

German Values Property Group AG
(ehem. Travel24.com AG)

Halbjahresfinanzbericht

30. Juni 2021



GERMAN VALUES

PROPERTY GROUP

Ausgewählte Konzern-Kennzahlen

(Angaben TEUR)	01. Januar - 30. Juni		Veränderung %
	2021	2020	
Umsatzerlöse	21.667	1.377	> 100 %
EBIT	7.687	-1.736	< -100 %
Periodenergebnis	2.529	-2.064	< -100 %
Investitionsvolumen Segment Immobilien	71.600	0	n/a
Fremdkapitalkosten Segment Immobilien	779	0	n/a
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert und verwässert)	0,18	-0,92	< -100 %
Ergebnis je Aktie in EUR aus fortzuführendem Geschäft	0,17	-1,02	< -100 %
Ergebnis je Aktie in EUR aus nicht fortzuführendem Geschäft	0,01	0,10	-91 %

Inhalt

AUSGEWÄHLTE KONZERN-KENNZAHLEN	2
INHALT	3
MITTEILUNG AN DIE AKTIONÄRE	5
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	6
A. KONZERNSTRUKTUR.....	6
B. GESCHÄFTSMODELL – ZIELE – STRATEGIE	6
C. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	6
D. WICHTIGE EREIGNISSE DER BERICHTSPERIODE	7
E. ERTRAGSLAGE	10
F. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE	11
G. MITARBEITER	12
H. CHANCENBERICHT	12
I. RISIKOBERICHT	13
J. PROGNOSEBERICHT.....	13
KONZERN-BILANZ	16
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	18
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	19
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG.....	20
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN	20
I. GRUNDLAGEN	21
II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	21
II.1 GRUNDSÄTZLICHES	21
II.2 ERSTMALIGE ANWENDUNG VON NEUEN BZW. GEÄNDERTEN STANDARDS.....	22
II.3 KONSOLIDIERUNGSKREIS	22
II.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	22
III. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	23
IV. AUFGEGEBENE GESCHÄFTSBEREICHE NACH IFRS 5	25
V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	26
VI. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	26
VII. GESCHÄFTLICHE BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN.....	27
VIII. ANGABEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN	32

IX. IMPAIRMENT-TEST	38
X. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	39
<u>INVESTOR RELATIONS</u>	<u>39</u>
<u>ANGABEN ZU ORGANEN DES MUTTERUNTERNEHMENS.....</u>	<u>40</u>
<u>VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS</u>	<u>40</u>
<u>BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT.....</u>	<u>41</u>
<u>UNTERNEHMENSKALENDER*</u>	<u>43</u>
<u>IMPRESSUM</u>	<u>44</u>

Mitteilung an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,

im ersten halben Jahr des Geschäftsjahres 2021 konnte die German Values Property Group in ihrem neuen Segment Immobilien drei Rendite-Immobilien durch Share Deals erwerben. Diese ersten Investitionen weisen einen sehr guten Vermietungsstand durch bekannte Ankermieter im angestrebten technologisch-wissenschaftlichen Bereich aus. Wir sind der Meinung sehr zuversichtlich in die Zukunft für das Segment blicken zu können.

Im Segment Hotellerie haben die Lockerungen der Corona-Maßnahmen in den Sommermonaten die Geschäftstätigkeit wie erwartet befördert und eine Entspannung mit sich gebracht. Nichtsdestotrotz ist der negative Einfluss der Corona-Pandemie deutlich zu spüren und ein langer Weg aus der Verlustzone zu erwarten. Die German Values Property Group überprüft die Geschäftsentwicklung im Segment kritisch.

Leipzig, 15. Oktober 2021

Ihr

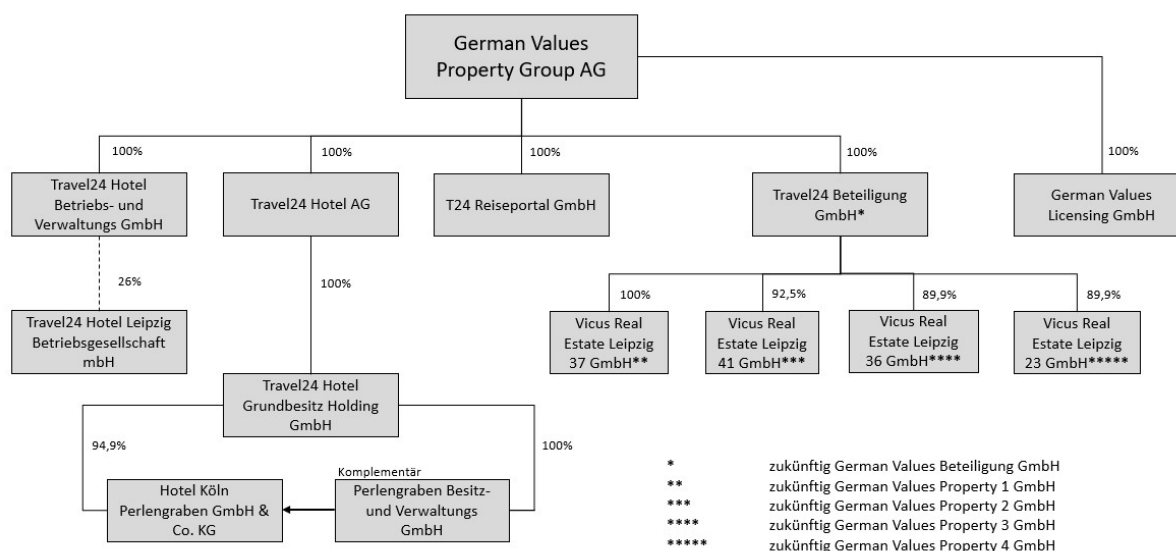
Ralf Dräger

Vorstand German Values Property Group AG

Konzern-Zwischenlagebericht

A. Konzernstruktur

Zum 30. Juni 2021 hat der Konzern folgende Struktur:



B. Geschäftsmodell – Ziele – Strategie

Die German Values Property Group AG (ehemals Travel24.com AG) ist die Konzernobergesellschaft des Konzerns „German Values Property Group“ (im Folgenden für den Konzern German Values Property Group). In den Segmenten Immobilien und Hotellerie hält die German Values Property Group zum Berichtszeitpunkt an den zuletzt berichteten Zielen und der geplanten Strategie fest. Im Segment Internet hält die German Values Property Group an ihrer Entscheidung fest. Die Geschäftstätigkeit ist bis auf Weiteres eingestellt. Das Reisevermittlungsgeschäft wurde bereits eingestellt. Die Einstellung des Flugvermittlungsgeschäfts ist zum Berichtszeitpunkt noch nicht final abgeschlossen.

C. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Laut Deutscher Bundesbank erholte sich die gesamtwirtschaftliche Leistung in Deutschland im Frühjahr 2021 recht kräftig. Das reale Bruttoinlandsprodukt sei gegenüber dem Vorquartal saisonbereinigt um 1,5 % gestiegen. Damit sei allerdings der Rückgang aus dem ersten Jahresviertel noch nicht vollständig wettgemacht. Der Anstieg im zweiten Quartal sei vor allem darauf zurückzuführen, dass die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie aufgrund der ab Mai stark gesunkenen Inzidenz erheblich gelockert wurden. Davon profitierten

besonders Dienstleistungsbereiche wie das Gastgewerbe und Teile des stationären Einzelhandels (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht August 2021).

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) steigt im 2. Quartal 2021 um 10,7 Punkte und erreicht damit einen Stand von -3,3 Punkten. Dies ist der vierte Anstieg in Folge. Sowohl die Einschätzungen der Expertinnen und Experten zur Finanzierungssituation der vergangenen sechs Monate als auch deren Erwartungen an die Finanzierungssituation in den nächsten sechs Monaten fallen positiver aus als noch im 1. Quartal 2021 (JLL/ZEW, DIFI-Report – Einschätzungen zum Immobilienfinanzierungsmarkt, Juni 2021).

Laut der Initiative Unternehmensimmobilien habe die Corona-Pandemie auch auf dem Markt für Unternehmensimmobilien im zweiten Halbjahr 2020 Spuren hinterlassen. Die Vermutung, dass das recht hohe Investmentvolumen im ersten Halbjahr auf bereits im Vorjahr geplante Transaktionen zurückzuführen sei, scheine sich bewahrheitet zu haben (bulwiengesa, INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN, Marktbericht 2. Halbjahr 2020).

Der Umsatz im Gastgewerbe ist im Juni 2021 gegenüber Mai 2021 kalender- und saisonbereinigt real (preisbereinigt) um 61,7 % und nominal (nicht preisbereinigt) um 63,9 % gestiegen. Allerdings lag der Umsatz kalender- und saisonbereinigt real noch 40,7 % unter dem Vorkrisenniveau des Februars 2020 und war real geringfügig niedriger als im Juni 2020 (-0,8 %). Im Juli 2021 haben die Beherbergungsbetriebe in Deutschland 48,2 Millionen Übernachtungen in- und ausländischer Gäste gezählt. Das waren 6,0 % mehr Übernachtungen als im Juli 2020, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen weiter mitteilt. Die Betriebe profitierten wie bereits im Juni 2021 davon, dass das Corona-bedingte Beherbergungsverbot für privatreisende Gäste ab Mai 2021 schrittweise aufgehoben worden war. Allerdings blieben die Übernachtungszahlen im Juli 2021 weiterhin unter dem Niveau des Vorkrisenjahres 2019. Im Vergleich zum Juli 2019 verbuchten die Beherbergungsbetriebe 18,0 % weniger Übernachtungen (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 390 vom 18. August 2021 zum Gastgewerbeumsatz im Juni 2021 und Nr. 420 vom 9. September 2021 zum Tourismus in Deutschland im Juli 2021).

