

Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020 der PREOS Real Estate AG, Leipzig (IFRS) (ungeprüft)

PREOS Real Estate AG
Konzern-Bilanz zum 30.06.2020

In EUR		30.06.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	D.1	123.911.620	123.911.620
Sachanlagen		418.984	471.234
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.2	1.036.747.630	612.101.000
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.3	17.490	13.127.640
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		1.044.112	1.103.306
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.4	56.446.410	55.847.456
		<u>1.218.586.246</u>	<u>806.562.257</u>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		1.569.825	1.456.991
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.5	42.300.282	38.561.373
Sonstige Vermögenswerte		4.429.112	4.030.712
Ertragsteuerforderungen		440.575	841.326
Liquide Mittel		16.071.592	61.413.683
		<u>64.811.388</u>	<u>106.304.085</u>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Immobilienwerte		0	0
Aktiva Gesamt		<u>1.283.397.633</u>	<u>912.866.341</u>
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.6	71.663.688	71.663.688
Kapitalrücklage		113.623.664	113.623.664
Gewinnrücklagen		71.277.898	8.497.678
Bilanzgewinn		26.815.556	62.780.220
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		<u>283.380.807</u>	<u>256.565.250</u>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	D.6	17.925.495	6.649.087
		<u>301.306.301</u>	<u>263.214.337</u>
Langfristige Verbindlichkeiten			
Finanzschulden	D.8	449.776.232	299.915.515
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.9	192.604.928	179.410.573
Latente Steuerschulden	D.7	29.681.708	20.042.460
		<u>672.062.868</u>	<u>499.368.549</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen		400.000	400.000
Ertragsteuerschulden		232.054	48.712
Finanzschulden	D.8	293.176.954	126.789.109
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.205.965	15.391.015
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.10	9.662.236	3.539.769
Sonstige Verbindlichkeiten		351.255	4.114.851
		<u>310.028.464</u>	<u>150.283.456</u>
Passiva Gesamt		<u>1.283.397.633</u>	<u>912.866.341</u>

PREOS Real Estate AG
Konzerngesamtergebnisrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

in EUR		01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Umsatzerlöse		18.140.537	2.957.242
Umsatzkosten		-7.901.850	-1.419.528
Bruttoergebnis vom Umsatz	E.1	10.238.687	1.537.714
Sonstige betriebliche Erträge		69.206	5.383
Wertminderungen auf Forderungen	E.1	-2.114.209	-40.732
Personalkosten		-366.730	-178.267
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.1	-6.113.581	-5.985.072
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.1	68.313.699	29.763.230
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	E.1	70.027.072	25.102.256
Finanzerträge	E.2	3.588.613	112.493
Finanzaufwendungen	E.2	-	-1.312.839
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.2	23.487.645	0
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	E.2	-9.429.104	0
Ergebnis vor Steuern		40.639.742	23.657.479
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-9.761.939	-1.834.938
Konzernergebnis / Gesamtergebnis		30.877.803	21.822.541
davon entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		26.815.556	21.261.003
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		4.062.247	561.538
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	E.3	0,37	n.a.
Verwässertes Ergebnis je Aktie	E.3	0,43	n.a.

PREOS Real Estate AG

Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

In EUR	01.01. - 30.06. 2020	01.01. - 30.06. 2019
Konzernergebnis vor Steuern	30.877.803	21.822.541
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	88.854	4.662
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	9.429.104	0
Bewertungseffekte iZm. dem Erwerb von Tochterunternehmen	0	1.161.101
Korrektur des Entkonsolidierungserfolgs aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	71.778	0
Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen	59.194	244.431
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(68.313.699)	(29.763.230)
Finanzerträge	(2.999.865)	0
Finanzaufwendungen	12.718.897	1.024.709
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	573.455	(1.290.142)
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	(2.016.828)	(2.605.166)
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2.540.269)	9.985.952
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	(4.525.325)	8.776.678
(Abnahme) / Zunahme von Ertragsteuerforderungen und -schulden	464.088	0
(Abnahme) / Zunahme von latenten Steuern	9.639.248	1.822.423
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	(451)	0
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	(16.474.017)	11.183.959
Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehensforderungen und Ausleihungen	0	180.387
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(21.749)	(3.602)
Einzahlungen aus den Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	40.000	4
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	(86.591.009)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(25.877.069)	0
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Netto-Zahlungsmittel	(124.142.743)	(33.981.911)
Verkauf von Tochterunternehmen abzüglich veräußerter Netto-Zahlungsmittel	(80.628)	0
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	(150.082.189)	(120.396.132)
Aufnahme von Finanzschulden	146.809.495	111.710.009
Rückzahlung von Finanzschulden	(25.452.380)	(353.438)
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzierungsleasing	(143.000)	0
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	121.214.115	111.356.572
Veränderung der liquiden Mittel	(45.342.091)	2.144.399
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	61.413.683	1.333.392
Liquide Mittel am Ende der Periode	16.071.592	3.477.791

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

erhaltene Zinsen	188	2
gezahlte Zinsen	10.628.727	412.699
erhaltene Ertragsteuern	416.581	0
gezahlte Ertragsteuern	10.814	12.515

PREOS Real Estate AG

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

in EUR

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Gesamt	Anteile nicht beherrschende Gesellschafter	Summe Eigenkapi- tal
Stand am 01. Januar 2020	71.663.688	113.623.664	71.277.898	0	256.565.250	6.649.087	263.214.337
Periodenergebnis	0	0	0	26.815.556	26.815.556	4.062.247	30.877.803
Gesamtergebnis	71.663.688	113.623.664	71.277.898	26.815.556	283.380.807	10.711.334	294.092.140
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	7.217.264	7.217.264
Veräußerung von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	-3.103	-3.103
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 30. Juni 2020	71.663.688	113.623.664	71.277.898	26.815.556	283.380.807	17.925.495	301.306.301

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2019

in EUR

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Gesamt	Anteile nicht beherrschende Gesellschafter	Summe Eigenkapi- tal
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	21.261.003	21.261.003	561.538	21.822.541
Gesamtergebnis	20.000.000	150.000	8.497.678	21.261.003	49.908.681	561.538	50.470.219
Erwerb von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	1.841.961	1.841.961
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 30. Juni 2019	20.000.000	150.000	8.497.678	21.261.003	49.908.681	2.965.037	52.312.180

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben
gemäß IFRS für den Zeitraum
vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

A. Allgemeine Informationen

(1) Angaben zum Unternehmen

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 in das Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das Unternehmen ist im Freiverkehrsegment 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.

(2) Grundlagen der Abschlusserstellung

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020 und wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Alle für das Geschäftsjahr 2020 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss stellt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 eine Aktualisierung des letzten regulären Konzernabschlusses dar und enthält dementsprechend nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf aktuelle Entwicklungen und Ereignisse und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der PREOS AG zum 30. Juni 2020 ist daher stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2019 aufgestellten Konzernabschluss zu lesen.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der PREOS AG ist der Euro (EUR). Soweit es nicht anders vermerkt wurde, werden alle Beträge in EUR angegeben.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde am 22. September 2020 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019. Die erstmalig ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwendenden Änderungen an IAS 39, an IFRS 7 und IFRS 9, IAS 1, IAS 8 sowie IFRS 3 haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der PREOS AG.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 ergaben sich zudem keine materiellen Schätzungsänderungen.

C. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

(1) Konsolidierungsgrundsätze

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich keine Änderungen im Bereich der Konsolidierungsgrundsätze.

(2) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 43 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

Anzahl	2020	2019
Stand 01.01.	36	2
Zugänge	8	8
Abgänge	1	0
Stand 30.06.	43	10

Der Konsolidierungskreis stellt sich zum 30. Juni 2020 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	Bestandshaltung
4.	PREOS 2. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshaltung
5.	PREOS 3. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Zwischenholding
6.	Objekta Füttingsweg GmbH	Monheim am Rhein	94%	5	Bestandshaltung
7.	PREOS 4. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshaltung
8.	PREOS 5. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshaltung
9.	PREOS 6. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Zwischenholding
10.	LVG Niederolm GmbH	Tholey	94%	9	Bestandshaltung

11.	PREOS 7. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshaltung
12.	PREOS 8. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshaltung
13.	PREOS 9. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshaltung
14.	PREOS 10. Beteiligungsges. mbH	Leipzig	100%	2	Bestandshaltung
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	Bestandshaltung
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	90,1%	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%	40	vorgesehen für Bestandsaufbau
34.	publity Real Estate 5 GmbH	Leipzig	94,9%	26	Bestandshaltung
35.	publity Real Estate 6 GmbH	Leipzig	94,9%	41	vorgesehen für Bestandsaufbau
36.	publity Real Estate 7 GmbH	Leipzig	94,9%	26	Zwischenholding
37.	publity Real Estate 7.1 GmbH	Leipzig	94,9%	36	vorgesehen für Bestandsaufbau
38.	publity Real Estate 8 GmbH	Leipzig	94,9%	26	Zwischenholding
39.	publity Real Estate 8.1 GmbH	Leipzig	94,9%	38	vorgesehen für Bestandsaufbau
40.	publity Property 1 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	26	Zwischenholding

41.	publity Property 2 GmbH	Frankfurt am Main	94,9%	26	Zwischenholding
42.	GGC Westendcarree Sàrl	Luxemburg	90,1%	33	Bestandshaltung
43.	GSP Centurion GmbH	Mannheim	90,1%	35	Bestandshaltung

(3) Änderungen des Konsolidierungskreises in der Zwischenberichtsperiode

3.1. Unternehmenserwerbe in der Zwischenberichtsperiode

Unternehmenserwerb GGC Westendcarree Sàrl

Mit Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 9. Januar 2020 hat die publity Real Estate 4 GmbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der GGC Westendcarree Sàrl zu einem vorläufigen Kaufpreis von TEUR 85.192 erworben. Die GGC Westendcarree Sàrl hat ihren Sitz in Luxemburg. Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an anderen Gesellschaften in Form von Personen- oder Kapitalgesellschaften, die Verwaltung dieser Beteiligungen sowie der Erwerb, die Entwicklung und die Verwaltung von Immobilien, insbesondere des Grundbesitzes im Grüneburgweg in Frankfurt am Main.

Der Erwerb der GGC Westendcarree Sàrl 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 GGC Westendcarree Sàrl in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 6. Februar 2020.

Die für den Erwerb von 94,9 % der Geschäftsanteile an der GGC Westendcarree Sàrl übertragene Gegenleistung betrug TEUR 91.235. 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 erfolgswirksam als „Day-One-Gain / Day-One-Loss“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der GGC Westendcarree Sàrl stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	201.859 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	1.955 TEUR
Zahlungsmittel	1.712 TEUR
Übernommenes Vermögen	205.526 TEUR
Finanzschulden	81.200 TEUR
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	24.350 TEUR
Kurzfristige Schulden	4.163 TEUR
Übernommene Schulden	109.713 TEUR
Nettovermögen (100%)	95.813 TEUR
Nicht beherrschende Anteile	4.578 TEUR
Anschaffungskosten	91.235 TEUR

Die Erstkonsolidierung der GGC Westendcarree Sàrl zum 6. Februar 2020 basiert auf den aktuellen Kenntnissen zum Erwerbsstichtag und zum Stichtag des vorliegenden Konzern-Zwischenabschlusses. Aufgrund bestehender Unsicherheiten und insbesondere aufgrund der zum Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen mit den Verkäufern sind die Anschaffungskosten sowie die Aufteilung der Anschaffungskosten auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden vorläufig. Die Abschlussinformationen der GGC Westendcarree Sàrl zum Erwerbsstichtag könnten sich noch ändern, da diverse Posten aktuell noch nicht final festgestellt wurden. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen somit zum Erstkonsolidierungszeitpunkt vorläufige beizulegende Zeitwerte auf.

Unternehmenserwerb GSP Centurion GmbH

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 18. Dezember 2019 hat die pubilty Real Estate 6 GmbH 94,9 % der Geschäftsanteile an der GSP Centurion GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 49.106 erworben. Die GSP Centurion GmbH hat ihren Sitz in Mannheim. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie das Veräußern von Immobilien.

Der Erwerb der GSP Centurion 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 GSP Centurion GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum 22. April 2020.

Die für den Erwerb von 94,9 % der Geschäftsanteile an der GSP Centurion GmbH übertragene Gegenleistung betrug TEUR 52.710. 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 erfolgswirksam als „Day-One-Gain / Day-One-Loss“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der GSP Centurion GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Langfristige Vermögenswerte	128.651 TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte	945 TEUR
Zahlungsmittel	564 TEUR
Übernommenes Vermögen	130.160 TEUR
Langfristige Schulden	74.249 TEUR
Kurzfristige Schulden	562 TEUR
Übernommene Schulden	74.811 TEUR
Nettovermögen (100%)	55.349 TEUR
Nicht beherrschende Anteile	2.639 TEUR
Anschaffungskosten	52.710 TEUR

Unternehmenserwerb pubilty Property 1 GmbH

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 7. Januar 2020 hat die pubilty Investor GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der pubilty Property 1 GmbH zu einem

Kaufpreis von EUR 25.000 erworben. Die pubilty Property 1 GmbH hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien.

Der Erwerb der pubilty Property 1 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 wurde die pubilty Property 1 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 1. Januar 2020.

Die für den Erwerb von 100 % der Geschäftsanteile an der pubilty Property 1 GmbH übertragene Gegenleistung betrug EUR 25.000. 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 erfolgswirksam als „Day-One-Gain / Day-One-Loss“ erfasst.

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

Kurzfristige Vermögenswerte	25 TEUR
Übernommenes Vermögen	25 TEUR
Kurzfristige Schulden	1 TEUR
Übernommene Schulden	1 TEUR
Nettovermögen (100%)	24 TEUR
Day-One-Loss	1 TEUR
Anschaffungskosten	25 TEUR

Unternehmenserwerb pubilty Property 2 GmbH

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 18. März 2020 hat die pubilty Investor GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der pubilty Property 2 GmbH zu einem Kaufpreis von EUR 25.000 erworben. Die pubilty Property 2 GmbH hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien.

