für die Folgebewertung werden die Leasingraten in einen Zins- und einen Tilgungsteil zerlegt. Dabei werden die Zinserträge so auf die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt, dass sich auf Basis des internen Zinssatzes des Leasinggebers eine periodisch gleichbleibende Rendite des Nettoinvestitionswerts ergibt.

Wird das identifizierte Leasingverhältnis als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert, erfasst der Konzern als Leasinggeber laufende Erträge aus den Leasingraten. Das Leasingobjekt wird nach IAS 16 und IAS 38 um planmäßige Abschreibungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben des IAS 36 um außerplanmäßige Abschreibungen fortgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich Leasingverhältnisse, welche durch den Konzern als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert werden. Es handelt sich um die Vermietung von Immobilien. Die Mindestleasingzahlungen aus diesen Leasingverhältnissen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die angegebenen Mindestleasingzahlungen beinhalten die zu vereinnahmenden Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers.

Zukünftige Mieterträge (Operating Leases) in EUR	2019	2018
Bis zu einem Jahr	21.306.022	1.096.886
Länger als ein Jahr und bis zu 5 Jahren	63.900.994	985.313
Über 5 Jahre	58.009.425	50.063
Gesamt	143.216.441	2.132.262

E. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgrund des umgekehrten Unternehmenserwerbes beziehen sich die hier angegebenen Vorjahreswerte auf den wirtschaftlichen Erwerber, die publicity Investor GmbH. Die publicity Investor GmbH erwarb die Immobilie „Großmarkt Leipzig“ erst am Ende des Geschäftsjahres 2018, so dass im Vorjahr keine Mieterträge in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden. Die PREOS AG wurde am 1. September 2019 wirtschaftlich von der publicity Investor GmbH erworben. Sämtliche Erlöse und Aufwendungen der PREOS Objektgesellschaften sind somit erst ab dem 1. September 2019 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst worden.

(1) Bruttoergebnis vom Umsatz

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zur beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen bewertet, wobei Steuern oder andere Abgaben unberücksichtigt bleiben.

Aufwendungen werden erfasst, sobald sie wirtschaftlich verursacht worden sind.

Im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erbringen die einzelnen Konzerngesellschaften die im Folgenden dargestellten Dienstleistungen.

Erlöse aus eigenen Immobilien (Bestandshaltung)

Der PREOS Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertrags-

bedingungen, 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 IFRS 16 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.

Erlöse aus eigenen Kreditportfolios (Bestandshaltung)

Die Erlöse aus eigenen Kreditportfolios beinhalten im Wesentlichen die Verwertung der eigenen Kreditportfolios und der notleidenden Kredite (Non Performing Loans) sowie im Einzelfall aus dem Verkauf von Forderungen aus diesen. Die Erlöse aus den Forderungen werden zeitraumbezogen und stellen die angemessene Verzinsung der angekauften Forderungen dar. Hierbei wird der zum Ankauf der Forderung ermittelte Effektivzins über die geschätzte Laufzeit zum Ansatz gebracht. Da die Verwertung

im Vergleich zum Servicing auf eigene Rechnung erfolgt, erzielt die Gesellschaft ihre Umsatzerlöse aus im Einzelfall vereinbarten Verkäufen von Forderungen zeitpunktbezogen. Umsätze werden realisiert, wenn die Bedingungen aus den Verträgen über Forderungsverkäufe eintreten. Hierbei werden typischerweise Zahlungsziele von circa drei Monaten vereinbart.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse sowie die Umsatzkosten des PREOS Konzerns:

in EUR	2019	2018
Erlöse aus eigenen Immobilien (Bestandshaltung)	13.723.812	0
Erlöse aus eigenen Kreditportfolios (Bestandshaltung)	440.150	697.729
Sonstige Erlöse	230.103	0
Umsatzerlöse	14.394.064	697.729
Umsatzkosten (Asset Management)	-37.100	0
Umsatzkosten (Bestandshaltung)	-7.613.151	-28.495
Umsatzkosten	-7.650.251	-28.495
Bruttoergebnis vom Umsatz	6.743.813	669.234

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 13.696 gestiegen. Dieser Anstieg ergibt sich in Höhe von TEUR 13.955 aus der Erstkonsolidierung von Konzerngesellschaften und somit aus der erstmaligen Erfassung von Umsatzerlösen. Gegenläufig wirkt sich der Rückgang der Erlöse aus eigenen Kreditportfolios aus. Der Anstieg aufgrund von Erstkonsolidierungen resultiert hauptsächlich aus Erlösen aus eigenen Immobilien.

Die Umsatzkosten für das Geschäftsjahr 2019 betragen insgesamt TEUR 7.650 und entfallen fast vollständig auf die Bestandshaltung. Die Kosten für den Bereich Bestandshaltung beinhalten vorwiegend Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien.

(2) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2019	2018
Erträge aus Entkonsolidierung	4.079.484	0
Periodenfremde Erträge	160.702	0
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	70.000	0
Erträge aus Betriebskostenabrechnung	40.023	0
Erstattung Versicherungsbeiträge	11.360	0
Erträge aus der Zugangsbewertung von langfristigen finanziellen Vermögenswerten	0	2.344.060
Erträge aus der Erstkonsolidierung	0	161.729
Übrige sonstige betriebliche Erträge	46.344	0
Gesamt	4.407.913	2.505.789

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.902 angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Erträge aus der Entkonsolidierung der publity Sankt Martin Tower GmbH und der publity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH in Höhe von TEUR 4.079 zurückzuführen. Die periodenfremden Erträge in Höhe von TEUR 161 beinhalten Erträge im Zusammenhang mit Forderungen gegen Alteigentümer aus Nebenkostenabrechnungen. Die Erträge aus der Erstkonsolidierung aus dem Vorjahr standen im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung der Großmarkt Leipzig GmbH.