D. Wichtige Ereignisse der Berichtsperiode

Die wichtigen Ereignisse der Berichtsperiode werden im Folgenden chronologisch wiedergegeben.

Nachdem die German Values Property Group Ende 2020 die Geschäftstätigkeit im Segment Immobilien durch Erwerb einer ersten Immobilienbeteiligung aufgenommen hat, konnte die German Values Property Group bereits im Januar 2021 eine erste Immobilie erfolgreich am Markt veräußern. Aus der Transaktion resultiert ein Erlös in zweistelliger Millionenhöhe.

Die VICUS GROUP AG, Herr Michael Klemmer, Herr Gabriel Schütze und Herr Reiner Eenhuis hatten im November 2020 ein gemeinsames Pflichtangebot zum Erwerb sämtlicher Aktien der German Values Property Group nach Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) veröffentlicht. Im Januar und Februar 2021 erhielt die German Values Property Group Stimmrechtsmitteilungen und Korrekturen früherer Stimmrechtsmitteilungen, die unter anderem die Veränderungen in den Stimmrechtsbeständen durch Annahme des Angebots durch Aktionäre nach Vollzug des Pflichtangebots widerspiegeln.

Ende 2020 hat die German Values Property Group weitere 23 % ihrer Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH verkauft. Die Veräußerung wurde im Januar 2021 notariell umgesetzt.

Im Februar hat die German Values Property Group die Rechte an der Domain www.travel24.com von der VICUS GROUP AG zurückerworben. Der Kaufpreis entsprach dem damaligen Veräußerungspreis. Die German Values Property Group hatte 2017 die alleinigen Nutzungsrechte an die VICUS GROUP AG verkauft und übertragen. Damit verbunden war eine entgeltliche und ausschließliche Lizenz an die Travel24 Group zur Nutzung der Domain für die Ausübung der Geschäftstätigkeit des Konzerns im Segment Internet. Die German Values Property Group hat sich mit Nachtrag vom Juni 2021 zum Kaufvertrag vom Februar 2021 über die Rückabwicklung des Kaufvertrags der Domain www.travel24.com verständigt.

Ebenfalls im Februar hat die German Values Property Group eine Vereinbarung über Schadensfallangelegenheiten mit der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG als Vermieterin des Objekts des Travel24 Hotel Leipzig-City getroffen. Die German Values Property Group hat sich zur Zahlung eines mittleren sechsstelligen Eurobetrages zur Abgeltung von drei Rechtsstreitigkeiten mit Baufirmen hinsichtlich Mängelhaftung und Gewährleistung aus dem Bau des Travel24 Hotel Leipzig-City verpflichtet. Im Gegenzug übernimmt die Ringmessehaus GmbH & Co. KG das Prozessrisiko der Verfahren. In einem Verfahren wurde die Option einer Erstattung bei positiven Prozessergebnis vereinbart.

Im März erfolgte die Durchführung der von der Hauptversammlung der German Values Property Group am 17. September 2020 beschlossenen Barkapitalerhöhung. Die Neuen Aktien konnten vollständig platziert werden. Die vollständige Zeichnung führte zu einem Mittelzufluss von EUR 8 Mio. Die Mittel fließen in den Aufbau des neuen Segments Immobilien, wobei der Schwerpunkt im Ankauf von Immobilien in den Bereichen Forschung, Technologie, Wissenschaft und öffentliche Hand liegen soll.

Ebenfalls im März hat die German Values Property Group mittelbar über ihre 100%ige Tochtergesellschaft, die Travel24 Beteiligung GmbH, erfolgreich den Erwerb eines

Forschungscampus bei Aachen mit einer Bruttogeschosfläche von etwa 23.250 qm im Rahmen eines Share Deals abgeschlossen. Die Travel24 Beteiligung GmbH hält nun 92,5 % an der Objektgesellschaft. Verkäuferin der Mehrheitsanteile an der Objektgesellschaft war die MK Value Shares GmbH mit Sitz in Leipzig. Es konnte ein Kaufpreis von 32,5 Mio. EUR vereinbart werden, welcher deutlich unter dem von einem global tätigen, namhaften Beratungsunternehmen ermittelten Marktwert liegt. Die Liegenschaft bei Aachen ist zudem bereits zu großen Teilen an ein namhaftes skandinavisches Technologieunternehmen als Ankermieter verpachtet. Zusätzlich bietet das Areal nach heutigem Stand Nachverdichtungsflächen für potenziell weitere rund 8.000 qm BGF. Bereits heute gibt es Mietanfragen für diese neu zu schaffenden Mietbereiche. Die Zielmiete der Liegenschaft liegt derzeit bei jährlich ca. EUR 2,1 – 2,3 Mio.

Die German Values Property Group erhielt im März ein Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung von der MK Value Shares GmbH. Der Vorstand hat unverzüglich eine entsprechende außerordentliche Hauptversammlung einberufen, welche am 22. April 2021 stattfand. Die Tagesordnungspunkte waren die Umfirmierung der Gesellschaft in German Values Property Group AG, die Änderung des Unternehmensgegenstands in das Betreiben von Immobiliengeschäften, die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in Höhe von 50 % des Grundkapitals, die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen bis zu EUR 100 Mio. und die Schaffung eines entsprechend bedingten Kapitals, die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien, die Ergänzungswahl zum Aufsichtsrat sowie weitere Satzungsänderungen.

Im April erwarb die German Values Property Group AG unmittelbar 100 % der Geschäftsanteile an der German Values Licensing GmbH mit Sitz in Leipzig. Die German Values Licensing GmbH verfügt über Marken- und Werberechte, die dem Geschäftszweck im Segment Immobilien langfristig dienen sollen.

Im Juni hat die German Values Property Group AG mittelbar über ihre 100%ige Tochtergesellschaft, die Travel24 Beteiligung GmbH, erfolgreich den Erwerb einer Forschungsimmobilie in Leipzig mit einer Bruttogeschosfläche von etwa 18.850 qm, wovon ca. 8.982 qm auf den Forschungsbereich und Labore entfallen, im Rahmen eines Share Deals abgeschlossen. Die Travel24 Beteiligung GmbH hält nun 89,90 % an der Objektgesellschaft. Verkäuferin der Mehrheitsanteile an der Objektgesellschaft war die VICUS GROUP AG mit Sitz in Leipzig. Der vorläufige Kaufpreis für die Forschungsimmobilie in Leipzig beträgt 1,2 Mio. EUR. Die Bestandsfinanzierung der Objektgesellschaft in Höhe von 13,6 Mio. EUR wurde übernommen. Dieser Wert liegt unter dem von einem global tätigen, namhaften Beratungsunternehmen ermittelten Marktwert. Für den vorläufigen Kaufpreis wird für 24

Monate ein Verkäuferdarlehen gewährt, welches im Zuge der Neufinanzierung abgelöst wird. Die Zielmiete der Forschungsimmobilie in Leipzig liegt bei ca. 1 Mio. EUR.

Zudem hat die German Values Property Group AG im Juni 2021 mittelbar über ihre 100%ige Tochtergesellschaft, die Travel24 Beteiligung GmbH, erfolgreich den Erwerb einer Büroimmobilie in Hannover mit einer Gesamtmietfläche von etwa 18.000 m² im Rahmen eines Share Deals abgeschlossen. Die Travel24 Beteiligung GmbH hält nun 89,90 % an der Objektgesellschaft. Verkäuferin der Mehrheitsanteile an der Objektgesellschaft war die ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig. Der vorläufige Kaufpreis für die Büroimmobilie in Hannover beträgt 5,6 Mio. EUR. Die Bestandsfinanzierung der Objektgesellschaft in Höhe von 13,0 Mio. EUR wurde übernommen. Dieser Wert liegt deutlich unter dem von einem global tätigen, namhaften Beratungsunternehmen ermittelten Marktwert. Für den vorläufigen Kaufpreis wird für 24 Monate ein Verkäuferdarlehen gewährt, welches im Zuge der Neufinanzierung abgelöst wird. Die Zielmiete der Büroimmobilie in Hannover liegt derzeit bei jährlich ca. 1,7 Mio. EUR.

Weitere Vorgänge der Berichtsperiode von besonderer Bedeutung sind nicht bekannt.

E. Ertragslage

Im Segment Immobilien werden Umsatzerlöse in Form von Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 577; Vj.: TEUR 0) sowie aus Veräußerungserlösen von Immobilien (TEUR 21.000; Vj.: TEUR 0) generiert. Diesen Umsatzerlösen stehen Aufwendungen von TEUR 22.089 gegenüber.