Der Erwerb der pubilty Property 2 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 wurde die pubilty Property 2 GmbH in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 vollkonsolidiert. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 1. Januar 2020.

Die für den Erwerb von 100 % der Geschäftsanteile an der pubilty Property 2 GmbH übertragene Gegenleistung betrug EUR 25.000. 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 erfolgswirksam als „Day-One-Gain / Day-One-Loss“ erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der pubilty Property 2 GmbH stellen sich im Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Kurzfristige Vermögenswerte	24 TEUR
Übernommenes Vermögen	24 TEUR
Kurzfristige Schulden	0 TEUR
Übernommene Schulden	0 TEUR
Nettovermögen (100%)	24 TEUR
Day-One-Loss	1 TEUR
Anschaffungskosten	25 TEUR

3.2. Unternehmensveräußerungen in der Zwischenberichtsperiode

Unternehmensveräußerung Großmarkt Leipzig GmbH

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 21. Januar 2020 hat die pubilty Investor GmbH ihre gesamten Anteile in Höhe von 100 % an der Großmarkt Leipzig GmbH, Leipzig, zu einem Veräußerungspreis in Höhe von TEUR 25 veräußert. Die Veräußerung der Anteile erfolgte am 21. Januar 2020.

Die Gesellschaft wurde 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	Großmarkt Leipzig GmbH
Kurzfristige Vermögensgegenstände	199
davon liquide Mittel	106
Kurzfristige Schulden	124

Im Zuge der Entkonsolidierungen dieser Gesellschaft haben sich die im Konzernabschluss der PREOS AG ausgewiesenen Minderheiten am Eigenkapital um TEUR 3 reduziert. Das Ergebnis aus der Entkonsolidierung, welches in der Konzerngesamtergebnisrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird, beläuft sich auf EUR -46.778.

3.3. Unternehmensgründungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode wurden erstmals die pubilty Real Estate 7 GmbH, die pubilty Real Estate 7.1 GmbH, die pubilty Real Estate 8 GmbH und die pubilty Real Estate 8.1 GmbH in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Alle zuvor genannten Gesellschaften haben ihren Sitz in Leipzig.

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Immaterielle Vermögenswerte

1.1. Geschäfts- oder Firmenwert

Der im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses und aus der Erstkonsolidierung der PREOS Real Estate AG zum 31. August 2019 entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe

von TEUR 123.912 wurde zum Zeitpunkt des Erwerbs noch keiner zahlungsmittelgenerierenden Einheit abschließend zugeordnet. Die Kaufpreisallokation wurde im Hinblick auf die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts nun zum 30. Juni 2020 finalisiert. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „AltPREOS“ zugeordnet. Diese umfasst das Immobilienportfolio mit kleineren Investitionsvolumina in der Größenordnung von ca. EUR 10 Mio. bis EUR 40 Mio. des ehemaligen PREOS-Konzerns. Die zahlungsmittelgenerierende Einheit entspricht dem Geschäftssegment „AltPREOS“. Der im Zuge des Unternehmenszusammenschlusses entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wurde dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet, da diese erwartungsgemäß von den Synergieeffekten des Unternehmenszusammenschlusses profitieren wird. Der Zusammenschluss ermöglicht es der PREOS, einen Zugang zu der extensiven Immobilien-Pipeline, dem ausgeprägten Netzwerk der pubilty AG im Bereich der hochpreisigen Gewerbeimmobilien (EUR 40 Mio. bis EUR 300 Mio.) sowie zu Finanzmitteln zur Finanzierung des geplanten Wachstums zu erlangen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird regelmäßig – mindestens einmal jährlich – einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Der planmäßige Werthaltigkeitstest findet im zweiten Halbjahr 2020 statt. Eine Überprüfung findet ebenfalls statt, wenn Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte. Vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie und den daraus resultierenden Unsicherheiten im Hinblick auf die generellen wirtschaftlichen Auswirkungen wurde zum Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses ein freiwilliger Werthaltigkeitstest durchgeführt.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit „AltPREOS“ (CGU „AltPREOS“) wurde zum 30. Juni 2020 auf Basis der Berechnung eines Nutzungswerts unter Verwendung von Cashflow Prognosen ermittelt, die auf vom Management für einen Zeitraum von zehn Jahren genehmigten Finanzplänen basieren. Die Planungen des Managements basieren auf Erfahrungswerten der Vergangenheit sowie auf bestmöglichen Schätzungen über die künftige Entwicklung. Da das Management davon überzeugt ist, dass die Planungen über einen Zeitraum von zehn Jahren – u.a. aufgrund von langfristigen Vertragsbindungen – verlässlich sind, wird die Verlängerung der Detailplanungsphase über die grundsätzlich nach IAS 36 vorgeschriebenen fünf Jahre als gerechtfertigt erachtet. Der für die Cashflow-Prognosen verwendete Abzinsungssatz (WACC) beträgt 4,18 %. Für nach dem Zeitraum von zehn Jahren angesetzte Cashflows wurde eine fiktive Veräußerung der sich im Bestand befindlichen Immobilien fingiert. Da somit keine Werte für eine ewige Rente über die 10jährige Detailplanungsphase hinaus in den Nutzungswert mit einbezogen wurden, wurde auch keine Wachstumsrate ermittelt und angewendet. Der auf diese Weise ermittelte Nutzungswert wurde anschließend dem Buchwert der CGU gegenübergestellt, um einen eventuellen Wertminderungsbedarf zu identifizieren. Infolge dieser Analyse hat das Management einen ausreichenden Spielraum („Headroom“) zwischen dem Nutzungswert und dem Buchwert der CGU identifiziert und sieht keine Wertminderung für diese CGU und infolgedessen für den Geschäfts- oder Firmenwert.

Die wesentlichen Grundannahmen für die Berechnung des Nutzungswerts sowie die Sensitivitätsanalysen zu den getroffenen Annahmen werden nachfolgend dargestellt:

Prognose der Cashflows aus der Vermietung sowie aus der Liquidation: Die CGU „AltPREOS“ fokussiert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von kleineren Investitionsvolumina im Wert von EUR 10 Mio. bis EUR 40 Mio. in Metropolregionen in Deutschland. Dementsprechend wurden Cashflows für die bereits im Besitz befindlichen Objekte sowie für die geplanten Ankäufe von Immobilien prognostiziert. Die Planung basiert auf bereits kontrahierten Mietverträgen, Erfahrungen aus den Vorjahren, den erwarteten Entwicklungen des Immobilienmarktes in Deutschland sowie den Investitionsplänen für die CGU. Die geplanten Cashflows aus der

Vermietung könnten sich aufgrund von Mietminderungen, Mietausfällen oder steigendem Leerstand reduzieren. Auch eine Reduktion des Immobilienbestands oder ein geringerer Ausbau des Immobilienbestands könnten zu einer Minderung der geplanten Cashflows führen. Zudem könnten die geplanten Liquidationserlöse nicht in der geschätzten Höhe realisiert werden. Wenn sich die Netto-Cashflows der CGU „AltPREOS“ um 23 % verringern, entspricht der Nutzungswert dem Buchwert der CGU.