Die Erträge des Vorjahres aus der Zugangsbewertung von langfristigen finanziellen Vermögenswerten resultieren aus der Differenz von Kaufpreis und Bewertung der erworbenen Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität. Die publity Investor GmbH

hat diese im Geschäftsjahr 2018 von einer nahestehenden Person erworben, so dass der Kaufpreis kein hinreichender Indikator für den beizulegenden Zeitwert darstellt. Die nahestehende Person hat die Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität Ende 2016 von einem unabhängigen Dritten erworben. Der beizulegende Zeitwert der Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität wurde im Erwerbszeitpunkt mit dem Wert angesetzt, der sich ergeben hätte, wenn man die Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität bereits seit dem ersten Erwerb nach den Vorgaben des IFRS 9 bewertet hätte. Die Differenz zwischen diesem Wert und den Anschaffungskosten wurde als Ertrag erfasst.

(3) Personalkosten

Die Personalkosten setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	2019	2018
Gehälter	608.092	0
Sozialabgaben	100.508	0
Summe Personalaufwand	708.600	0

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 709 angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr 2019 erstmalig Personalkosten der Ende 2018 erworbenen Großmarkt Leipzig GmbH berücksichtigt wurden. Zudem wurden anteilig – jeweils für den Zeitraum der Konzernzugehörigkeit – die Personalkosten der publicity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH sowie der PREOS Real Estate

AG berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2019 beschäftigten die Konzernunternehmen durchschnittlich 13 Mitarbeiter, davon 2 Vorstände (Geschäftsjahr 2018: 0 Mitarbeiter, davon 0 Vorstände).

(4) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2019	2018
Rechts- und Beratungskosten	1.420.709	103.750
Reparaturen und Instandhaltungsaufwendungen	699.299	0
Finanzierungskosten	472.383	0
Verwaltungskosten	464.943	0
Aufwendungen iZm. Erstkonsolidierungen	426.635	0
Nicht abziehbare Vorsteuer	366.950	0
Abschluss- und Prüfungskosten	321.444	8.945
Verkaufsprovisionen	280.000	0
Raumkosten	192.542	0
Werbe- und Reisekosten	150.888	0
Kosten für Hauptversammlungen	104.679	0
Versicherungen	103.244	0
Bürobedarf und Betriebskosten	95.521	0
EDV-Kosten	59.377	0
Miet- / Leasingaufwendungen	58.907	0
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	56.214	0
Nebenkosten des Geldverkehrs	54.141	452
Wertberichtigungen auf Forderungen	49.048	0
Vergütungen des Aufsichtsrates	40.020	0
Fahrzeugkosten	6.154	0
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	0	4.043
Aufwendungen iZm. dem Abgang von Beteiligungen	0	399.838
Sonstige	290.989	101
Gesamt	5.714.086	517.128

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2019 um TEUR 5.197 gestiegen (Geschäftsjahr 2019: TEUR 5.714, Geschäftsjahr 2018: TEUR 517). Dieser Anstieg entfällt mit TEUR 5.048 auf sonstige betriebliche Aufwendungen der im Geschäftsjahr 2019 gegründeten oder erworbenen und somit erstmalig in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigten Gesellschaften. Inhaltlich ist der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen auf einen Anstieg der Rechts- und Beratungskosten (Geschäftsjahr 2019: TEUR 1.421, Geschäftsjahr 2018: TEUR 104), Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltungen (Geschäftsjahr 2019: TEUR 699, Geschäftsjahr 2018: TEUR 0), einen Anstieg der Finanzierungskosten (Geschäftsjahr 2019: TEUR 473, Geschäftsjahr 2018: TEUR 0), einen Anstieg der Verwaltungskosten für die Assetmanagementleistungen der publicity AG (Geschäftsjahr 2019: TEUR 465, Geschäftsjahr 2018: TEUR 0), nicht abziehbare Vorsteuer (Geschäftsjahr 2019: TEUR 367, Geschäftsjahr 2018: TEUR 0), gestiegene Abschluss- und Prüfungskosten (Geschäftsjahr 2019: TEUR 321, Geschäftsjahr 2018: TEUR 9) und Einmaleffekte im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung der publicity Sankt Martin Tower GmbH sowie der publicity Sankt Martin Tower Verwaltung GmbH zurückzuführen.

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten ist überwiegend durch Aufwendungen im Zusammenhang mit durchgeführten Kapitalmaßnahmen sowie durch Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und Immobiliengesellschaften bedingt. Die gestiegenen Finanzierungskosten stehen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs der im Geschäftsjahr 2019 gekauften Immobilien.

(5) Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 101.683 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 8.265) resultiert aus der Neubewertung der Objekte „Theodor-Althoff-Straße 2“, „Eschborn“, „Sky“, Access Tower“, „Sankt Martin Tower“ sowie „Lüdenscheid“ und „Oberhausen“. Gegenläufig ergaben sich aus der Bewertung des Objektes „Großmarkt Leipzig“, welches im Geschäftsjahr 2019 veräußert wurde, Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.480 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 0).

(6) Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammen:

in EUR	2019	2018
Zinserträge aus Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität	5.571.263	328.815
Zinserträge aus ausgegebenen Darlehen	514.371	0
Sonstige Finanzerträge	10.380	0
Gesamt	6.096.015	328.815

Die Zinserträge sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.767 gestiegen. Dieser Anstieg resultiert vor allem aus den erhöhten

Zinserträgen aus Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (Geschäftsjahr 2019: TEUR 5.571, Geschäftsjahr 2018: TEUR 329).