Das Hotelgeschäft erzielte im ersten Halbjahr 2021 Umsatzerlöse von TEUR 90 aus dem Management von Hotelbetrieben. In der Vergleichsperiode des Vorjahres konnten im Segment Hotellerie Umsätze von TEUR 862 generiert werden. Der signifikante Rückgang der Umsatzerlöse im Bereich Hotellerie ist im Wesentlichen den Maßnahmen von Bund und Ländern zur Bekämpfung der Corona-Pandemie zuzuschreiben sowie dem Verkauf der Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH und der daraus resultierenden Entkonsolidierung der Gesellschaft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 10.287; Vj.: TEUR 598) resultieren im Wesentlichen aus der Fair-Value Bewertung der Renditeimmobilien (TEUR 9.725) sowie aus dem Verkauf von 23 % der Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH (TEUR 344).

Die Abschreibungen haben sich im Vergleich zur Vorjahresperiode erheblich von TEUR 1.743 auf TEUR 63 verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Vollabschreibung der

Immateriellen Vermögenswerte in der vergangenen Berichtsperiode. Im Berichtszeitraum ergeben sich hauptsächlich Abschreibungen auf Nutzungsrechte aus der Anwendung des IFRS 16.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 811 auf TEUR 1.832 gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus Änderungen im Konsolidierungskreis sowie gestiegenen Rechts- und Beratungskosten in Bezug auf den Immobilienerwerb sowie gesellschaftsrechtliche Änderungen.

Das operative Ergebnis ist insgesamt im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 von TEUR -1.942 auf TEUR 7.687 erheblich gestiegen.

Aus einer Betriebsprüfung für Vorjahre sowie Ertragssteuerrückstellungen entsteht für das 1. Halbjahr 2021 ein laufender Steueraufwand von TEUR 1.173.

Der latente Steueraufwand von TEUR 3.763 entfällt hauptsächlich auf die Fair-Value-Anpassungen der gehaltenen Immobilien sowie aus Auflösung von latenten Steuern aus dem Verkauf eines Grundstücks.

Diese wesentlichen Effekte führten zu einem Periodenergebnis aus fortzuführendem Geschäft in Höhe von TEUR 2.437. Das Ergebnis je Aktie aus fortzuführendem Geschäft ist von -1,02 EUR/Aktie auf 0,17 EUR/Aktie gestiegen.

Von diesem Ergebnis entfallen TEUR 770 auf nicht beherrschende Anteilseigner. Diese Minderheitenanteile resultieren aus der Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH, der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH und der Vicus Real Estate 36 GmbH.

F. Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** erhöht sich im Berichtszeitraum um TEUR 57.285 (+228,14 %) auf TEUR 82.395. Dies ist im Wesentlichen eine Folge der Kapitalerhöhung um TEUR 8.000 sowie des Erwerbs von Immobilienbeteiligungen.

Das langfristige Vermögen erhöht sich um TEUR 70.284 (Vj.: TEUR 2.054) auf TEUR 72.338. Dies resultiert im Wesentlichen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der erworbenen Immobilienbeteiligungen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um TEUR 12.998 auf TEUR 10.057 verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang eines zur Veräußerung gehaltenen Grundstücks (TEUR 0; Vj.: TEUR 20.752). Dem gegenüber steht eine Zunahme der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen um TEUR 4.971 auf

TEUR 5.441 welche sich aus diversen Forderungen gegenüber der VICUS-Gruppe ergeben, die im Zusammenhang mit den Erwerben der Immobilienbeteiligungen übernommen wurden.

Das kurzfristige Vermögen umfasst 12 % und die langfristigen Vermögenswerte umfassen 88 % der Bilanzsumme.

Die Erhöhung der liquiden Mittel um TEUR 2.257 auf TEUR 2.766 resultiert im Wesentlichen aus den zugeflossenen Mieterträgen der erworbenen Immobilien.

G. Mitarbeiter

Die German Values Property Group AG beschäftigte zum Stichtag 30. Juni 2021 sieben Mitarbeiter (Vj.: 9). In der Tochtergesellschaft Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH war 1 Mitarbeiter (Vj.: 1) beschäftigt. Alle Angaben verstehen sich ohne Vorstände und Geschäftsführer.

H. Chancenbericht

Die im letzten Geschäftsbericht dargestellten Chancen im Segment Immobilien und im Segment Hotellerie sind mit folgenden Modifikationen grundsätzlich unverändert.

Im Geschäftsfeld Land Banking und Land Development des Segments Immobilien strebt die German Values Property Group den Erwerb von Grundstücken mit hohem Entwicklungspotential an.

Im Segment Hotellerie zeichnet sich ab, dass die zuletzt berichtete Chance auf Erzielung von Ergebnisbeiträgen aus der Erbringung von Beratungsdienstleistungen bei Konsolidierungs- und Veränderungsprozessen in Hotelbetrieben deutlich geringer ausgeprägt ist. Die German Values Property Group kann diese voraussichtlich nicht realisieren. Gründe sind die weiterhin spürbaren negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie die vorrangige Fokussierung auf den Aufbau des Segments Immobilien.

Das Travel24-Hotel Leipzig City hat von den Lockerungen bei den Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie in den Sommermonaten des Berichtsjahres profitiert. Die Lockerungen haben zur Verringerung des negativen Ergebnisses der Hotelbetriebsgesellschaft beigetragen. Mit Blick auf ggf. erneute Verschärfungen in den Wintermonaten schätzt die German Values Property Group die zuletzt berichtete Chance als weniger stark ausgeprägt ein.

I. Risikobericht

Die im letzten Geschäftsbericht dargestellten Risiken im Segment Immobilien und im Segment Hotellerie sind mit folgenden Modifikationen grundsätzlich unverändert.

Im Segment Hotellerie zeichnet sich bei dem realisierten Risiko aus bestimmten Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Bau des Hotels eine nachträgliche Verbesserung ab. Der German Values Property Group könnte aus dem Vergleich mit der Ringmessehaus GmbH & Co. KG zur Abgeltung der Prozessrisiken eine Erstattung aufgrund eines positiven Prozessverlaufs entstehen.

Im Revisionsverfahren zum sog. „Wertersatz-Urteil“ wurde der German Values Property Group im Juni 2021 die Stellungnahme der Generalstaatsanwaltschaft Dresden zum Antrag auf Unterbleiben der Vollstreckung der Einziehungsanordnung zugestellt. Die vorgetragene Entreicherung wird vollumfänglich bestritten und an der Einziehung von TEUR 600 gesamtschuldnerisch mit der AERUNI GmbH festgehalten. Die German Values Property Group rechnet mit einem zeitnahen Fortgang des Verfahrens.

J. Prognosebericht

Für das Segment Immobilien wurde erstmalig für das Geschäftsjahr 2021 ein Prognosebericht erstellt. Vergleiche mit der Vorperiode des ersten Halbjahres 2020 sind dementsprechend nicht möglich.

Im Segment Immobilien wurde zuletzt ein Investitionsvolumen in Rendite-Immobilien¹ von EUR 110 Mio. im Geschäftsjahr 2021 prognostiziert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, Investitionen in einem Volumen zwischen EUR 60 Mio. und EUR 70 Mio. tätigen zu können.

Die Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2021 wurden zuletzt zwischen EUR 18,7 Mio. und EUR 28,1 Mio. prognostiziert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erwartet die German Values Property Group Umsatzerlöse aus Mieterträgen und Veräußerungserlösen zwischen EUR 21,2 Mio. und EUR 26,0 Mio. zu erzielen. Das EBIT für das Geschäftsjahr 2021 wurde zuletzt in einer Spanne zwischen EUR 7,7 Mio. und EUR 14,4 Mio. erwartet, das EBT zwischen EUR 6,6 Mio. und EUR 16,0 Mio. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, dass das EBIT zwischen EUR 6,7 Mio. und EUR 8,2 Mio.

¹ Der Begriff „Rendite-Immobilie“ wird von der German Values Property Group nicht gleichbedeutend mit der Definition „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ im Sinne der IFRS verwendet. Unter einer Rendite-Immobilie wird ein Objekt verstanden, mit welchem Erträge durch Vermietung oder durch Veräußerung erzielt werden können, ohne dass Entwicklungsleistungen von beträchtlichem Umfang erforderlich sind. Sofern als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Sinne des IAS 40 gemeint sind, werden diese als solche bezeichnet.

liegen wird und das EBT zwischen EUR 6,2 Mio. und EUR 7,6 Mio. Die Fremdkapitalkosten für das Geschäftsjahr 2021 wurden zuletzt zwischen EUR 1,2 Mio. und EUR 2,1 Mio. prognostiziert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, dass diese zwischen EUR 0,8 und EUR 1,0 Mio. liegen werden.

Die Umsatzprognose liegt innerhalb der zuletzt berichteten Bandbreite. Die gegenwärtig verringerte Prognose der Ergebnisspanne resultiert aus Planabweichungen zur Kostenhöhe und –struktur aufgrund der Schärfung des Geschäftsmodells und der ersten konkreten Investitionen im Laufe der Berichtsperiode.