Abzinsungssatz: Der Abzinsungssatz stellt die aktuelle Markteinschätzung hinsichtlich der der CGU zugeordneten, spezifischen Risiken dar. Der Abzinsungssatz basiert auf den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten („WACC“) der CGU „AltPREOS“. Die durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten berücksichtigen sowohl das Eigen- als auch das Fremdkapital. Die Fremdkapitalkosten basieren auf den durchschnittlichen, branchentypischen Finanzierungskosten. Die Eigenkapitalkosten werden aus der erwarteten Kapitalrendite der Eigenkapitalgeber der PREOS abgeleitet. Das segmentspezifische Risiko wurde durch die Anwendung individueller Betafaktoren einbezogen. Die Betafaktoren wurden auf der Basis von öffentlich zugänglichen Marktdaten ermittelt. Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes („WACC“) nach Steuern auf 6,35 % würde für die CGU „AltPREOS“ dazu führen, dass sich Nutzungswert und Buchwert entsprechen.

(2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	2020	2019
Buchwerte zum 01.01.	612.101.000	17.000.000
Zukäufe (+)	25.877.069	351.363.772
Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises (+)	317.437.412	252.843.122
Zugänge Nutzungsrechte (+)	13.018.000	36.131.000
Zeitwert-Erhöhungen (+)	68.385.519	103.163.107
Zeitwert-Minderungen (-)	-71.370	-1.480.000
Abgänge (-)	0	-162.520.000
Umgliederungen (-)	0	15.600.000
Buchwerte zum 30.06.2020 bzw. zum 31.12.2019	1.036.747.630	612.101.000

Die Zukäufe in Höhe von TEUR 25.877 beinhalten Zugänge aus Baumaßnahmen an der Immobilie „Theodor-Althoff-Straße 2“, welche bereits im Geschäftsjahr 2019 erworben wurde.

Die Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises betreffen den Erwerb der Immobilie „Westendcarree“ in Frankfurt am Main, welche im Zuge des Erwerbs von 94,9% der Geschäftsanteile an der GGC Westendcarree Sàrl, Luxemburg, zugegangen ist, sowie den Erwerb der Immobilie „Centurion“ in Frankfurt am Main, welche im Zuge des Erwerbs von 94,9 % der Geschäftsanteile an der GSP Centurion GmbH, Mannheim, zugegangen ist.

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

Der Ertrag aus Zeitwerterhöhungen in Höhe von TEUR 68.386 betrifft die Immobilien, die zum Bilanzstichtag im Bestand des Konzerns sind, und wird in der Konzerngesamtergebnisrechnung in einer separaten Zeile ausgewiesen.

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergaben sich im Vergleich zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erfolgten Angaben keine wesentlichen Änderungen.

Die Bewertung für das Objekt „Westendcarree“ erfolgte mittels der Discounted Cashflow-Methode. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV wurden die Zahlungsströme für einen 10-jährigen Detailbetrachtungszeitraum explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt. Da die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt und auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wurde nach dem Detailbetrachtungszeitraum der stabilisierte Nettoreinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert. Die Einnahmenüberschüsse des 10-Jahres-Zeitraums und der sich nach dessen Ablauf ergebende Kapitalwert wurden auf den Bewertungsstichtag abgezinst und um die geschätzten Erwerbsnebenkosten eines potenziellen Erwerbers vermindert. Wesentliche Bewertungsparameter sind die zum Bewertungsstichtag vereinbarten Mieten, die erzielbaren Marktmieten, die Bewirtschaftungskosten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Diese Parameter werden je nach Lage und Eigenart des jeweiligen Grundstückes gesondert ermittelt.

Das Objekt „Centurion“ in Frankfurt am Main wurde als Erbbaurechtsobjekt nach dem in der anerkannten Fachliteratur und der Wertermittlungspraxis etablierten „Münchner Verfahren“ bewertet. Die Bewertungssystematik gleicht der Bewertung des Erbbaurechtsobjektes in Unterföhring (Immobilie „Sky“). Es wird auf die Ausführungen in Abschnitt D.3 im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verwiesen.

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	30.06.2020	1.036.747.630			1.036.747.630
	31.12.2019	612.101.000			612.101.000

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 30. Juni 2020 bestehen vertragliche Verpflichtungen zum Ausbau der im Bestand befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 15.700.

(3) Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Buchwerte der geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betragen zum 30. Juni 2020 TEUR 17 (31. Dezember 2019: TEUR 13.128). Die geleisteten Anzahlungen betreffen Anzahlungen der PREOS 16. Beteiligungsgesellschaft mbH. Der Rückgang der geleisteten Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 13.110 ergibt sich aus dem Erwerb der Immobilien „Westendcarree“ in Frankfurt am Main und „Centurion“ in Frankfurt am Main für die Anzahlungen per 31. Dezember 2019 bestanden.

(4) Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

in EUR	30.06.2020	31.12.2019
Kreditforderungen mit beeinträchtigtger Bonität	48.079.354	54.953.947
Forderungen gegen nicht beherrschende Anteilseigner	8.367.055	893.510
Gesamt	56.446.410	55.847.456

Der Anstieg gegenüber dem 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 599 resultiert aus im ersten Halbjahr 2020 ausgereichten Ausleihungen an Minderheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 7.453, sowie der Verzinsung der bereits ausgereichten Darlehen in Höhe von TEUR 21. Gegenläufig wirkte sich die Wertberichtigung auf die Kreditforderungen mit beeinträchtigtger Bonität in Höhe von TEUR 9.429 aus, welcher Zinserträge in Höhe von TEUR 2.555 entgegenstehen.

Hinsichtlich der Bilanzierung, der Klassifizierung und der Bewertung der langfristigen finanziellen Vermögenswerte ergaben sich im Vergleich zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erfolgten Angaben keine wesentlichen Änderungen.

(5) Kurzfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

in EUR	30.06.2020	31.12.2019
Forderungen gegen Gesellschafter	36.160.964	37.160.479
Guthaben auf Treuhandkonten	3.600.000	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.658.944	788.717
Forderungen gegen Altgesellschafter	251.243	251.243
Forderungen gegen nicht beherrschende Anteilseigner	119.000	119.000
Kautionen	27.780	191.965
Debitorische Kreditoren	35.430	6.682
Sonstige	446.921	43.287
Gesamt	42.300.282	38.561.373

Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern beinhalten Ausleihungen gegenüber der TO-Holding GmbH (Gesellschafter der publity AG) in Höhe von TEUR 35.000 zuzüglich der kapitalisierten Zinsen in Höhe von TEUR 1.161. Zur Besicherung dieser Ausleihungen hatte die TO Holding GmbH als nahestehendes Unternehmen der publity AG Aktien im Wert von EUR 120 Mio. zur Verfügung gestellt. Der Anstieg der kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 3.739 ergibt sich hauptsächlich durch die Guthaben auf Treuhandkonten sowie die

aktiven Rechnungsabgrenzungen. Letztere sind überwiegend auf die aktiven Rechnungsabgrenzungen bei der im Laufe des ersten Halbjahres 2020 erworbenen GGC Westendcarree Sàrl sowie auf die abgegrenzten vorausbezahlten Zinsen der publicity Investor GmbH in Höhe von TEUR 336 zurückzuführen.