(7) Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2019	2018
Zinsaufwendungen für Finanzschulden	11.066.727	0
Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen	6.238.074	83.286
Zinsaufwendungen Wandelschuldverschreibung	683.932	0
Zinsaufwendungen Leasing	11.343	0
Sonstige Zinsaufwendungen	115.882	290
Gesamt	18.115.956	83.576

Die Finanzaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 18.116 gestiegen. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus den Zinsaufwendungen für Finanzschulden zur Finanzierung der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien (Geschäftsjahr 2019: TEUR 11.067, Geschäftsjahr 2018: TEUR 0). Weiterhin ist die Erhöhung der Finanzaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr auf gestiegene Zinsaufwendungen für Gesellschafterdarlehen (Geschäftsjahr 2019: TEUR 6.238, Geschäftsjahr 2018: TEUR 83), die der publicity Investor GmbH von der publicity AG gewährt wurden, sowie auf Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2019 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung (Geschäftsjahr 2019: TEUR 684, Geschäftsjahr 2018: TEUR 0) zurückzuführen.

(8) Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 13.637 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 249) beinhalten die erfassten Wertberichtigungen auf die Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität. Wertberichtigungen auf die Unterportfolios werden grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9.5.3 in Höhe der über die gesamte (Rest-)Laufzeit erwarteten Kreditverluste erfasst. Der Anstieg der Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr ist auf eine im Geschäftsjahr 2019 vorgenommene Anpassung der Höhe und der zeitlichen Verteilung der erwarteten Zahlungsmittelzuflüsse aus den Unterportfolios zurückzuführen.

(9) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in EUR	2019	2018
Laufende Steuern	-45.798	20.902
Latente Steuern	13.892.582	2.632.650
Summe Ertragsteuern	13.846.784	2.653.553

Die laufenden Steuererträge in Höhe TEUR 46 (Geschäftsjahr 2018: Steueraufwand TEUR 21) beinhalten die Körperschaftsteueraufwendungen des laufenden Jahres und Erstattungen für Vorjahre und entstanden ausschließlich in Deutschland.

Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 13.893 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 2.633) setzen sich zusammen aus latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 7.127 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 780) und latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 21.020 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 3.413). Die latenten Steueraufwendungen resultieren vorwiegend aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.

Zum Bilanzstichtag bestehen für die in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligungsunternehmen nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 22.665 (31. Dezember 2018: TEUR 0). Bei der Angabe zu den zum Bilanzstichtag bestehenden und nicht genutzten körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen wurden für die im Geschäftsjahr 2019 erstmals vollkonsolidierte PREOS Real Estate AG sowie für deren Tochtergesellschaften nur die im Zeitraum seit Erstkonsolidierung entstandenen steuerlichen Verluste berücksichtigt.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Der ausgewiesene Steueraufwand weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragssteuersatzes des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab. Die Abweichungen stellen sich wie folgt dar:

in EUR	2019	2018
Ergebnis vor Steuern	80.160.237	10.901.961
Konzernsteuersatz	15,825%	31,925%
Erwartetes Steuerergebnis bei 15,83 %	12.685.357	3.480.451
Überleitung durch Steuereffekte:		
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	52.984	0
Steuereffekte aus steuerfreien Beteiligungserträgen und Veräußerungsgewinnen	-361.437	0
Laufende Steuern Vorjahre	-32.071	10.447
Steuereffekte aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-196.956	-776.880
Steuereffekte aus der Auflösung von aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge	776.880	0
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten	3.241.901	0
Sonstige Effekte	-2.319.874	-60.465
Tatsächliches Steuerergebnis	13.846.784	2.653.553

(10) Ergebnis je Aktie

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

In EUR

2019

Konzernergebnis (in EUR)	66.313.452
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	62.780.220
Zinsaufwendungen Wandelschuldverschreibung	531.263
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	63.311.483
Anzahl Aktien (in Stück)	
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	71.663.688
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	30.583.479
Verwässerungseffekte WSV	83.311
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	30.666.790
Ergebnis je Aktie (in EUR)	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie	2,06

Das Ergebnis je Aktie beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf 2,05 EUR. Per 31. Dezember 2018 wurde ein Ergebnis je Aktie nicht ermittelt, da es sich bei der Konzernmutter um eine GmbH handelte.

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. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausgegebenen Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente vollumfänglich umgewandelt werden.

(11) Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsbereichen.

Zum Zwecke der Unternehmenssteuerung wird der Konzern in folgende zwei berichtspflichtige Geschäftssegmente aufgeteilt:

- Das Geschäftssegment „AltPREOS“ umfasst das Immobilienportfolio mit kleineren Investitionsvolumina des ehemaligen PREOS-Konzerns.
- Das Geschäftssegment „NeuPREOS“ umfasst das Immobilienportfolio mit großen Investitionsvolumina der publicly Investor GmbH und deren Tochtergesellschaften sowie die NPLs.

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Die Betriebsergebnisse der Geschäftssegmente werden jeweils durch den Vorstand überwacht.

Geschäftsvorfälle zwischen den Geschäftssegmenten werden grundsätzlich auf Basis fremdvergleichsfähiger Konditionen abgewickelt.

Die bei der Erstellung der Konzern-Segmentberichterstattung angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmaßstäbe entsprechen den für die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zugrunde gelegten Ansatz- und Bewertungsmaßstäben und stimmen mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, überein.

