

**Geschäftsbericht 2021**  
**German Values Property Group**  
**(ehem. Travel24 Group)**



**GERMAN VALUES**  
PROPERTY GROUP

# Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK .....	3
VORWORT.....	4
BERICHT DES AUFSICHTSRATS .....	5
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2021 DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG.....	8
KONZERN-BILANZ DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG.....	47
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG.....	49
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG .....	50
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG .....	51
KONZERN-ANHANG DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG.....	52
VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS.....	128
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS .....	129
WICHTIGE UNTERNEHMENSMELDUNGEN SEIT 2020 .....	137
UNTERNEHMENSKALENDER 2021 .....	139
IMPRESSUM .....	140

## Kennzahlen im Überblick

Geschäftsjahr		2021	2020	Veränderung
<b>Kennzahlen des Konzerns</b>				
Umsatzerlöse	TEUR	23.728	1.096	+22.632
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	3.916	-536	+4.452
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit *	TEUR	-3.793	-319	-3.474
Ergebnis je Aktie (un- und verwässert) *	EUR	-0,10	-0,75	+0,65
Eigenkapital (per 31.12.) *	TEUR	9.534	2.476	+7.058
Eigenkapitalquote (per 31.12.)	%	12,9%	9,9%	3,1%
Liquide Mittel (per 31.12.)	TEUR	1.014	509	+505
<b>Kennzahlen des Segmentes Immobilien</b>				
Investitionsvolumen	TEUR	69.600	n/a	n/a
Fremdkapitalkosten	TEUR	1.000	n/a	n/a
<b>Kennzahlen des Segmentes Hotellerie</b>				
Management-Fee	TEUR	202	240	-39
Erträge aus assoziierten Unternehmen	TEUR	0	0	0

## Vorwort

Sehr geehrte Aktionäre,

die German Values Property Group hat ein turbulentes Geschäftsjahr 2021 hinter sich, das zugleich das erste volle Geschäftsjahr des neuen Kernsegments Immobilien darstellt.

In diesem Segment hat der Konzern 2021 drei Objekte für das Portfolio der Rendite-Immobilien erworben – und Ende des Jahres eine Immobilie bereits wieder veräußert. Die Herausforderungen bei der Akquise, dem Management und dem Exit von Objekten sind beträchtlich. Nicht zuletzt mit dem Wissen um die weiterhin präsente weltweite Corona-Pandemie betrachten wir aber den Schritt hin zu einem Wandel vom Touristik- zum Immobilienkonzern als Chance und adäquate Entwicklung für die mittel- und langfristige Zukunft. Die zweite Säule des Segments, Land Banking und Land Development, konnten wir im ersten Geschäftsjahr noch nicht wie ursprünglich geplant vorantreiben. In der mittelfristigen Zukunft werden zudem Nachhaltigkeitsthemen immer stärkeren Einfluss auf das Segment nehmen.

Im nun deutlich kleineren Segment Hotellerie befindet sich der Konzern wie alle Marktteilnehmer und Wettbewerber weiterhin fest in der Hand der grassierenden weltweiten Corona-Pandemie. Die Branche ist davon schwer getroffen, was sich sowohl in der Belegung, dem Preisniveau und der Personalsituation niederschlägt. Die kommenden Jahre werden für die Hotellerie nicht einfach. Vor diesem Hintergrund sind keine Expansionen im Segment avisiert.

Der Blick auf das laufende Geschäftsjahr ist durch den Ukraine-Krieg seit Februar des Jahres bestimmt. Derzeit ist nicht abzusehen, wie sehr dieser Krieg die weltweite wie die europäische Wirtschaftsentwicklung lenken wird. Welchen Einfluss dieser Krieg auf die German Values Property Group haben wird, ist noch nicht klar. Wir gehen aber davon aus, dass die Geschäftstätigkeit des Konzerns im Kernsegment Immobilien nicht betroffen sein wird.

Nachdem im abgelaufenen Geschäftsjahr die Weichen neu gestellt wurden, arbeitet die German Values Property Group mit aller Kraft daran – trotz der zu erwartenden Verwerfungen des Krieges und der Belastungen der immer noch realen Corona-Pandemie – im laufenden Geschäftsjahr 2022 den Grundstein für eine langfristig stabile wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns zu legen.

Ihr

Ralf Dräger  
Vorstand German Values Property Group AG

## **Bericht des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage.

Entsprechend der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat haben alle vorgeschriebenen Sitzungen – wie nachfolgend beschrieben – stattgefunden.

### **Zusammenarbeit mit dem Vorstand / Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit**

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft ausgetauscht. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und den Vorstand laufend überwacht. Der Aufsichtsrat war in Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar eingebunden.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen sind und über welche die Hauptversammlung zu informieren ist, traten nicht auf.