(6) Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beläuft sich zum 30. Juni 2020 unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2019 auf TEUR 71.664 und ist in 71.663.688 auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) eingeteilt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Emittentin vom 25. Mai 2020 wurde das Genehmigte Kapital 2019/I und 2019/II aufgehoben. Gleichzeitig hat die Hauptversammlung vom 25. Mai 2020 die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals (Genehmigtes Kapital 2020/I) von bis zu EUR 35.831.844,00 beschlossen.

Die Hauptversammlung vom 25. Mai 2020 hat die Aufhebung des Bedingten Kapitals 2019 und gleichzeitig die bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu 35.831.844,00 EUR (Bedingtes Kapital 2020/I) beschlossen.

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind um TEUR 11.276 auf TEUR 17.925 gestiegen (31. Dezember 2019: TEUR 6.649). Davon entfallen TEUR 4.062 auf den den Minderheiten zuzurechnenden Anteil am Periodenergebnis. Aus dem Erwerb von Tochterunternehmen ergab sich eine Erhöhung der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter um TEUR 7.217, aus der Veräußerung von Tochterunternehmen ergab sich eine Reduktion des Anteils um TEUR 3.

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

(7) Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unverändert grundsätzlich unter Verwendung der lokalen Steuersätze von rund 15,83 % (31. Dezember 2019: 15,83 %) für die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag. Die Konzerngesellschaften erzielen ihr Ergebnis überwiegend aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens. Aufgrund der Möglichkeit, den Gewerbeertrag, um das Ergebnis aus der Verwaltung eigenen Grundbesitzes zu kürzen („erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“), wird in diesen Fällen ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich des Solidaritätszuschlags zugrunde gelegt.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 30. Juni 2020 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in EUR	30.06.2020	31.12.2019
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.299.910	894.588
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	104.766	95.398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	336.604	4.358
Finanzschulden	53.720	83.640
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	6.048.146	5.736.413
Finanzierungskosten	11.533	11.533
Steuerliche Verlustvorträge	260.596	196.956

Latente Steueransprüche vor Saldierung	9.115.274	7.022.886
Saldierung	-9.115.274	-7.022.886
Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-37.461.560	-25.990.798
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-9.326	-440.967
Finanzschulden	-1.326.096	-633.582
Latente Steuerschulden vor Saldierung	-38.796.982	-27.065.347
Saldierung	9.115.274	7.022.886
Latente Steuerschulden nach Saldierung	-29.681.708	-20.042.461

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

in EUR	01.01.2020	Gewinn- und Verlust- rechnung	30.06.2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-25.990.798	-11.470.762	-37.461.560
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	453.621	1.836.963	2.290.584
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	95.398	9.368	104.766
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.358	332.246	336.604
Finanzschulden	-549.942	-722.434	-1.272.376
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.736.413	311.733	6.048.146
Rückstellungen	0	0	0
Finanzierungskosten	11.533	0	11.533
Verlustvorträge	196.956	63.640	260.596
Gesamt	-20.042.461	-9.639.247	-29.681.708

in EUR	01.01.2019	Gewinn- und Verlust- rechnung	30.06.2019
Sachanlagen	0	-7.462	-7.462
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.638.556	-3.438.477	-6.077.033
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-774.500	419.132	-355.368
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.545	38.681	41.226
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.612	5.633	7.245
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	0	-23.150	-23.150
Rückstellungen	-44.695	44.695	0
Steuerliche Verlustvorträge	776.880	1.138.525	1.915.405
Gesamt	-2.676.714	-1.822.423	-4.499.137

(8) Finanzschulden

Die kurz- und langfristigen Finanzschulden setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

	30.06.2020	31.12.2019
langfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	118.677.570	277.514.915
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	331.098.662	22.400.600
langfristige Verbindlichkeiten, gesamt	<u>449.776.232</u>	<u>299.915.515</u>
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten	186.290.853	0
festverzinsliche Bankverbindlichkeiten	106.886.101	126.789.109
kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt	<u>293.176.954</u>	<u>126.789.109</u>

Die Veränderung der Finanzschulden ergibt sich im Einzelnen aus nachfolgenden Effekten:

in EUR	2020	2019
Buchwert zum 01.01.	426.704.625	0
Aufnahme von Finanzschulden	192.341.795	355.495.744
Tilgung von Finanzschulden	-25.452.380	-732.272
Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises	142.499.864	170.882.095
Abgänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises	0	-98.222.806
Bewertungseffekte iZm. der Effektivzinsmethode	1.915.377	-1.476.469
Kapitalisierte Zinsaufwendungen	4.943.905	758.333
Buchwert zum 30.06.2020 bzw. 31.12.2019	742.953.186	426.704.625

Die Tilgungen von Finanzschulden stammen im Wesentlichen aus der Teilrückzahlung in Höhe von TEUR 25.200 des Mezzanine Darlehens der publicity Real Estate 5 GmbH. Die Zugänge aus Änderungen des Konsolidierungskreises betreffen die im Rahmen des Erwerbs der Geschäftsanteile an der GSP Centurion GmbH und GGC Westendcarree Sàrl erworbenen Darlehensverbindlichkeiten.

In der Zwischenberichtsperiode wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

(9) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (langfristig)

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

in EUR	30.06.2020	31.12.2019
Wandelschuldverschreibung 2019/2024	143.695.604	143.387.989
Leasingverbindlichkeiten	48.813.700	35.928.000
Verbindlichkeiten für Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	95.624	94.583
Gesamt	192.604.928	179.410.573

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten unverändert die ausgegebene Wandelschuldverschreibung, Leasingverbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten für Ausgleichszahlungen im Rahmen eines Ergebnisabführungsvertrages gegenüber Minderheitsgesellschaftern. Der Anstieg der Wandelschuldverschreibung im Vergleich zum 31. Dezember 2019 ist auf Bewertungseffekte im Zusammenhang mit der Effektivzinsmethode zurückzuführen. Diese belaufen sich auf TEUR 308.

Die Leasingverbindlichkeiten stehen im Zusammenhang mit dem Leasing des Erbbaurecht an dem Grundstück „Medienallee 26“ in Unterföhring in Höhe von TEUR 35.876 (31. Dezember 2019: TEUR 35.928) sowie mit dem Leasing des Erbbaurecht an dem Grundstück „Theodor-Heuss-Allee 112“ in Frankfurt am Main in Höhe von TEUR 12.938 (31. Dezember 2019: TEUR 0).

(10) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (kurzfristig)

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

in EUR	30.06.2020	31.12.2019
Wandelschuldverschreibung 2019/2024 - Zinsverbindlichkeiten	5.221.256	0
Verbindlichkeiten ggü. nicht beherrschenden Anteilseignern	878.174	878.174
Verbindlichkeiten iZm. dem Verkauf von Tochterunternehmen	718.302	718.302
Zinsverbindlichkeit	509.258	859.258
Gesellschafterdarlehen	462.854	0
Erhaltene Kautionen	437.943	219.065
Passive Rechnungsabgrenzungen	338.527	47.751
Verbindlichkeiten iZm. dem Ankauf von Tochterunternehmen	305.570	0
Leasingverbindlichkeit	252.471	321.055
Abschluss- und Prüfungskosten	176.480	270.000
Verbindlichkeiten für Instandhaltungsmaßnahmen	0	97.409
Sonstige Verbindlichkeiten	361.401	128.754
Gesamt	9.662.236	3.539.769

Der Anstieg der kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 6.122 ist im Wesentlichen darin begründet, dass die Zinsen für die Wandelschuldverschreibung zum Stichtag in Höhe von TEUR 5.221 abgegrenzt wurden. Die Zinsen sind einmal jährlich im Dezember fällig.

E. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

(1) Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in EUR	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Erlöse aus eigenen Immobilien (Bestandshaltung)	18.068.544	2.776.015
Erlöse aus eigenen Kreditportfolios (Bestandshaltung)	32.121	56.520
Sonstige Erlöse	39.872	124.707
Umsatzerlöse	18.140.537	2.957.242
Umsatzkosten (Bestandshaltung)	-7.901.850	-1.419.528
Bruttoergebnis vom Umsatz	10.238.687	1.537.714

Die Umsatzerlöse, welche in Übereinstimmung mit den relevanten IFRS ermittelt wurden, belaufen sich für die Zwischenberichtsperiode auf TEUR 18.141 und sind im Vergleich zur Vorjahresvergleichsperiode um TEUR 15.183 gestiegen. Dieser Anstieg ergibt sich in Höhe von TEUR 15.310 aus der erstmaligen Erfassung von Umsatzerlösen aus zugekauften Immobilien. Gegenläufig wirkt sich der Rückgang der Erlöse aufgrund des Verkaufs der Immobilie Großmarkt Leipzig und der Immobilie „Sankt Martin Tower“ im zweiten Halbjahr 2019 aus.

Die Umsatzkosten für das erste Halbjahr 2020 betragen insgesamt TEUR 7.902 (1. Halbjahr 2019: TEUR 1.420). Sie entfallen vollständig auf Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien.

Die gestiegenen Umsatzerlöse und die damit in Verbindung stehenden Umsatzkosten führen zu einem um TEUR 8.701 angestiegenen Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von TEUR 10.239 (1. Halbjahr 2019: TEUR 1.538).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern beläuft sich im ersten Halbjahr 2020 auf TEUR 70.027 (1. Halbjahr 2019: TEUR 25.102). Der Anstieg in Höhe von TEUR 44.925 ist, neben dem gestiegenen Bruttoergebnis vom Umsatz, positiv beeinflusst durch das Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 68.314 (1. Halbjahr 2019: TEUR 29.763).

Gegenläufig wirkte sich vor allem der Anstieg der Wertminderungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 2.114 (1. Halbjahr 2019: TEUR 41) aus. Diese sind im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode um TEUR 2.073 angestiegen. Dieser Anstieg stammt aus einer Wertberichtigung von Forderungen in Höhe von TEUR 2.092 aufgrund der Insolvenz eines Mieters sowie TEUR 22 aus pauschalen Wertminderungen auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe des Lifetime Expected Loss (IFRS 9). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern wurde darüber hinaus durch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gemindert. Diese setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Verwaltungskosten	1.514.736	0
Rechts- und Beratungskosten	1.125.045	447.365
Finanzierungskosten	776.741	581.680
Verkaufsprovisionen	576.900	2.770.000
Nicht abziehbare Vorsteuer	544.854	157.555
Abschluss- und Prüfungskosten	450.783	13.973
Aufwendungen iZm. Erstkonsolidierungen	310.238	1.161.101
Kosten Wandelschuldverschreibung	234.537	0
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	88.853	7.119
Reparaturen und Instandhaltungsaufwendungen	88.407	298.307
Werbe- und Reisekosten	77.327	3.416
Versicherungen	69.180	30.719
Kosten für Hauptversammlungen	64.575	0
Nebenkosten des Geldverkehrs	56.513	4.670
Aufwendungen iZm. dem Abgang von Beteiligungen	46.778	0
Vergütungen des Aufsichtsrates	20.000	0
Sonstige	68.115	509.168
Gesamt	6.113.581	5.985.072

Die Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 1.515 (1. Halbjahr 2019: TEUR 0) resultieren aus den Asset Management Fees der publicity AG. Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 678 ist vor allem auf die gestiegenen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Finanzierungen, Ankauf und Umstrukturierung zurückzuführen.

(2) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis stellt sich für die Zwischenberichtsperiode wie folgt dar:

in EUR	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Finanzaufwendungen	-23.487.645	-1.312.839
Finanzerträge	3.588.613	112.493
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	-9.429.104	0
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-59.194	-244.431
Gesamt	-29.387.329	-1.444.777

Das Finanzergebnis hat sich im Vergleich zu der Vorjahresberichtsperiode um TEUR 27.943 verringert.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 23.488 (1. Halbjahr 2019: TEUR 1.313) beinhalten im Wesentlichen Zinsaufwendungen für Finanzschulden (1. Halbjahr 2020: TEUR 17.566, 1. Halbjahr 2019: TEUR 1.313), Zinsaufwendungen für die Wandelschuldverschreibung (1. Halbjahr 2020: TEUR 5.529, 1. Halbjahr 2019: TEUR 0) sowie Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit den bestehenden Leasingverhältnissen (1. Halbjahr 2020: TEUR 392, 1. Halbjahr 2019: TEUR 0) sowie sonstige Zinsaufwendungen (1. Halbjahr 2020: TEUR 1, 1. Halbjahr 2019: TEUR 0). Der Anstieg der Finanzaufwendungen um TEUR 22.175 im Vergleich zu der Vorjahresvergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus den im Laufe des Jahres 2019 sowie im ersten Halbjahr 2020 erworbenen Immobilien und den in diesem Zusammenhang aufgenommenen Finanzverbindlichkeiten. Weiterhin ist die Erhöhung der Finanzaufwendungen im Vergleich zum Vorjahresvergleichszeitraum auf die erstmals zu berücksichtigenden Zinsaufwendungen für die zum Ende des Geschäftsjahres 2019 platzierte Wandelschuldverschreibung 2019/2024 zurückzuführen.

Die Finanzerträge resultieren vorwiegend aus Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (1. Halbjahr 2020: TEUR 2.555, 1. Halbjahr 2019: TEUR 112) sowie Zinserträge aus ausgegebenen Darlehen an Gesellschafter und Minderheitsgesellschafter (1. Halbjahr 2020: TEUR 1.034, 1. Halbjahr 2019: TEUR 0). Sie haben sich im Vergleich zur Vorjahresberichtsperiode um TEUR 3.476 erhöht.

(3) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich für die Zwischenberichtsperiode wie folgt:

in EUR	01.01. - 30.06.2020
Konzernergebnis (in EUR)	30.877.803
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	26.815.556
Zinsaufwendungen Wandelschuldverschreibung	4.370.844
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	31.186.400
 Anzahl Aktien (in Stück)	
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	71.663.688
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	71.663.688
Verwässerungseffekte WSV	1.382.198
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	73.045.886
 Ergebnis je Aktie (in EUR)	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,37
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,43

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.