2019	AltPREOS	NeuPREOS	
in EUR	kleine Investitions- volumina	große Investitions- volumina	Konzern
Umsatzerlöse	3.000.572	11.393.493	14.394.064
Umsatzkosten	-1.158.542	-6.491.709	-7.650.251
Bruttoergebnis vom Umsatz	1.842.030	4.901.783	6.743.813
Sonstige betriebliche Erträge	288.921	11.118.991	11.407.913
Wertminderungen auf Forderungen	0	-7.779	-7.779
Personalkosten	-185.484	-523.116	-708.600
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.934.908	-3.779.179	-5.714.086
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	218.032	101.465.075	101.683.107
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	228.591	113.175.776	113.404.367
Finanzerträge	30.109	6.065.906	6.096.015
Finanzaufwendungen	-1.297.718	-16.818.238	-18.115.956
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	-20.637.438	-20.637.438
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	0	-586.751	-586.751
Ergebnis vor Steuern	-1.039.018	81.199.254	80.160.237
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-332.607	-13.514.178	-13.846.784
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	-1.371.625	67.685.077	66.313.452
Als Finanzinvestiton gehaltene Immobilien	109.170.000	449.800.000	558.970.000
Finanzschulden	69.827.854	356.876.771	426.704.625
Kurzfristige Finanzschulden	0	126.789.109	126.789.109
Langfristige Finanzschulden	69.827.854	230.087.662	299.915.515

2018	AltPREOS	NeuPREOS	
in EUR	kleine Investitions- volumina	große Investitions- volumina	Konzern
Umsatzerlöse	0	697.729	697.729
Umsatzkosten	0	-28.495	-28.495
Bruttoergebnis vom Umsatz	0	669.234	669.234
Sonstige betriebliche Erträge	0	2.505.789	2.505.789
Wertminderungen auf Forderungen	0	-3.072	-3.072
Personalkosten	0	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-517.128	-517.128
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	8.264.857	8.264.857
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	0	10.919.680	10.919.680
Finanzerträge	0	328.815	328.815
Finanzaufwendungen	0	-83.576	-83.576
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	-246.875	-246.875
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	0	-16.082	-16.082
Ergebnis vor Steuern	0	10.901.961	10.901.961
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-2.653.553	-2.653.553
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	8.248.409	8.248.409
Als Finanzinvestiton gehaltene Immobilien	0	17.000.000	17.000.000
Finanzschulden	0	0	0
Kurzfristige Finanzschulden	0	0	0
Langfristige Finanzschulden	0	0	0

Von den Erlösen im Segment AltPREOS entfallen im Geschäftsjahr 2019 keine Erlöse auf einen wesentlichen Kunden. Von den Erlösen im Segment NeuPREOS entfallen im Geschäftsjahr 2019

14 % (Geschäftsjahr 2018: keine Erlöse) Erlöse auf einen wesentlichen Kunden.

F. Sonstige Angaben

(1) Angaben zu Finanzinstrumenten und Zeitwerten

1.1 Zielsetzung und Methoden des Risikomanagements von Finanzinstrumenten

Die wesentlichen finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen die Finanzschulden, die Wandelschuldverschreibungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Die wichtigsten finanziellen Vermögenswerte des Konzerns sind Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Zahlungsmittel, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren. Der Konzern ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit einer Reihe finanzieller Risiken ausgesetzt, dem Markt-, dem Ausfall- und dem Liquiditätsrisiko. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Im Zuge des Risikomanagements wird auch die Konzentration einzelner Risiken regelmäßig überwacht.

a) Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwanken. Das Marktrisiko beinhaltet drei Risikoarten: Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko

und sonstige Preisrisiken. Zu den dem Marktrisiko ausgesetzten Finanzinstrumenten zählen u. a. Kreditforderungen sowie die Wandelschuldverschreibungen und die variabel verzinslichen Finanzschulden.

b) 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 Hamburger Commercial Bank sowie der Landesbank Hesse-Thüringen Girozentrale mit einem Nominalwert von insgesamt TEUR 278.049 variabel verzinslich. Der PREOS Konzern ist somit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungsaufwendungen erhöhen.

Die nachfolgende Tabelle unterstellt eine Veränderung des Zinsniveaus um +1 % bzw. um -1 %. Unter Beibehaltung aller übrigen Parameter ergäben sich folgende Auswirkungen auf die Finanzierungsaufwendungen des Konzerns:

Zinssensitivitäten der variabel verzinslichen Darlehen in TEUR

2019

Zinsaufwand aus variabel verzinslichen Darlehen	2.623
Erhöhung des Zinsaufwands bei einem Anstieg der variablen Zinssätze um 1 %	1.020
Verringerung des Zinsaufwands bei einem Rückgang der variablen Zinssätze um 1 %	-1.020

Festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten beinhalten das Risiko einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts. Dieses Risiko wirkt sich weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung aus, da die Finanzverbindlichkeiten nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

c) Währungsrisiko

Das Währungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Wechselkurse Schwankungen ausgesetzt sind. Da der Konzern sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abwickelt, ist der Konzern im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit keinen Wechselkursrisiken ausgesetzt.

d) Sonstige Marktrisiken

Unter den sonstigen Marktrisiken subsumiert der Konzern alle weiteren Risiken aus Marktpreisschwankungen, wie diese beispielsweise aus Börsenkursen resultieren können. Der Konzern sieht sich keinen sonstigen Marktrisiken ausgesetzt.

e) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen eines Finanzinstruments nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken (insbesondere bei Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich solcher aus Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, und sonstigen Finanzinstrumenten, ausgesetzt.

Das maximale Ausfallrisiko zum Abschlussstichtag entspricht dem Buchwert jeder ausgewiesenen Klasse finanzieller Vermögenswerte.