Für das Segment Hotellerie wurden zuletzt Umsätze aus den beiden als Managementbetriebe geführten Hotels zwischen TEUR 225 und TEUR 250 für das Geschäftsjahr 2021 erwartet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, dass die Umsätze deutlich unterhalb dieser Spanne liegen werden und erwartet gegenwärtig Umsätze zwischen etwa TEUR 153 und TEUR 187. Dies resultiert aus geringeren umsatzabhängigen Ergebnisbeiträgen aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie aus geringeren Management-Fees aufgrund eines etwas verringerten Dienstleistungsumfangs. Weiterhin wird wie zuletzt berichtet kein positives At-Equity-Ergebnis aus dem seit dem 1. Juli 2020 assoziierten Unternehmen Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH erwartet. Das EBIT im Segment Hotellerie wurde zuletzt zwischen rund TEUR -56 und TEUR -42 für das Geschäftsjahr 2021 erwartet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, ein oberhalb dieser Spanne liegendes EBIT zwischen TEUR -1,9 und TEUR 2,4 zu erreichen. Dies resultiert vor allem aus abweichenden Kostenproportionen als zuletzt prognostiziert und der daraus resultierenden abweichenden Umsatzschlüssel.

Die German Values Property Group erwartet zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse aus den beiden Segmenten Immobilien und Hotellerie zwischen insgesamt EUR 21,5 Mio. und EUR 26,3 Mio. erzielen zu können. Darüber hinaus erwartet die German Values Property Group insgesamt aus den beiden Segmenten auf Ebene des Konzerns ein EBIT zwischen EUR 6,8 Mio. und EUR 8,3 Mio. erreichen zu können.

Dieser Bericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen auf Basis von Informationen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresfinanzberichts zur Verfügung standen, sowie auf Basis von Meinungen und Annahmen, die der Vorstand nach bestem Wissen und Gewissen getroffen hat. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen kalkulierbaren und unkalkulierbaren Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Umsätze, die Finanzlage und Profitabilität, die Entwicklung und Zielerreichung sowie die Leistungsfähigkeit der German Values Property Group wesentlich von den im Halbjahresfinanzbericht explizit abgegebenen oder implizit enthaltenen

Einschätzungen abweichen. Aus diesem Grund sollten diejenigen, die in Besitz dieser Veröffentlichung kommen, nicht auf solche zukunftsgerichteten Aussagen vertrauen. Die German Values Property Group übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit dieser zukunftsgerichteten Aussagen. Zudem unterliegt die vorliegende Prognose aufgrund der Ungewissheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie einer gewissen Unsicherheit.

Konzern-Bilanz

zum 30. Juni 2021

Aktiva	30. Juni	31. Dezember
	2021	2020
<u>VERMÖGENSWERTE</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte		
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	712.377,28	159,00
SUMME IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE	712.377,28	159,00
Nutzungsrechte		
Sonstige Nutzungsrechte	16.489,96	54.263,95
SUMME NUTZUNGSRECHTE	16.489,96	54.263,95
Sachanlagen		
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	2.264,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.737,70	27.097,00
SUMME SACHANLAGEN	8.737,70	29.361,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	71.600.000,00	0,00
SUMME ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	71.600.000,00	0,00
Finanzanlagen		
Nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen	0,50	0,50
SUMME FINANZANLAGEN	0,50	0,50
Latente Steuern	0,00	1.970.178,42
SUMME LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	72.337.605,44	2.053.962,87
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	0,00	20.751.833,08
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	311.977,36	223.897,69
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	5.440.930,73	470.039,30
Aktiver Vertragsposten	1.250,54	3.327,25
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	205.594,87	161.321,70
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	1.331.889,12	936.722,93
SUMME FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	7.291.642,62	1.795.308,87
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	2.765.744,27	508.719,56
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,00	0,50
SUMME KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	10.057.386,89	23.055.862,01
BILANZSUMME	82.394.992,33	25.109.824,88

Passiva	30. Juni 2021	31. Dezember 2020
	EUR	EUR
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	10.033.585,00	2.033.585,00
Kapitalrücklage	2.971.179,39	2.913.974,00
Verlustvortrag	-2.270.034,69	-4.028.508,38
Eigenkapital der beherrschenden Anteilseigner	10.734.729,70	919.050,62
Minderheitenanteil	1.918.909,74	1.556.500,50
Eigenkapital der nicht beherrschenden Anteilseigner	1.918.909,74	1.556.500,50
SUMME EIGENKAPITAL	12.653.639,44	2.475.551,12
SCHULDEN		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Finanzverbindlichkeiten	44.459.153,63	0,00
Latente Steuerschulden	1.597.097,04	0,00
Leasingverbindlichkeit	0,00	3.207,22
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	8.829.231,14	0,00
SUMME LANGFRISTIGE SCHULDEN	54.885.481,81	3.207,22
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Steuerschulden	2.043.919,74	396.956,50
Rückstellungen	556.825,72	449.515,72
Finanzverbindlichkeiten	940.430,94	15.032.438,29
Leasingverbindlichkeiten	15.789,54	51.438,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.249.231,02	1.077.351,76
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	9.061.451,71	5.001.557,78
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	910.389,02	621.808,41
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	77.833,39	0,00
SUMME KURZFRISTIGE SCHULDEN	14.855.871,08	22.631.066,54
SUMME SCHULDEN	69.741.352,89	22.634.273,76
BILANZSUMME	82.394.992,33	25.109.824,88

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

01. Januar 2021 bis 30. Juni 2021

	1. Januar - 30. Juni	
	2021 EUR	2020 EUR
Umsatzerlöse	21.666.942,03	862.291,12
Sonstige betriebliche Erträge	10.286.627,11	598.424,03
Sonstiger umsatzbezogener Aufwand	-849.129,89	-259.840,84
Personalaufwand	-282.545,67	-589.452,18
Abschreibungen	-62.709,51	-1.742.949,55
Aufwand aus Abgang Grundstück	-21.240.093,67	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.832.390,71	-810.546,54
Operatives Ergebnis	7.686.699,69	-1.942.073,96
Zinserträge	78.084,55	55.186,33
Zinsaufwendungen	-391.397,33	-298.997,21
Finanzergebnis	-313.312,78	-243.810,88
Ergebnis vor Ertragsteuern	7.373.386,91	-2.185.884,84
Ertragsteueraufwand	-1.173.190,00	106.360,73
Latenter Steueraufwand	-3.763.275,46	-189.786,53
Ergebnis nach Steuern aus fortzuführendem Geschäft	2.436.921,45	-2.269.310,64
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft	91.642,27	205.666,52
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	2.528.563,72	-2.063.644,12
auf beherrschende Anteilseigner entfallend	1.758.473,69	-1.865.252,99
auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend	770.090,03	-198.391,13
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert und verwässert)	0,18	-0,92
Ergebnis je Aktie in EUR aus fortzuführendem Geschäft	0,17	-1,02
Ergebnis je Aktie in EUR aus nicht fortzuführendem Geschäft	0,01	0,10

Konzern-Kapitalflussrechnung

01. Januar 2021 bis 30. Juni 2021

	01. Januar - 30. Juni	
	2021 EUR	2020 EUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		
Periodenüberschuss	2.528.563,72	-2.063.644,70
+ Ertragsteuern	4.936.465,46	96.835,94
+ / - Finanzergebnis	313.312,78	243.810,88
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	62.708,51	1.788.132,55
+ / - Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	107.310,00	662.240,91
- / + Zu-/ Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	19.006.056,96	17.559.909,42
+ / - Zu-/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16.025.448,99	-18.339.795,75
+ / - Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-9.760.216,99	-186.282,75
+ Einzahlungen aus aufgegebenem Geschäftsbereich	91.642,27	205.666,52
- Gezahlte Zinsen	-122.337,25	-4.613,50
+ Erhaltene Zinsen	0,00	9.457,00
- Gezahlte Steuern	0,00	0,00
+ Erhaltene Steuern	0,00	110.491,94
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.138.056,47	82.208,46
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-3.018,00	-98.990,08
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	0,00	-442,57
- Auszahlung im Zusammenhang mit Konsolidierungskreisänderungen	-1.123.457,14	0,00
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen	2.111,00	0,00
+ Einzahlungen aus Baukostenzuschuss	80.000,00	0,00
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.044.364,14	-99.432,65
+ Einzahlung gezeichnetes Kapital aus Barkapitalerhöhung	8.000.000,00	0,00
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-40.000,70	-716.539,48
- Auszahlung aus Ablöse Darlehen aus Veräußerung Grundstück	-5.796.666,92	0,00
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.163.332,38	-716.539,48
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.257.024,71	-733.763,67
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	508.719,56	1.017.105,07
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.765.744,27	283.341,40

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 30. Juni 2021

	Im Umlauf befindliche Aktien	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Verlustvortrag	Zwischen- summe	Minderheiten- anteil	Summe Eigenkapital
	Stück	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 31. Dezember 2019	2.033.585	2.033.585	2.913.974	-2.495.968	2.451.591	576.020	3.027.611
Gesamtergebnis HJ1 2020				-1.865.254	-1.865.254	-198.391	-2.063.645
Verkauf vormals vollkonsolidierter Einheiten						-395.000	-395.000
Stand 30. Juni 2020	2.033.585	2.033.585	2.913.974	-4.361.222	586.337	-17.371	568.966
Stand 31. Dezember 2020	2.033.585	2.033.585	2.913.974	-4.028.508	919.051	1.556.501	2.475.552
Barkapitalerhöhung	8.000.000	8.000.000					8.000.000
Kauf von Minderheitenanteilen Humnor			57.205			-1.556.501	-1.499.295
Gesamtergebnis HJ1 2021				1.758.474	1.758.474	770.090	2.528.564
Erstkonsolidierungen						1.148.819	1.148.819
Stand 30. Juni 2021	10.033.585	10.033.585	2.971.179	-2.270.034	10.734.730	1.918.910	12.653.640

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben

I. Grundlagen

Der vorliegende **verkürzte** Konzern-Zwischenabschluss der German Values Property Group wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC/SIC), wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind, und unter Hinzuziehung der Empfehlungen an die Halbjahresfinanzberichterstattung im Sinne von DRS 16 aufgestellt. Er entspricht insbesondere den diesbezüglichen Anforderungen an Zwischenberichte im Sinne von IAS 34. Er ist in EUR (€) aufgestellt. Alle Konzerntransaktionen werden in dieser Währung realisiert. Soweit nichts Anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Es wird kaufmännisch gerundet, weshalb es insofern zu Rundungsdifferenzen kommen kann.