Das Ergebnis je Aktie beläuft sich zum 30. Juni 2020 auf EUR 0,37. Per 30. Juni 2019 wurde kein Ergebnis je Aktie ermittelt, da es sich bei der Konzernmutter um eine GmbH handelte.

F. Konzern-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 folgenden zwei berichtspflichtigen 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 publicity Investor GmbH und deren Tochtergesellschaften sowie die Kreditportfolios notleidender Kredite.

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

01.01. - 30.06.2020	AltPREOS	NeuPREOS		
	kleine Investitions-volumina	große Investitions-volumina	Kürzung um Intersegmentumsätze	Konzern
in EUR				
Umsatzerlöse	4.148.257	13.992.280	0	18.140.537
Intersegmentumsatzerlöse		677.380	-677.380	0
Umsatzkosten	-1.130.528	-6.771.321	0	-7.901.850
Bruttoergebnis vom Umsatz	3.017.729	7.898.339	-677.380	10.238.687
Sonstige betriebliche Erträge	43.922	25.284	0	69.206
Wertminderungen auf Forderungen	0	-2.114.209	0	-2.114.209
Personalkosten	-366.730	0	0	-366.730
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.048.240	-4.065.342	0	-6.113.581
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	68.313.699	0	68.313.699
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	646.681	70.057.771	-677.380	70.027.072
Finanzerträge				3.588.613
Finanzaufwendungen				-23.487.645
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte				-9.429.104

Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen				-59.194
Ergebnis vor Steuern				40.639.742
Steuern vom Einkommen und Ertrag				-9.761.939
Konzernergebnis / Gesamtergebnis				30.877.803
Als Finanzinvestiton gehaltene Immobilien	109.170.000	927.577.630	0	1.036.747.630
Finanzschulden	70.107.444	672.845.743	0	742.953.186
kurzfristige Finanzschulden	66.989.460	226.187.494	0	293.176.954
langfristige Finanzschulden	3.117.984	446.658.249	0	449.776.232

01.01. - 30.06.2019	AltPREOS	NeuPREOS		
in EUR	kleine Investitionsvolumina	große Investitionsvolumina	Kürzung um Intersegmentumsätze	Konzern
Umsatzerlöse	0	2.957.242	0	2.957.242
Umsatzkosten	0	-1.419.528	0	-1.419.528
Bruttoergebnis vom Umsatz	0	1.537.714	0	1.537.714
Sonstige betriebliche Erträge	0	5.383	0	5.383
Wertminderungen auf Forderungen	0	-40.732	0	-40.732
Personalkosten	0	-178.267	0	-178.267
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-5.985.072	0	-5.985.072
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	29.763.230	0	29.763.230
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	0	25.102.256	0	25.102.256
Finanzerträge				112.493
Finanzaufwendungen				-1.312.839
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte				0
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen				-244.431
Ergebnis vor Steuern				23.657.479
Steuern vom Einkommen und Ertrag				-1.834.938
Konzernergebnis / Gesamtergebnis				21.822.541
Als Finanzinvestiton gehaltene Immobilien	0	612.101.000	0	612.101.000
Finanzschulden	0	426.704.625	0	426.704.625
kurzfristige Finanzschulden	0	126.789.109		126.789.109
langfristige Finanzschulden	0	299.915.515		299.915.515

G. Sonstige Angaben

(1) Finanzinstrumente

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

in EUR	H2/2020	2021	2022	2023	2024	2025	Nach dem 31.12.2025
Finanzschulden	98.551.738	307.147.500	285.924.000	56.599.000	99.000	99.000	2.573.484
Wandelschuldverschreibungen	0	0	0	0	139.616.000	0	0
Ausgleichszahlung	18.128	36.255	36.255	36.255	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	165.933	194.228	198.220	202.299	206.466	210.724	47.888.334
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.205.965	0	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Leasingverbindlichkeiten)	9.409.765	0	0	0	0	0	0
Gesamt	114.351.528	307.377.983	286.158.475	56.837.554	139.921.466	309.724	50.461.818

Per 31. Dezember 2019 wiesen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf:

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	124.476	127.486	130.570	133.727	35.411.698
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.391.015	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Leasingverbindlichkeiten)	3.218.713	0	0	0	0	0
Gesamt	147.066.039	246.308.231	52.262.741	265.825	139.848.727	38.094.552

In der nachfolgenden Tabelle wird die gemäß IFRS 7.8 geforderte Aufgliederung der bilanziellen Buchwerte nach den Bewertungskategorien sowie die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente dargestellt. Diese stellen sich wie folgt dar:

30. Juni 2020			
in EUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Finanzielle Vermögenswerte			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	56.446.410	56.446.410
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.569.825	1.569.825
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	42.300.282	42.300.282
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	16.071.592	16.071.592

<u>Finanzielle Verbindlichkeiten</u>			
Langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	449.776.232	449.776.232
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	192.604.928	184.528.460
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.205.965	6.205.965
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	293.176.954	293.176.954
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.662.236	9.662.236
31.Dezember 2019			
in EUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
<u>Finanzielle Vermögenswerte</u>			
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
<u>Finanzielle Verbindlichkeiten</u>			
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

(2) Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich im Vergleich zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erfolgten Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen keine wesentlichen Änderungen.

(a) Geschäftsvorfälle mit dem beherrschenden Gesellschafter und diesem nahestehenden Unternehmen und 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 publicity AG hält 90,8 % der Anteile an der PREOS Real Estate AG und ist somit das direkte Mutterunternehmen der PREOS Real Estate AG. Durch Zeichnung von 38 % der Anteile an der publicity AG durch die TO-Holding GmbH, Frankfurt am Main, wird zum Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses ein signifikanter Einfluss des alleinigen Gesellschafters dieser Gesellschaft

und Vorstandsvorsitzenden der publity AG, Herrn Thomas Olek, angenommen. Somit gelten sowohl die publity AG als auch die TO-Holding 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.

Im Berichtszeitraum erfolgten nachfolgend dargestellte Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	Jahr	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*
		EUR	EUR	EUR	EUR
<u>Assoziiertes Unternehmen:</u>					
NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG	H1 2019	56.500	0	0	0
	H1 2020	0	0	0	0
	GJ 2019	113.000	0	0	33.618

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

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	Jahr	Erhaltene Zinsen	Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen	Gezahlte Zinsen/ von nahestehenden Unternehmen erbrachte Dienstleistungen	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen
			EUR	EUR	EUR
Ultimative Gesellschafter	H1 2019	0	0	0	0
	H1 2020	1.160.964	36.160.964	0	0
	GJ 2019	383.333	30.383.333	0	0
Wandelschuldverschreibung	H1 2019	0	0	0	0
	H1 2020	0	0	3.828.563	105.923.563
	GJ 2019	0	0	509.258	108.327.258
<u>Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der PREOS Real Estate AG:</u>					
publity AG	H1 2019	0	0	0	0
	H1 2020	0	0	1.416.719	1.911.260

GJ 2019	0	6.777.146	37.508.481	9.756.210
---------	---	-----------	------------	-----------

Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der pubilty Investor GmbH:
pubilty AG

H1 2019	0	0	2.700.000	84.805.384
H1 2020	0	0	0	0
GJ 2019	0	0	0	0

Im ersten Halbjahr 2020 wurden liquide Mittel in Höhe von EUR 5 Mio. kurzfristig an die TO Holding GmbH (ultimativer Gesellschafter) ausgereicht. Im Geschäftsjahr 2019 wurden die nicht durch den Konzern verwendeten Mittel in Höhe von EUR 30 Mio. kurzfristig an die TO Holding GmbH ausgereicht.