Ausfallrisiko aus Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität

Im Rahmen des Erwerbs der Portfolios mit Kreditforderungen, die bei Erwerb in ihrer Bonität beeinträchtigt sind (POCI), hat die Gesellschaft eine Strategie konzipiert, die regelmäßig überprüft wird. Grundsätzliche Zielsetzung für derartige Portfolios ist eine ertragsorientierte Abwicklung über die (Rest-)Laufzeit mit verschiedenen Maßnahmen, wie bspw. Ratenzahlungen bzw. Vergleich, Insolvenz oder Sicherheitenverwertung. Im Einzelfall wird der (Weiter-)Verkauf von ausgewählten Unterportfolios nicht ausgeschlossen. Zwecks aktiver Steuerung, insbesondere des Adressausfallrisikos, werden die Portfolios zunächst in die nachfolgenden Unterportfolios mit ähnlichen Charakteristiken gegliedert:

- Insolvenzbehaftete Privatpersonen
- Insolvenzbehaftete Selbständige/Gewerbetreibende und Unternehmen („Firmen“)
- Nicht-insolvenzbehaftete Schuldner.

Hinsichtlich der jeweiligen Unterportfolios werden die nachfolgenden Annahmen getroffen, die zu jedem Abschlussstichtag überprüft und mit tatsächlichen Ereignissen auf Unternehmensebene (z.B. Ausfallquoten) sowie mit historischen und aktuellen makroökonomischen Entwicklungen abgeglichen werden:

a) Für Unterportfolios mit Kreditforderungen insolvenzbehafteter Privatpersonen wird mit Blick auf die durchschnittliche Laufzeit eines Privatinsolvenzverfahrens von einer Laufzeit von insgesamt sechs Jahren ausgegangen. Auch vor dem Hintergrund von Servicing-Erfahrungen mit vergleichbaren Unterportfolios geht das Management zumindest von einer durchschnittlichen Realisierungsquote von 0,8 % (Geschäftsjahr 2018: 1 %) des ursprünglichen Kreditnennbetrags aus. Vereinfachend wird eine Gleichverteilung der Zahlungsströme für die folgenden drei Jahre angenommen.

b) Für Unterportfolios mit Kreditforderungen insolvenzbehafteter Firmen wird mit Blick auf die durchschnittliche Laufzeit eines Firmeninsolvenzverfahrens von einer Restlaufzeit von insgesamt neun Jahren ausgegangen. Auch vor dem Hintergrund von Servicing-Erfahrungen mit vergleichbaren Unterportfolios geht das Management zumindest von einer durchschnittlichen Realisierungsquote von 2,57 % (Geschäftsjahr 2018: 4,1 %) des ursprünglichen Kreditnennbetrags aus. Für die entsprechenden Zahlungsströme wird angenommen, dass im kommenden Jahr 50 % sowie in den folgenden Jahren jeweils weitere 10 % der ausstehenden Beträge realisiert sein werden.

c) Für Unterportfolios mit nicht-insolvenzbehafteten Kreditforderungen wird mit Blick auf vergleichbare Servicing-Erfahrungen von einer Laufzeit ab dem Bilanzstichtag von insgesamt sechs Jahren ausgegangen. Das Management geht zumindest von einer durchschnittlichen Realisierungsquote von 2,28 % (Geschäftsjahr 2018: 2,6 %) des ursprünglichen Kreditnennbetrags aus. Für die entsprechenden Zahlungsströme wird angenommen, dass nach einem Jahr 20 %, nach weiteren zwei Jahren zusätzliche 30 % und nach weiteren zwei Jahren die restlichen 50 % der ausstehenden Beträge realisiert sein werden.

Bei der modellbasierten Ermittlung des bonitätsangepassten Effektivzinssatzes berücksichtigt das Unternehmen zur Schätzung der erwarteten Zahlungsströme aus den Portfolios mit Kreditforderungen, die bei Erwerb in ihrer Bonität beeinträchtigt sind (POCI), die vertraglichen Bedingungen der Schuldner sowie erwartete Kreditverluste auf der Grundlage der vorgenannten Parameter bzw. Inputfaktoren für die jeweiligen Unterportfolios. Die erwarteten Kreditverluste ergeben sich als wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung der Kreditverluste (Barwert aller Zahlungsausfälle) über die erwartete Restlaufzeit der jeweiligen Unterportfolios.

Die Risikovorsorge nach IFRS 9 ermitteln der Konzern für die Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität wie folgt: Erworben oder originäre kreditbehafte finanzielle Vermögenswerte („Purchased or Originated Credit Impaired“ /“POCI“), bei denen zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, werden automatisch der Stufe 3 des Wertminderungsmodells zugeordnet. Die Steuerung der Kreditausfallrisiken bei den POCI erfolgt auf der jeweiligen Unterportfolioebene. Bei POCI, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, erfolgt die Ermittlung der Wertminderung auf Basis der diskontierten erwarteten künftigen Zahlungsströme unter Verwendung eines bonitätsangepassten Effektivzinsatzes der Unterportfolios. Der Konzern reduziert bzw. erhöht den Buchwert der POCI mittels einer Wertberichtigung und erfasst den Verlust bzw. den Gewinn in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Bestandteil des Wertminderungsaufwands bzw. -ertrags.

Ausfallrisiko aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Das Ausfallrisiko aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird basierend auf den Richtlinien des Konzerns für das Ausfallrisikomanagement gesteuert. Zur Vermeidung von Ausfällen wird insbesondere bei Neukunden und Neuvermietungen eine Überprüfung der Bonität durchgeführt. Zur Absicherung des Risikos im Bereich der Vermietung von Bestandsimmobilien werden von den Mietern Kautionen oder Bürgschaften eingefordert.

Alle ausstehenden Forderungen werden regelmäßig überwacht.

Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Abschlussstichtag anhand einer Wertberichtigungsmatrix zur Ermittlung der erwarteten Kreditverluste analysiert. Die erwarteten Ausfallquoten werden auf der Grundlage von Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag sowie unter Berücksichtigung angemessener und belastbarer Informationen über vergangene Ereignisse, aktuelle Gegebenheiten und künftig zu erwartende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die zum Abschlussstichtag verfügbar sind, ermittelt. Basierend auf diesen Informationen erwartet das Management zum Bilanzstichtag Forderungsausfälle in Höhe von circa 2,5 Prozent, welche durch die Bildung einer Wertberichtigung berücksichtigt wurden. Das maximale Ausfallrisiko für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Abschlussstichtag entspricht dem Buchwert zum 31. Dezember 2019.

Der Konzern beurteilt die Risikokonzentration bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als gering. Im Bereich der Bestandshaltung können objektbezogen bei den Gewerbeimmobilien erhöhte Ausfallrisiken aufgrund der Mieterstruktur bestehen.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Konzerns:

31. Dezember 2019

in EUR	nicht überfällig	seit 3 Monaten überfällig	seit 6 Monaten überfällig	seit 9 Monaten überfällig	seit 12 Monaten überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.508.771	0	0	0	0
Einzelwertberichtigung	-38.950	0	0	0	0
Erwarteter Kreditverlust	-12.830	0	0	0	0

31. Dezember 2018

in EUR	nicht überfällig	seit 3 Monaten überfällig	seit 6 Monaten überfällig	seit 9 Monaten überfällig	seit 12 Monaten überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	204.433	0	0	0	0
Einzelwertberichtigung	-2.400	0	0	0	0
Erwarteter Kreditverlust	-5.051	0	0	0	0

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über den Bruttobuchwert und die Wertminderungen für Kreditausfälle, aufgeschlüsselt nach finanziellen Vermögenswerten und aufgliedert nach den Anforderungen des IFRS 9:

Entwicklung der Bruttobuchwerte im Geschäftsjahr 2019

in EUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
Bestand am Jahresanfang	204.433	61.597.780
Zugänge	1.304.338	2.000.000
Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte (inkl. Zinsertrag)	0	5.755.489
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	0	0
Eingänge aus abgeschriebenen oder wertgeminderten Forderungen	0	-515.010
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	0
Bestand am Jahresende	1.508.771	68.838.259

Entwicklung der Wertminderungen im Geschäftsjahr 2019

in EUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
Bestand am Jahresanfang	-7.451	-246.875
Bildung von zusätzlichen Wertberichtigungen inkl. Veränderung der erwarteten Zahlungsausfälle	-44.329	-13.637.438
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	0	0
Eingänge aus abgeschriebenen oder wertgeminderten Forderungen	0	0
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	0
Bestand am Jahresende	-51.780	-13.884.313

Entwicklung der Bruttobuchwerte im Geschäftsjahr 2018

in EUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
Bestand am Jahresanfang	79.135	0
Zugänge	125.298	58.924.906
Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte (inkl. Zinsertrag)	0	2.811.318
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	0	0
Eingänge aus abgeschriebenen oder wertgeminderten Forderungen	0	-138.443
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	0
Bestand am Jahresende	204.433	61.597.780

Entwicklung der Wertminderungen im Geschäftsjahr 2018

in EUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
Bestand am Jahresanfang	0	0
Bildung von zusätzlichen Wertberichtigungen inkl. Veränderung der erwarteten Zahlungsausfälle	-7.451	-246.875
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	0	0
Eingänge aus abgeschriebenen oder wertgeminderten Forderungen	0	0
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	0
Bestand am Jahresende	-7.451	-246.875

f) Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses bei wesentlichen Immobilien mittels eines Liquiditätsplanungstools. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht.

Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Schuldverschreibungen und Finanzierungsleasing zu wahren.

Die finanziellen Verbindlichkeiten haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	Anfangsbestand 01.01.19	Zahlungswirksame Veränderung*	Zahlungsunwirksame Veränderungen		Endbestand 31.12.19
			Effektivzins- methode	Übriges	
Finanzschulden	0	248.484.500	-1.476.469	179.696.594	426.704.625
Wandelschuldverschreibung 2019/2024	0	30.974.952	174.674	112.238.363	143.387.989
Leasingverbindlichkeiten	0	-40.000	0	36.289.055	36.249.055
Ausgleichszahlungen	0	-36.255	352	130.486	94.583
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.224	15.283.790	0	0	15.391.015
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	64.552.935	2.939.612	0	-64.273.834	3.218.713
Summe	64.660.159	297.606.599	-1.301.443	264.080.664	625.045.980

*inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

in EUR	Anfangsbestand 01.01.18	Zahlungswirksame Veränderung*	Zahlungsunwirksame Veränderungen		Endbestand 31.12.18
			Effektivzins- methode	Übriges	
Finanzschulden	0	0	0	0	0
Wandelschuldverschreibung 2019/2024	0	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	0	0	0	0	0
Ausgleichszahlungen	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.475	53.551	0	52.198	107.224
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	23.259.329	0	41.293.606	64.552.935
Summe	1.475	23.312.880	0	41.345.804	64.660.159

*inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

Zum Bilanzstichtag weisen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf der Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen.

in EUR	2020	2021	2022	2023	2024	Nach dem 31.12.2024
Finanzschulden	128.099.000	246.147.500	52.099.000	99.000	99.000	2.682.854
Wandelschuldverschreibungen	0	0	0	0	139.616.000	0
Ausgleichszahlung	36.255	36.255	36.255	36.255	0	0
Leasingverbindlichkeiten	321.055	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.391.015	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.218.713	0	0	0	0	0
Gesamt	147.066.038	246.183.755	52.135.255	135.255	139.715.000	2.682.854

Per 31. Dezember 2018 wiesen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf:

in EUR	2019	2020	2021	2022	2023	Nach dem 31.12.2023
Wandelschuldverschreibung	0	0	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.225	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	64.552.935	0	0	0	0	0
Gesamt	64.660.159	0	0	0	0	0

1.2 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt den Kategorien des IFRS 9 entsprechend klassifiziert und bilanziert.