Der Konzernzwischenabschluss wurde vom Vorstand mit Beschluss vom 15. Oktober 2021 genehmigt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

II.1 Grundsätzliches

Der vorliegende **verkürzte** Konzern-Zwischenabschluss der German Values Property Group wurde unter Anwendung derjenigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, die bereits auf den IFRS-Konzern-Abschluss der German Values Property Group zum 31. Dezember 2020 Anwendung fanden.

Dieser verkürzte Konzern-Zwischenabschluss enthält konsequenterweise nicht alle Angaben, die für den Konzernabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres erforderlich sind und ist deshalb notwendigerweise zusammen mit dem Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2020 zu lesen. Dies betrifft insbesondere auch den Abschnitt „Gebrauch von Schätzungen“.

Der Vorstand muss im Rahmen der Aufstellung von Zwischenabschlüssen bestmögliche Schätzungen und Annahmen nach dem heutigen Kenntnisstand treffen, die Einfluss auf die ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden und die Angaben über Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag haben sowie die bilanzierten Erlöse und Aufwendungen des Berichtszeitraumes beeinflussen. Die später tatsächlich eintretenden Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

II.2 Erstmalige Anwendung von neuen bzw. geänderten Standards

Die vom IASB veröffentlichten und von der EU endorsierten Verlautbarungen bzw. Änderungen von Verlautbarungen des IASB mit einem Anwendungszeitpunkt zum 1. Januar 2021 hat die German Values Property Group im ersten Halbjahr 2021 beachtet und – sofern relevant – angewendet. Aus diesen Änderungen ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. des Cash Flows der German Values Property Group.

II.3 Konsolidierungskreis

In den vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss wurden sämtliche Tochterunternehmen einbezogen.

II.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Grundstücke und Gebäude des Segments Immobilien sind zum Bilanzstichtag als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Sinne des IAS 40 zu qualifizieren. Die Immobilien werden bei Zugang mit Ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Dabei handelt es sich in der Regel um den Kaufpreis zuzüglich der Erwerbsnebenkosten. Die Folgebewertung zum jeweiligen Stichtag erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gem. IFRS 13. Der beizulegende Zeitwert ist gemäß IFRS 13.9 als der Preis definiert der im Rahmen einer Transaktion zwischen Marktteilnehmern für den Verkauf erzielt werden kann (Exit Price). Die beizulegenden Zeitwerte basieren in der Regel auf einer Bewertung eines unabhängigen Gutachters mit ausgewiesener Expertise auf dem Gebiet der Bewertung von Gewerbeimmobilien. Aktuell arbeitet die German Values Property Group dazu mit der Jones Lang LaSalle SE („JLL“) zusammen.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von direkt am Markt beobachtbaren Inputfaktoren ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13.86 zuzuordnen.

Insbesondere folgende wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren werden für die Bewertung herangezogen:

- Zukünftige Mieterträge
- Leerstandsquoten durch Mieterwechsel und Neuvermietung
- Diskontierungszinssätze
- Kapitalisierungszinssätze
- Laufende Kosten
- Vermietungskosten und Kapitalausgaben

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien belaufen sich zum Bilanzstichtag auf EUR 71,6 Mio. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Die Objekte sind grundsätzlich frei veräußerbar. Bei finanzierten Objekten liegen in der Regel eine grundpfandrechtliche Besicherung sowie eine Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Verkaufsverträgen vor.

III. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Rechnungslegung im Berichtszeitraum

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus vom Typ SARS-CoV-2, das die Atemwegserkrankung COVID-19 hervorruft, in zunehmendem Maße aus. Am 11. März 2020 erklärte die WHO dies zu einer Pandemie. Von Regierungsseiten weltweit wurden weitreichende Maßnahmen ergriffen. Das Gastgewerbe war nahezu vollständig zum Erliegen gekommen.

Die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie wurden aufgrund der ab Mai 2021 stark gesunkenen Inzidenz erheblich gelockert.

Im Segment Hotellerie haben die Lockerungen der Corona-Maßnahmen die Geschäftstätigkeit wie zu erwarten befördert und eine Entspannung mit sich gebracht. Nichtsdestotrotz ist der negative Einfluss der Corona-Pandemie in diesem Segment deutlich zu spüren.

Erläuterungen zu Einzelposten

Die **Bilanzsumme** erhöht sich im Berichtszeitraum um TEUR 57.285 (+228,14 %) auf TEUR 82.395. Dies ist im Wesentlichen eine Folge der Kapitalerhöhung um TEUR 8.000 sowie des Erwerbs von Immobilienbeteiligungen.

Das langfristige Vermögen erhöht sich um TEUR 70.284 (Vj.: TEUR 2.054) auf TEUR 72.338. Dies resultiert im Wesentlichen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der erworbenen Immobilienbeteiligungen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um TEUR 12.998 auf TEUR 10.057 verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang eines zur Veräußerung gehaltenen Grundstücks.

Die Erhöhung der liquiden Mittel um TEUR 2.257 auf TEUR 2.766 resultiert im Wesentlichen aus den zugeflossenen Mieterträgen der erworbenen Immobilien.

In den Sonstigen nicht-finanziellen Vermögenswerten sind unter anderem Forderungen gegen das Finanzamt (vor allem aus Umsatzsteuer) sowie Kaufpreisdifferenzen aus dem Erwerb der Immobilienbeteiligungen ausgewiesen.

Die **langfristigen Schulden** sind im Vergleich zum Konzernabschluss 2020 um TEUR 54.882 auf TEUR 54.885 signifikant gestiegen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen zum Erwerb von Rendite-Immobilien.

Bezüglich der **kurzfristigen Schulden** sind vor allem die Finanzverbindlichkeiten von TEUR 15.032 auf TEUR 940 (-93,74 %) gesunken. Dies resultiert aus der Bedienung kurzfristiger Darlehen und der Ablösung eines Darlehens nach Veräußerung eines Grundstücks (TEUR 5.797). Als gegenteiliger Effekt haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen von TEUR 5.002 auf TEUR 9.061 (81,17 %) erhöht. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus diversen kurzfristigen Darlehensbeziehungen mit der VICUS-Gruppe, welche im Zusammenhang mit den Erwerben der Immobilien eingegangen bzw. übernommen wurden. Weiterhin sind die Steuerschulden von TEUR 397 auf TEUR 2.044 (414,9 %) durch Rückstellungen aus Körperschafts- und Gewerbesteuer sowie Umsatzsteuer aus Betriebsprüfung gestiegen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Überleitungsrechnung nach IAS 40.76

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

in TEUR	2021
Bruttobuchwerte zum 01.01.2021	0
Zugänge aus Erwerben	+ 61.875
Zugänge aus nachträglichen Ausgaben	-
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	-
Abgänge durch Einstufung als Vermögenswerte gemäß IFRS 5	-
Nettogewinne (-verluste) aus der Berichtigung des beizulegenden Zeitwertes	+9.725
Nettoumrechnungsdifferenzen	-
Übertragungen in den (-) bzw. aus dem (+) Bestand der Vorräte	-
Übertragungen der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien (+ Zugänge, - Abgänge)	-
Sonstige Änderungen	-
Bruttobuchwerte zum 30.06.2021	71.600

Der Bestand als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erhöhte sich im ersten Halbjahr 2021 auf drei Immobilien (Vj.: 0) mit einem Wert von TEUR 61.875. Im Berichtszeitraum beträgt das

Ergebnis aus der Berichtigung des beizulegenden Zeitwertes TEUR 9.725 aus der Erstbewertung durch Gutachten. Damit entspricht der Buchwert zum Ende der Berichtsperiode TEUR 71.600.

Als Bewertungsverfahren diente das Discounted-Cashflow-Verfahren für alle im Bestand befindlichen Immobilien. Wesentliche Bewertungskennzahlen liegen in der Marktmiete pro m², dem Kapitalisierungszins und dem WALT (gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge). Für die Bewertung der drei Immobilien wurde eine durchschnittliche Marktmiete pro m² von EUR 8,38, ein durchschnittlicher Kapitalisierungszins von 4,92 % und ein WALT von durchschnittlich 5,7 Jahren angenommen.