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Konzern zudem eine Finanzschuld in Höhe von EUR 60 Mio. eingegangen. Zur Besicherung dieser hatte die TO Holding GmbH als nahestehendes Unternehmen der pubilty AG Aktien im Wert von EUR 120 Mio. zur Verfügung gestellt.

(b) Geschäfte mit dem Vorstand

Als Mitglied des Vorstands der PREOS Real Estate AG war in der Zwischenberichtsperiode bestellt:

- Herr Frederik Mehlitz, CEO
- Herr Libor Vincent, CFO (bis 4. März 2020)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der PREOS AG laufende, erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 360 (1. Halbjahr 2019: TEUR 0) erfasst. Hierin enthalten sind Einmalvergütungen in Höhe von TEUR 150.

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

(3) Änderungen im Aufsichtsrat

Das Aufsichtsratsmitglied der PREOS Real Estate AG, Herr Christoph Blacha, hat sein Aufsichtsratsmandat zum 1. März 2020 niedergelegt und ist aus dem Gremium ausgeschieden. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 1. März 2020 wurde Herr Christian Jäger zum Aufsichtsratsmitglied bestellt.

(4) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Am 15. Juli 2020 hat die außerordentliche Hauptversammlung einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln gegen Ausgabe von Gratisaktien zugestimmt. Das Grundkapital der PREOS Real Estate AG erhöht sich somit von 71.663.688,00 Euro um 35.831.844,00 Euro auf 107.495.532,00 Euro durch Umwandlung eines Teilbetrags der Kapitalrücklage.

Darüber hinaus hat die außerordentliche Hauptversammlung vom 15. Juli 2020 beschlossen, das Genehmigte Kapital 2020/I vorbehaltlich der Beschlussfassung über und aufschiebend bedingt auf die Eintragung der vorgenannten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln aufzuheben und gleichzeitig ein neues Genehmigtes Kapital 2020/II in Höhe von bis zu EUR 53.747.766,00 zu schaffen.

Am 17. Juli 2020 hat die PREOS Real Estate AG ein Immobilienportfolio in die GORE German Office Real Estate AG eingebracht. Die Einbringung umfasste 12 Objekte des Portfolios der PREOS Immobilien GmbH mit Marktwerten zwischen 4,1 bis 19,2 Mio. Euro. Im Rahmen der Transaktion wurden 89,9 Prozent der Anteile der PREOS-Tochter PREOS Immobilien GmbH, in der das Portfolio gebündelt ist, mit einem Wertansatz von 200 Mio. Euro (100% der Anteile) an die GORE German Office Real Estate AG übertragen. Im Gegenzug hat die PREOS Real Estate AG neue GORE-Aktien im Austauschverhältnis 1.000 : 1 erhalten. Dementsprechend wurden für je einen Geschäftsanteil an der PREOS Immobilien GmbH 1.000 neuen GORE-Aktien an die PREOS Real Estate AG übertragen. Infolge der Transaktion hält die PREOS Real Estate AG nunmehr 59,9 Prozent an der GORE German Office Real Estate AG.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben am 7. August 2020 eine langfristige Dividendenpolitik für das Unternehmen beschlossen. Es ist geplant, der nächsten ordentlichen Hauptversammlung die erstmalige Zahlung einer Dividende für das laufende Geschäftsjahr 2020 vorzuschlagen. Angestrebt wird eine Dividende in Höhe von 5% des gewichteten durchschnittlichen Aktienkurses der PREOS Real Estate AG in den drei Monaten vor der Hauptversammlung.

Am 13. August 2020 schloss die PREOS Real Estate AG den Umbau des Objektes Essen „Theodor-Althoff-Straße 2“ erfolgreich ab und übergab das neue Polizeipräsidium an die Polizei Essen. Der bereits 2018 abgeschlossene Mietvertrag läuft über 30 Jahre und umfasst 25.500 Quadratmeter.

Das Aufsichtsratsmitglied Christoph Jäger hat mit Schreiben vom 22. August 2020 sein Mandat mit Wirkung zum Ablauf des 30. September niedergelegt. Die Hauptversammlung vom 15. September 2020 hat mit Wirkung zum 01. Oktober 2020 Herrn. Prof. Dr. Zoltán Ádam Zomotor für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2024 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

Am 10. September 2020 hat der Vorstand der PREOS Real Estate AG eine Internationalisierung des Geschäftsmodells der Gesellschaft beschlossen. Dies schließt Planungen zur Gründung von internationalen Investmentgesellschaften, eigenständige Börsennotierung dieser Investmentgesellschaften sowie eine Tokenisierung der jeweiligen Aktien ein. Hierzu plant PREOS weiter, eine eigenständige Technologie-Gesellschaft aufzusetzen, welche die für die Tokenisierung erforderliche Blockchain-Technologie bündeln soll und sich zudem mit der Entwicklung Künstlicher Intelligenz in den Bereichen Immobilieninvestment sowie Immobilienverwaltung und -management befassen soll.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 15. September 2020 hat die Aufhebung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 28. August 2019 beschlossen und durch eine unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich auf EUR 107.495.532,00 erhöhten Grundkapitals neue Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien zu ersetzen.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Emittentin vom 15. September 2020 wurde das Bedingte Kapital 2020/I aufgehoben. Gleichzeitig hat die außerordentliche Hauptversammlung vom 15. September 2020 die Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital 2020/II) von bis zu EUR 42.998.213,00 beschlossen.

Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung der Emittentin vom 15. September 2020 wurde dem Aufsichtsrat mit der Auflage eines Aktienoptionsprogramm die Möglichkeit gegeben, vor dem Hintergrund einer geplanten Erweiterung des Vorstands um bis zu zwei weitere Mitglieder den Vorstandsmitgliedern Aktienoptionen über insgesamt 10.749.533 auf den Namen laudenden Stückaktien mit einem einheitlichen, von der Hauptversammlung festgelegten

Ausübungspreis als Bestandteil der variablen Vorstandsvergütung anzubieten und zu gewähren. Hierfür hat die außerordentliche Hauptversammlung vom 15. September 2020 die Schaffung eines Bedingten Kapitals 2020/III in Höhe von bis zu EUR 10.749.553,00 beschlossen.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 15. September 2020 hat beschlossen, den Sitz der Gesellschaft ab dem 01. Januar 2021 nach Frankfurt am Main zu verlegen.

Darüber hinaus hat die außerordentliche Hauptversammlung vom 15. September 2020 beschlossen, dass die Gesellschaft zukünftig unter der Bezeichnung „PREOS Global Office Real Estate & Technology AG“ firmiert.

Leipzig, 22. September 2020

PREOS Real Estate AG

Frederik Mehltitz

CEO