Gemäß IFRS 9 werden Finanzinstrumente in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeit-

wert 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 Aufgliederung der bilanziellen Buchwerte nach den Bewertungskategorien sowie die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

31. Dezember 2019

in EUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Finanzielle Vermögenswerte			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	55.847.456	55.847.456
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.456.991	1.456.991
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	38.561.373	38.561.373
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	61.413.683	61.413.683

Finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	299.915.515	299.915.515
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	179.410.573	175.296.524
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.685.321	9.685.321
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	126.789.111	126.789.111
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	51.091.167	51.091.167

31. Dezember 2018

in EUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Finanzielle Vermögenswerte			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	61.350.905	61.350.905
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	196.982	196.982
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	211.669	211.669
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.333.392	1.333.392

Finanzielle Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	15.391.015	15.391.015
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	64.552.935	64.552.935

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden bis auf die börsennotierten Wandelschuldverschreibungen mit dem jeweiligen Buchwert bemessen, da dieser die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwertes nicht marktgängiger Finanzinstrumente darstellt.

Der beizulegende Zeitwert der Wandelschuldverschreibungen wird der Stufe 1 der Bemessungshierarchie zugeordnet. Inputfaktoren für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes dieser Finanzinstrumente sind am Bewertungsstichtag an einem aktiven Markt beobachtbare Preisnotierungen.

Das Management hat festgestellt, dass die beizulegenden Zeitwerte der liquiden Mittel, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristigen Finanzschulden sowie der sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Finanzinstrumente ihren Buchwerten nahezu entsprechen.

Im Geschäftsjahr 2019 sowie im Vorjahr haben sich die folgenden Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten ergeben: Zur Ermittlung dieser wurden alle jeweiligen GuV (bis auf Steuern) Einträge summiert.

Nettogewinne / -verluste
aus Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2019

in EUR	gesamt	davon aus Zinsen	davon aus Wertberichtigungen	davon aus Zugang / Abgang
Finanzielle Vermögenswerte				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-13.517.669	6.085.635	-19.603.304	0
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-18.033.528	-18.004.667	-28.861	0

Nettogewinne / -verluste
aus Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2018

in EUR	gesamt	davon aus Zinsen	davon aus Wertberichtigungen	davon aus Zugang / Abgang
Finanzielle Vermögenswerte				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.422.927	328.815	-249.947	2.344.060
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-83.286	-83.286	0	0

(2) Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die PREOS Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

(a) Geschäftsvorfälle mit beherrschendem Gesellschafter und dessen nahestehende Personen

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen neben den vollkonsolidierten Tochtergesellschaften der PREOS AG auch die nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen sowie Unternehmen, bei denen Konzerngesellschaften die Stellung als Komplementärin einnehmen.

Die publity AG hält 93,41 % der Anteile an der PREOS Real Estate AG und ist somit das direkte Mutterunternehmen der PREOS Real Estate AG. Durch Zeichnung von 85,66 % der Anteile an der

publity AG durch die TO-Holding GmbH, Frankfurt am Main, und die TO Holding 2 GmbH, Frankfurt am Main, wird zum Bilanzstichtag eine Mehrheit der Anteile durch den alleinigen Gesellschafter dieser beiden Gesellschaften und Vorstandsvorsitzenden der publity AG, Herrn Thomas Olek, gehalten. Somit gelten sowohl die publity AG, als auch die TO-Holding GmbH, die TO Holding 2 GmbH und Herr Thomas Olek als nahestehende Personen bzw. Unternehmen im Sinne des IAS 24.

Darüber hinaus sind aufgrund eines maßgeblichen Einflusses folgende Personen in Schlüsselpositionen des rechtlichen Mutterunternehmens nahestehend im Sinne des IAS 24:

- Mitglieder des Vorstands der PREOS AG und deren nahe Angehörige sowie
- Mitglieder des Aufsichtsrats der PREOS AG und deren nahe Angehörige.

In den folgenden Tabellen wird die Gesamthöhe der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im jeweiligen Geschäftsjahr dargestellt:

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen in EUR		An nahestehende Unternehmen und Personen erbrachte Dienstleistungen	Verkäufe an nahestehende Unternehmen und Personen	Käufe von nahestehenden Unternehmen und Personen	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen*
Assoziiertes Unternehmen:	2019	113.000	0	0	33.618
NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG	2018	113.000	0	0	100.852

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

in EUR		Erhaltene Zinsen	Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	Gezahlte Zinsen/ von nahestehen- den Unternehmen erbrachte Dienstleistungen	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen
<i>Ultimative Gesellschafter</i>	2019	383.333	30.383.333	0	0
	2018	0	0	0	0
<i>Wandelschuldverschreibung</i>	2019	0	0	509.258	108.327.258
	2018	0	0	0	0
<i>Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der PREOS Real Estate AG:</i>					
publity AG	2019	0	0	30.731.335	9.756.210
	2019	0	6.777.146	6.238.074	0
<i>Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der publity Investor GmbH:</i>					
publity AG	2018	0	0	806.980	0

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Konzern zudem eine Finanzschuld in Höhe von EUR 60 Mio. eingegangen. Zur Besicherung dieser hat der Hauptaktionär der publity AG Aktien im Wert von EUR

120 Mio. gegeben. Zudem wurden die nicht durch den Konzern verwendeten Mittel in Höhe von EUR 30 Mio. kurzfristig an den Hauptgesellschafter ausgereicht.