IV. Aufgegebene Geschäftsbereiche nach IFRS 5

Der Vorstand hat die Geschäftstätigkeit im Segment Internet bis auf Weiteres eingestellt. Das Segment Internet umfasst die Vermittlung von Pauschalreisen und Flugleistungen sowie reisespezifischer Nebenleistungen. Dementsprechend wird das Segment als nicht fortzuführender Geschäftsbereich dargestellt.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	1. Januar - 30. Juni	
	2021 EUR	2020 EUR
Umsatzerlöse	119.831,80	514.974,96
Sonstige betriebliche Erträge	38.190,00	318.795,80
Marketingaufw and	-5.055,59	-21.451,22
Sonstiger umsatzbezogener Aufw and	-48.143,38	-230.529,60
Personalaufw and	0,00	-64.940,42
Abschreibungen	0,00	-45.183,00
Sonstige betriebliche Aufw endungen	-13.180,56	-266.000,00
Operatives Ergebnis	91.642,27	205.666,52
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft	91.642,27	205.666,52
Gesamtergebnis	91.642,27	205.666,52
auf beherrschende Anteilseigner entfallend	91.642,27	205.666,52
auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend	0,00	0,00
Ergebnis je Aktie in EUR (unverw ässert und verw ässert)	0,01	0,10

Das Ergebnis des nicht fortzuführenden Geschäftsbereichs war ausschließlich den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen.

V. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Form von Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus Veräußerungserlösen von Immobilien belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 21.577. Davon entfallen TEUR 577 auf Mieterlöse sowie TEUR 21.000 auf Verkaufserlöse. Diesen Umsatzerlösen stehen Aufwendungen von TEUR 22.089 gegenüber.

Zudem erzielt die German Values Property Group im Segment Hotellerie Erlöse aus dem Management von Hotelbetrieben (TEUR 90; Vj.: TEUR 862).

Den im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 erheblich gestiegenen Umsatzerlösen stehen gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen sowie Aufwand aus dem Abgang eines Grundstücks entgegen und führten zu einem negativen Rohertrag (TEUR -422; Vj.: TEUR 602). Aufgrund der aus Fair-Value Bewertung resultierenden sonstigen betrieblichen Erträgen wird ein positives operatives Ergebnis (TEUR 7.687; Vj.: TEUR -1.942) erzielt.

Aus einer Betriebsprüfung für Vorjahre sowie Ertragssteuerrückstellungen entsteht für das 1. Halbjahr 2021 ein laufender Steueraufwand von TEUR 1.173.

VI. Segmentberichterstattung

Die nachfolgenden Segmentinformationen gliedern sich entsprechend der beiden Geschäftsfelder des Konzerns in **Immobilien** und **Hotellerie**.

Segmentumsätze

Die Umsätze des Konzerns im Berichtszeitraum entfallen mit TEUR 21.577 auf das Segment **Immobilien**. Im Segment **Hotellerie** wurden Umsätze von TEUR 90 erzielt. Umsätze zwischen beiden Segmenten waren nicht zu verzeichnen.

Segmentergebnis (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)

Das auf den Halbjahreszeitraum 2021 bezogene Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (operatives Ergebnis) in Höhe von TEUR 7.687 (Vj.: TEUR -1.942) entfällt mit TEUR 7.284 (Vj.: TEUR 0) auf das Segment **Immobilien** und mit TEUR 403 (Vj.: TEUR -1.942) auf das Segment **Hotellerie**.

Die Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH werden at-equity in der Konzernrechnungslegung abgebildet. Die Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig

Betriebsgesellschaft mbH sind dem Segment Hotellerie zuzurechnen. Aus den Anteilen resultiert kein positives at-equity-Ergebnis im Segment Hotellerie.

Die für den Berichtszeitraum relevante Überleitung der Summe der Segmentergebnisse (TEUR 7.687) zum Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern kann unmittelbar der Konzern-Gesamtergebnisrechnung entnommen werden.

Segmentvermögen

Das auf den Halbjahreszeitraum 2021 bezogene Konzernvermögen in Höhe von TEUR 82.395 (Vj.: TEUR 25.109) entfällt mit TEUR 72.651 (Vj.: TEUR 21.062) auf die Segmente Immobilien und Hotellerie. Das den Segmenten zugeordnete Vermögen über TEUR 72.651 entfällt mit TEUR 72.488 (Vj.: TEUR 20.760) auf das Segment **Immobilien** sowie mit TEUR 163 (Vj.: TEUR 0) auf das Segment **Hotellerie**. Die wesentlichen Veränderungen zum Vorjahr bestehen im Segment Immobilien in der Veräußerung einer Immobilie sowie dem Erwerb von drei Rendite-Immobilien.

VII. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 gelten Personen und Unternehmen, wenn eine der Parteien über die Möglichkeit verfügt, die andere Partei zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auszuüben. Herr Michael Klemmer als wesentlicher Aktionär und „ultimate controlling party“ (IAS 24.13) sowie die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG und deren nahen Familienangehörigen wurden als nahestehende Personen eingestuft. Darüber hinaus werden Unternehmen, auf die die nahestehenden Personen einen beherrschenden Einfluss haben, als nahestehende Unternehmen qualifiziert.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und der Vorstand sind als Manager in Schlüsselpositionen als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 anzusehen.

Zwischen dem aktuellen Vorstand und der German Values Property Group besteht ein direktes Anstellungsverhältnis als abhängig Beschäftigter. Der Vorstand der German Values Property Group erhält für seine Vorstandstätigkeit von der Gesellschaft selbst derzeit keine gesonderte Vergütung als Vorstand.

Gewährte Zuwendungen/ Zugeflossene Zuwendungen	TEUR Datum Eintritt 1. Juli 2020	Ralf Dräger Vorstandsvorsitzender			
		HJ1 2020	HJ1 2021	HJ1 2021 (Min)	HJ1 2021 (Max)
		Festvergütung (IAS 24.17a)	0	48	48
Nebenleistungen (IAS 24.17a)	0	7	7	7	
Summe	0	55	55	55	
Einjährige variable Vergütung (IAS 24.17a)	0	19	0	19	
Mehrjährige variable Vergütung (IAS 24.17a)	0	0	0	0	
Summe	0	19	0	19	
Versorgungsaufwand (IAS 24.17a)	0	6	6	6	
Gesamtvergütung	0	80	61	80	

Die Prokuristen der German Values Property Group sind nicht den Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen im Sinne des IAS 24 zuzuordnen, denn Sie stehen in einem direkten Anstellungsverhältnis und können durch ihre Stellung keine interne Steuerung der Gesellschaft übernehmen. Diese erfolgt nur durch den Vorstand.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen gemäß IAS 24

Aus verschiedenen Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen resultieren nachfolgende Salden sowie Erträge und Aufwendungen:

	Forderungen		Verbindlichkeiten	
	Geschäftsjahr		Geschäftsjahr	
	HJ 2021 TEUR	2020 TEUR	HJ 2021 TEUR	2020 TEUR
Vicus Real Estate Leipzig 11 GmbH				
Mietvertrag	0	0	0	382
	0	0	0	382
Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH				
Darlehen	0	0	0	2.984
	0	0	0	2.984
VICUS GROUP AG				
Darlehen	0	0	5.328	0
Divers	4.227	0	5.863	311
Anfechtungsvergleich	0	0	0	1.000
	4.227	0	11.191	1.311
VICUS AIR GmbH				
Darlehen	93	0	0	0
	93	0	0	0
German Values Emissionshaus GmbH				
Divers	0	0	437	0
	0	0	437	0
Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH				
Managementvertrag	14	30	0	0
	14	30	0	0
Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG				
kurzfristige Auslagen	20	21	0	0
	20	21	0	0
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH				
Darlehen	0	0	300	300
Managementvertrag/Betrieb	3	0	15	25
	3	0	315	325
MAINVILLE GmbH				
Darlehen	1.084	419	2.145	0
	1.084	419	2.145	0
MK Value Shares GmbH				
Darlehen	0	0	2.378	0
	0	0	2.378	0
GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH				
Darlehen	0	0	1.424	0
	0	0	1.424	0
StB Wiesner				
Beratungsleistungen	0	0	24	15
	0	0	24	15

	Erträge		Aufwendungen	
	HJ 2021 TEUR	HJ 2020 TEUR	HJ 2021 TEUR	HJ 2020 TEUR
Unister Holding				
Zinsen	0	46	0	0
	0	46	0	0
VICUS GROUP AG				
Anteilsverkauf	344	0	0	0
Lizenzgebühr	0	0	10	30
Zinsen	52	0	27	0
Asset-Management	0	0	90	0
	396	0	127	30
MAINVILLE GmbH				
Zinsen	16	0	10	0
	16	0	10	0
Vicus Real Estate 11 Leipzig GmbH				
Mietvertrag	13	3	21	63
	13	3	21	63
Vicus Real Estate Leipzig 14 GmbH				
Weiterberechnung Aufwendungen	0	0	0	1
	0	0	0	1
Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH				
Managementvertrag	84	100	3	0
	84	100	3	0
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH				
Managementvertrag	13	75	12	1
	13	75	12	1
StB Wiesner				
Beratungsleistungen	0	0	11	0
	0	0	11	0

Die im Jahr 2017 mit der Unister Holding sowie weiteren Gesellschaften des Unister-Konzerns geschlossene Aufrechnungs- und Anfechtungsvereinbarung wurde im Geschäftsjahr 2020 modifiziert wirksam umgesetzt. Diese Vereinbarung regelt die Abwendung von möglichen Anfechtungsrisiken für die German Values Property Group, den Ausgleich und Verzicht sämtlicher gegenseitiger Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Vertragsparteien und die Klarstellung der Eigentumsrechte an Domains. Die vereinbarte Ausgleichszahlung über TEUR 1.000 zur Durchführung des Anfechtungsvergleichs wurde von der Vicus Group AG beglichen. Die Zahlungsverpflichtung der German Values Property Group bestand nunmehr gegenüber der Vicus Group AG. Die Zahlungsverpflichtung wurde in der Berichtsperiode beglichen.

Die German Values Property Group hatte im September bzw. Oktober 2017 einen Sale-and-Lease-Back-Vertrag inkl. eines Nachtrages über den Verkauf der Domain www.travel24.com

und die ausschließliche Nutzungsüberlassung der Domain von der VICUS GROUP AG geschlossen. Eine Vereinbarung zum Rückkauf der Domain zu einem Kaufpreis von TEUR 600 wurde zum 28.02.2021 geschlossen. Die German Values Property Group hat sich mit Nachtrag vom Juni 2021 zum Kaufvertrag vom Februar 2021 über die Rückabwicklung des Kaufvertrags der Domain www.travel24.com verständigt.

Aus der kurzzeitigen Übernahme eines Hotels in Köln im Juni 2018 waren der German Values Property Group Kosten entstanden, welche noch nicht beglichen wurden. Ein darauf gerichteter Vergleich mit der Vicus Group AG regelt die Übernahme der entstandenen Kosten durch die Vicus Group AG. Die Forderungen der German Values Property Group gegen die VICUS GROUP AG wurden noch nicht beglichen.

Die Travel24 Betriebs- und Verwaltungs GmbH hat in der Berichtsperiode die Veräußerung von 23 % ihrer Geschäftsanteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft an die Vicus Group AG zu einem Verkaufspreis von TEUR 344 abgeschlossen. Mit dem Verkauf der Anteile geht eine Änderung des damit verbundenen Treuhandvertrages einher.

Im Oktober 2020 erwarb die Travel24 Beteiligung GmbH 100 % der Anteile an der Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 4 Mio. EUR, welche zu 89,9 % der Anteile an er HUMNOR GmbH beteiligt war. Die HUMNOR GmbH war Eigentümerin von zwei Immobilienobjekten. Diese wurden Ende 2020 sowie im Januar 2021 veräußert. Die Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH erwarb in der Berichtsperiode die Minderheitenanteile von 10,1 % von der MAINVILLE GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 1.487. Die HUMNOR GmbH wurde anschließend auf die Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH verschmolzen.

Die Travel24 Beteiligung GmbH erwarb im März 2021 92,5 % an der Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH zu einem Kaufpreis: TEUR 5.352, der zu TEUR 2.543 gestundet wurde. Der Stundungsbetrag ist zum 30. Juni 2021 in einer Höhe von TEUR 2.397 bilanziert. Ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 21 wurde für den Zeitraum von März bis Juni 2021 verbucht.

Im Juni 2021 erwarb die Travel24 Beteiligung GmbH 89,9 % an der Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH zu einem von Kaufpreis TEUR 5.596. Dieser Betrag wurde in voller Höhe gestundet und validiert zum 30. Juni 2021 bei einem Betrag von TEUR 5.258.

Zudem erwarb die Travel24 Beteiligung GmbH im Juni 2021 89,9 % an der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 1.245. Auch hier wurde der Betrag in voller Höhe gestundet und validiert zum 30. Juni 2021 bei TEUR 1.174.

Die Stundungsbeträge wurden jeweils über zwei Jahre und mit einem Zinssatz von 3 % abgezinst.

Die Gesellschaften sind Eigentümer von Immobilien bei Aachen, in Hannover sowie in Leipzig. Im Zusammenhang mit den Erwerben wurden diverse Darlehensbeziehungen mit der VICUS-Gruppe eingegangen bzw. übernommen.

In der Berichtsperiode hat die German Values Property Group zudem einen Asset Management Vertrag mit der VICUS GROUP AG geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist der Erbringung von Leistungen betreffend die Akquisition, Bewirtschaftung und Verwaltung sowie die Verwertung von Investitionsobjekten im Immobilienbereich. Im Berichtszeitraum wurden Aufwendungen in Summe TEUR 90 mit den Gesellschaften Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH, Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH und Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH abgerechnet.

Ebenfalls in der Berichtsperiode erwarb die German Values Property Group AG die immateriellen Vermögenswerte der Markenrechte in Bezug auf „German Values“ von der VICUS GROUP AG durch Kauf von 100 % der Anteile an der German Values Licensing GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 125.

Herr Wiesner ist Steuerberater in eigener Kanzlei sowie zum Bilanzstichtag Aufsichtsratsvorsitzender der German Values Property Group. Herr Wiesner erbringt für die Gesellschaften des Segments Immobilien der German Values Property Group Dienstleistungen in Bezug auf steuerliche Sachverhalte sowie bei der Abschlusserstellung.

VIII. Angaben zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt nach den Vorgaben des IFRS 13. Der Standard sieht eine sog. 'Fair-Value-Hierarchie' vor. Die Hierarchie teilt die in den Bewertungsverfahren verwendeten Inputfaktoren in drei Stufen ein. In der Hierarchie wird (unveränderten) notierten Preisen auf einem aktiven Markt für identische Vermögenswerte oder Schulden die höchste und nicht beobachtbaren Inputfaktoren die niedrigste Priorität eingeräumt.

Falls die zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes verwendeten Inputfaktoren verschiedenen Stufen der Bemessungshierarchie angehören, richtet sich die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes zur Gänze nach der Stufe des am niedrigsten eingestuften Inputfaktors, der für die gesamte Bemessung von Bedeutung ist (auf Grundlage von zur Anwendung gelangendem Ermessen).

Inputfaktoren auf Stufe 1

Inputfaktoren auf Stufe 1 sind Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, zu denen das Unternehmen am Bewertungsstichtag Zugang

hat. Eine Marktpreisnotierung auf einem aktiven Markt stellt den verlässlichsten Nachweis für den beizulegenden Zeitwert dar und wird ohne Anpassungen bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verwendet, wo immer das möglich ist, wobei begrenzt Ausnahmen bestehen.

Wenn der Konzern für einen einzelnen Vermögenswert oder eine einzelne Schuld eine Position hält und der Vermögenswert bzw. die Schuld auf einem aktiven Markt gehandelt wird, wird der beizulegende Zeitwert des Vermögenswerts bzw. der Schuld innerhalb der Stufe 1 als Produkt aus der Marktpreisnotierung für den einzelnen Vermögenswert bzw. die einzelne Schuld und der vom Konzern gehaltenen Menge bemessen, selbst wenn das normale Handelsvolumen eines Tages für den Markt nicht ausreicht, um die gehaltene Menge aufzunehmen und die Erteilung einer Order, die Position in einer einzigen Transaktion zu veräußern, den notierten Preis beeinflussen mag.

Inputfaktoren auf Stufe 2

Inputfaktoren auf Stufe 2 sind andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar oder mittelbar zu beobachten sind.

Inputfaktoren auf Stufe 2 beinhalten:

- Preisnotierungen für ähnliche Vermögenswerte oder Schulden auf aktiven Märkten
- Preisnotierungen für identische oder ähnliche Vermögenswerte oder Schulden auf Märkten, die nicht aktiv sind
- andere Inputfaktoren als Preisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld beobachtet werden können, zum Beispiel
 - Zinssätze und -kurven, die für gemeinhin notierte Stützpunkte beobachtbar sind
 - implizite Volatilitäten
 - Credit Spreads
 - Inputfaktoren, die vorrangig im Wege der Korrelation oder auf anderem Wege aus beobachtbaren Marktdaten abgeleitet oder von ihnen gestützt werden ('marktgestützte Inputfaktoren').

Inputfaktoren auf Stufe 3

Inputfaktoren auf Stufe 3 sind nicht beobachtbare Inputfaktoren für den Vermögenswert oder die Schuld.

Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts in dem Maße verwendet, wie relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen, wodurch Situationen Rechnung getragen wird, in denen wenig (wenn überhaupt) Marktaktivität für den Vermögenswert oder die Schuld am Bewertungsstichtag besteht. Der Konzern entwickelt nicht beobachtbare Inputfaktoren unter Verwendung der in diesem Umstand bestmöglich verfügbaren Informationen, was unternehmenseigene Daten beinhalten mag. Dabei sind alle Informationen über die von Marktteilnehmern getätigten Annahmen zu berücksichtigen, die vernünftigerweise verfügbar sind.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte nach Wertberichtigungen, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte nach Bewertungskategorien der Finanzinstrumente zum 30. Juni 2021 sowie zum 31. Dezember 2020.