(b) Geschäfte mit dem Vorstand

Als Mitglieder des Vorstands der PREOS Real Estate AG waren in der Berichtsperiode bestellt:

- Herr Frederik Mehlitz, CEO
- Herr Libor Vincent, CFO

Die Vergütungen des Vorstands belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 540 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 0).

Den Mitgliedern des Vorstands wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstands eingegangen.

(c) Geschäfte mit dem Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder der PREOS Real Estate AG sowie die erhaltenen Aufsichtsratsvergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Name	Funktion	Beruf
Udo Roland Wahid Masrouki	Vorsitzender	Vorstand der FinanzNet Holding AG
Stephan Noetzel	Stellvertretender Vorsitzender	Syndikusanwalt der Publity AG
Wolfgang Faillard	Stellvertretender Vorsitzender	Wirtschaftsprüfer / Rechtsanwalt / Steuerberater
Christoph Blacha	Mitglied	Geschäftsführer der publity Performance GmbH (KVG)

Herr Stephan Noetzel beendete seine Tätigkeit als Aufsichtsrat der PREOS Reals Estate AG am 28.08.2019, ihm folgte Wolfgang Faillard nach.

Die Vergütung des Aufsichtsrates belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 40 (Geschäftsjahr 2018: TEUR 0).

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eingegangen.

(3) Kapitalsteuerung

Ziel des Kapitalmanagements der publity Gruppe ist eine starke Eigenkapitalbasis, um das Vertrauen von Investoren und Geschäftspartnern in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Gruppe zu sichern.

Die Weiterentwicklung des Geschäfts und damit auch die Steigerung des Unternehmenswertes stehen dabei besonders im

Fokus. Um dies zu gewährleisten, werden in regelmäßigen Abständen die Eigenkapitalquote und die auf sie wirkenden Faktoren, wie zum Beispiel die Steuerungsgröße EBIT, beobachtet und beurteilt. Das Management strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fremdkapitalanteil und Renditesteigerung an. Die Eigenkapitalquote hat sich von 29,4 % zum 31. Dezember 2018 auf 28,8 % zum 31. Dezember 2019 leicht verringert.

Zur Sicherstellung der finanziellen Flexibilität und zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ist die publity Gruppe bemüht jederzeit über einen gewissen Liquiditätspuffer zu verfügen und die Liquidität im Konzern entsprechend zu steuern. Die Steuerung der Liquidität erfolgt dabei durch ein zentrales Finanzmanagement durch den Vorstand. Die liquiden Mittel werden gruppenweit zusammengefasst, überwacht und nach einheitlichen Grundsätzen investiert.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

in TEUR	31.12.19	31.12.18
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	263.214	28.648
Bilanzsumme	912.866	97.546
Eigenkapitalquote in %	28,83%	29,37%

(4) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 9. Januar 2020 hat die publity Real Estate 4 GmbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der GDC Westendcarree S.à.r.l. mit Sitz in Luxemburg erworben. Die GDC Westendcarree S.à.r.l. ist Eigentümerin der Immobilie „Westend Carree“ in Frankfurt am Main. Der vorläufige Kaufpreis für 100 % der Geschäftsanteile an der GDC Westendcarree S.à.r.l. beläuft sich auf TEUR 114.064 und wurde durch die Aufnahme von Finanzschulden finanziert.

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -Übertragungsvertrag vom 21. Januar 2020 hat die publity Investor GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der Großmarkt Leipzig GmbH an die TO-Holding GmbH, deren alleiniger Anteilseigner der Vorstandsvorsitzende der publity AG, Thomas Olek, ist, verkauft. Der Kaufpreis beläuft sich auf TEUR 25.

Mit Wirkung zum 29. Februar 2020 ist Herr Christoph Blacha aus dem Aufsichtsrat der PREOS Real Estate AG ausgeschieden. Mit gerichtlichem Beschluss vom 1. März 2020 wurde Herr Christian Jäger, Unternehmer und Immobilien-Investor, zum Mitglied des Aufsichtsrats der PREOS Real Estate AG bestellt.

Mit Wirkung zum 4. März 2020 hat der CFO der PREOS Real Estate AG, Herr Libor Vincent, sein Dienstverhältnis aufgegeben und ist aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

Der Umfang der finanziellen Auswirkungen der weltweiten Verbreitung des Coronavirus auf den PREOS Konzern kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Der Vorstand der PREOS AG geht jedoch davon aus, dass sich keine bestandsgefährdenden Auswirkungen auf den Konzern ergeben werden.

Leipzig, 4. Mai 2020
PREOS Real Estate AG

Frederik Mehlitz
Vorstand

Bestätigungs- vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PREOS Real Estate AG, Leipzig

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der PREOS Real Estate AG, Leipzig, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – 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 vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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“ 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 unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Konzern-Geschäftsbericht 2019, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss 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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss 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 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, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil 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, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems 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 aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass 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, 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 ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

Leipzig, den 6. Mai 2020

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

Impressum, Finanzkalender

IMPRESSUM

PREOS Real Estate AG

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

E-Mail: info@preos.de
Website: www.preos.de

Vorstand:

Frederik Mehlitz

Aufsichtsrat:

Udo Roland Wahid Masrouki (Vorsitzender)
Wolfgang Faillard, Christian Jäger

Geschäftsdaten:

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

FINANZKALENDER

25. Mai 2020

Hauptversammlung der PREOS Real Estate AG

September 2020

Veröffentlichung Halbjahresbericht