30. Juni 2021

(Angaben in TEUR)

Wertansatz Bilanz nach IFRS 9

	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value *
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	312	312	-	-	312
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.441	5.441	-	-	5.441
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	206	206	-	-	206
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.766	2.766	-	-	2.766
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	45.400	45.400	-	-	45.400
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.249	1.249	-	-	1.249
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	17.891	17.891	-	-	17.891
Verpflichtungen aus der möglichen Kündigung von Kommanditanteilen	FVTPL	0	-	-	0	0
Erhaltene Anzahlungen von Kunden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0	-	-	0
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	910	910	-	-	910
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		8.724	8.724	-	-	8.724
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		65.450	65.450	-	-	65.450
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		0	-	-	0	0

* Sofern kein fair value ermittelbar Angabe des Buchwertes

(Angaben in TEUR)		31. Dezember 2020				
		Wertansatz Bilanz nach IFRS 9				
	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value *
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	224	224	-	-	224
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	470	470	-	-	470
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	161	161	-	-	161
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	509	509	-	-	509
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	15.032	15.032	-	-	15.032
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.077	1.077	-	-	1.077
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.002	5.002	-	-	5.002
Verpflichtungen aus der möglichen Kündigung von Kommanditanteilen	FVTPL	0	-	-	0	0
Erhaltene Anzahlungen von Kunden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0	-	-	0
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	622	622	-	-	622
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.364	1.364	-	-	1.364
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		21.733	21.733	-	-	21.733
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		0	-	-	0	0

* Sofern kein fair value ermittelbar Angabe des Buchwertes

Bei den Finanzinstrumenten handelt es sich um kurzfristige und langfristige Finanzinstrumente. Das Management der German Values Property Group erachtet die jeweiligen Buchwerte als geeignete Näherungswerte für die beizulegenden Zeitwerte.

In der Berichtsperiode wurden keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Kategorien der Finanzinstrumente vorgenommen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, ermitteln sich wie folgt:

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere nichtderivative finanzielle Vermögenswerte:

Da die zum Stichtag ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte ausschließlich kurzfristigen Charakter haben, wird angenommen, dass die beizulegenden Zeitwerte annähernd ihren Buchwerten entsprechen. Unverzinsliche oder niedrigverzinsliche langfristige Ausleihungen an Dritte oder Mitarbeiter zinsen wir auf den Barwert der erwarteten künftigen Cashflows ab und wenden dafür den ursprünglichen Effektivzinssatz an, den ein Darlehensnehmer bei einem Finanzinstitut für ein ähnliches Darlehen zahlen müsste.

Ausleihungen an nahestehende Unternehmen, Personen, Dritte oder Mitarbeiter bestehen nicht.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten:

Die nichtderivativen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen Finanzschulden und andere nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten. Da die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, jene gegenüber nahestehenden Personen und sonstigen nichtderivativen finanziellen Verbindlichkeiten vor allem kurzfristigen Charakter haben, gehen wir davon aus, dass die beizulegenden Zeitwerte annähernd ihren Buchwerten entsprechen.

Finanzielle Verbindlichkeiten zum fair value:

Die Bewertung der finanziellen Verpflichtungen im Zusammenhang mit einer (möglichen) Kündigung von Kommanditanteilen erfolgt jährlich zum Bilanzstichtag. Etwaige Änderungen des fair values der Verpflichtungen werden in der Gesamtergebnisrechnung im Posten „Sonstiger betrieblicher Aufwand“ bzw. „Sonstiger betrieblicher Ertrag“ ausgewiesen. Aus der Bewertung des Berichtsjahres ergab sich keine Veränderung zum Vorjahr. Nicht berücksichtigt ist das eigene Ausfallrisiko der Verbindlichkeiten, da sich dies nicht signifikant auf den fair value auswirkt.

Bei der Bewertung der KG-Anteile des Bewertungsobjektes in Köln wurde folgendermaßen vorgegangen.

Hotel Perlengraben Köln GmbH & Co. KG:

Die Gesellschaft war bis Dezember 2015 Besitzgesellschaft eines Grundstückes nebst aufstehendem Gebäudes. Von dem erzielten Verkaufspreis wurden anschließend alle Verbindlichkeiten der KG (zu Buchwerten) abgezogen und somit ergibt sich ein negativer Wert der KG-Anteile. Nach Berücksichtigung der Abzinsung (Kündigungsfrist beträgt 6 Monate) ergibt sich wie im Vorjahr keine Verpflichtung aus KG-Anteilen gegenüber dem Minderheitsgesellschafter.

Bei den Inputfaktoren für die Fair-Value-Bewertung handelt es sich um Faktoren, die nicht aus einem aktiven Markt ableitbar sind (Level 3 Bewertung). Die verwendeten Inputfaktoren waren somit zu schätzen. Da die Gesellschaft keine Geschäftstätigkeit ausübt, wurde der Free-Cash-Flow auf Basis des operativen Cash-Flows in Summe mit EUR 0 geschätzt, sodass sich ein Fair Value von EUR 0 ergibt. Ein unrealisierter Ergebniseffekt besteht nicht und eine Überleitungsrechnung sind nicht erforderlich. Bei einer Änderung der Inputfaktoren würde sich kein anderer Wert der Verpflichtung ergeben. Keine der Annahmen wird in der Bewertung als sensitiv angesehen wird.

In folgender Übersicht wird die Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 für Finanzinstrumente dargestellt:

Bemessungshierarchie	Originäre Finanzinstrumente	Marktwerte (Angaben in TEUR)
Level 1	-	-
Level 2	-	-
Level 3	Verpflichtung aus der möglichen Kündigung von Kommanditanteilen	0

Die Ermittlung des fair value der KG-Anteile erfolgt wiederkehrend für Bewertungszwecke im Abschluss.

IX. Impairment-Test

Die Cash-Generating-Unit (CGU) Immobilien verfügt über immaterielle Vermögenswerte insbesondere in Form einer Wort-Bild-Marke. Die immateriellen Vermögenswerte unterliegen keiner regelmäßigen Abschreibung. Sie sind Wertminderungstests (impairment tests) nach IAS 36 zu unterziehen. Zum Bilanzstichtag liegen kein sog. „triggering event“ vor. Die immateriellen Vermögenswerte werden erstmalig zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 einem Wertminderungstest unterzogen.

X. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden chronologisch wiedergegeben.

Im August nahm die German Values Property Group durch Abschluss einer Sponsoringvereinbarung über Werbe- und Kooperationsmöglichkeiten unter den Marken „German Values“ und „German Values Property Group“ eine Kooperation mit der RasenBallSport Leipzig GmbH für die Saison 2021/2022 auf.

Im September wurden die Gesellschaften des Segments Immobilien umfirmiert. Die Umfirmierung berücksichtigt dabei die Wortmarke „German Values“.

Im Oktober wurde ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals erreicht. Die Verluste resultieren im Wesentlichen in Höhe der Hälfte des Aufwands aus Steueraufwand aus der Veräußerung einer Immobilie am Anfang des laufenden Geschäftsjahres. Ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals löst nach § 92 Abs. 1 AktG eine gesetzliche Pflicht zur unverzüglichen Einladung der Aktionäre zu einer Hauptversammlung aus. In dieser wird der Vorstand den Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals anzeigen und die Lage der Gesellschaft erörtern. Der Vorstand plant diese mit der ohnehin anstehenden ordentlichen Hauptversammlung zu koordinieren.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, sind nicht bekannt.

Investor Relations

Grundkapital der German Values Property Group AG

Die Gesamtzahl der Stimmrechte der German Values Property Group AG betrug zum Ende des Halbjahres unverändert 10.033.585.

Angaben zu Organen des Mutterunternehmens

Zum Stichtag 30. Juni 2021 werden keine Aktien oder Optionen von den Vorständen und Aufsichtsräten gehalten.

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Konzernhalbjahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Leipzig, 15. Oktober 2021

Der Vorstand der German Values Property Group AG

Ralf Dräger

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die German Values Property Group AG

Wir haben den Konzern-Zwischenabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzern-Zwischenlagebericht der German Values Property Group AG, Leipzig, für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzern-Zwischenlageberichts nach den für Konzern-Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem Konzern-Zwischenabschluss und dem Konzern-Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des Konzern-Zwischenabschlusses und des Konzern-Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der Konzern-Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzern-Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzern-Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der Konzern-Zwischenabschluss der German Values Property Group AG, Leipzig, für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzern-Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzern-Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Leipzig, den 15. Oktober 2021

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Niclas Rauscher
Wirtschaftsprüfer

Unternehmenskalender*

Ende 2021

Ordentliche Hauptversammlung 2021

April 2022

Veröffentlichung Jahresfinanz- und Geschäftsbericht 2021

September 2022

Veröffentlichung Halbjahresfinanzberichts 2022

* voraussichtliche Termine

Impressum

Herausgeber

German Values Property Group AG
Tröndlinring 9
04105 Leipzig

Wertpapierkennziffern der Aktie

ISIN: DE000A0L1NQ8, WKN: A0L1NQ (Inhaber-Aktien o.N.)
ISIN: DE000A3H3LA5, WKN: A3H3LA (Junge Inhaber-Aktien o.N.)

Telefon: +49 - (0) 341 – 355 727 50
Telefax: +49 - (0) 341 – 355 727 99

Registergericht

Leipzig HRB 25538

Kontakt

German Values Property Group AG
Investor Relations

Ralf Dräger
Tröndlinring 9
04105 Leipzig
Telefon: +49 - (0) 341 – 355 727 05
E-Mail: ir@german-values.de
Internet: www.german-values.de