Im Geschäftsjahr 2021 fand turnusgemäß je Quartal mindestens eine gemeinsame Aufsichtsratssitzung statt. Die Aufsichtsratssitzungen wurden teilweise in Form einer Telefonkonferenz abgehalten. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an den Sitzungen im Geschäftsjahr 2021 teil.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit bildeten insbesondere Erörterungen und Beratungen zu folgenden Themenkomplexen:

die Barkapitalerhöhung über EUR 8,0 Mio.,

Erwerb der Mehrheiten an drei Objektgesellschaften, die über Gewerbeimmobilien in Deutschland verfügen,

Abschluss von wesentlichen Verträgen, insbesondere eines umfassenden Assetmanagementvertrages, eines Sponsoringvertrages und von Ergebnisabführungsverträgen mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2022 und

Änderungen und Anpassungen in der Gesellschaftsstruktur mit Blick auf die strategische Ausrichtung und den weiteren Aufbau des Kernsegments Immobilien.

### **Veränderungen im Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2021 gab es folgende personelle Veränderung im Aufsichtsrat. Herr Peter Maurer-Teufert hat mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2021 sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Die außerordentliche Hauptversammlung der German Values Property Group AG hat am 22. April 2021 beschlossen, Herrn Till Bötze, Syndikusrechtsanwalt der VICUS GROUP AG, mit Wirkung ab Beendigung der außerordentlichen Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats zu wählen.

## **Corporate Governance**

Vorstand und Aufsichtsrat richten sich stetig nach dem Corporate-Governance-Standard und überwachen dessen Einhaltung andauernd. Als Grundlage gilt die Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Vorstand und Aufsichtsrat haben ihre Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben.

## **Jahres- und Konzernabschluss 2021**

Der Aufsichtsrat der German Values Property Group AG stimmte dem Angebot der Warth & Klein Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Leipzig („WKGT“), mit Aufsichtsratsbeschluss vom 17. Dezember 2021 zur Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts zum 31. Dezember 2021 der German Values Property Group AG zu. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Dezember 2021 wurde WKGT zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer der German Values Property Group AG gewählt.

Der vom Vorstand nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellte Jahresabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht und der nach den Regeln der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2021 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden unter Einbeziehung der Buchführung von WKGT geprüft. Der Jahres- und Konzernabschluss wurde mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Im Anschluss erhielt der Aufsichtsrat die Prüfungsunterlagen zur Begutachtung und Prüfung. Der Aufsichtsrat hat sich seinerseits mit dem Jahresabschluss und dem zusammengefassten Lagebericht der German Values Property Group AG (einschließlich der Ausübung von Bewertungswahlrechten) sowie dem Konzernabschluss und dem zusammengefassten Lagebericht unter Berücksichtigung des Prüfungsberichtes des Abschlussprüfers intensiv auseinandergesetzt und kritisch geprüft. Den zusammengefassten Lagebericht hat der Aufsichtsrat insbesondere hinsichtlich seiner realistischen Darstellung der Lage und der Perspektive der Gesellschaft begutachtet. Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzungen des Vorstands. In der Aufsichtsratssitzung am 29. April 2022 wurden die Prüfungsunterlagen mit dem Vorstand ausführlich besprochen und im Aufsichtsrat am 29. April 2022 vorbereitend zur Beschlussfassung beraten. Zu diesen Beratungen wurde der Abschlussprüfer jeweils hinzugezogen, um über wesentliche Ergebnisse Auskünfte zu erteilen. Der Aufsichtsrat stellte abschließend fest, dass die Prüfungsunterlagen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Die Berichte des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 29. April 2022 wurden der Jahresabschluss und der Konzernabschluss gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss 2021 der German Values Property Group AG gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die hohe Einsatzbereitschaft und die im abgelaufenen Jahr erbrachten Leistungen.

Leipzig, 29. April 2022

Mit freundlichen Grüßen

Jens Wiesner

Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Zusammengefasster Lagebericht<sup>1</sup> 2021 der German Values Property Group AG

A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS.....	8
A.1. GESCHÄFTSMODELL – ZIELE – STRATEGIE .....	8
A.2. KONZERNSTRUKTUR .....	10
A.3. STEUERUNGSSYSTEME UND LEISTUNGSINDIKATOREN .....	10
B. WIRTSCHAFTSBERICHT.....	11
B.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN.....	11
B.2. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE EREIGNISSE DES GESCHÄFTSJAHRES 2021 .....	14
B.3. ERTRAGSLAGE DES KONZERNS .....	16
B.4. VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS .....	17
B.5. FINANZLAGE DES KONZERNS.....	20
B.6. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG (HGB).....	21
C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT .....	24
C.1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM .....	24
C.2. RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS).....	25
C.3. COMPLIANCE MANAGEMENT .....	26
C.4. CHANCENBERICHT .....	27
C.5. RISIKOBERICHT .....	28
C.6. GESAMTAUSSAGE ZUR CHANCEN- UND RISIKOSITUATION.....	33
C.7. PROGNOSEBERICHT .....	33
D. SONSTIGE ANGABEN .....	36
D.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F UND § 315D HGB .....	36
D.2. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN NACH §§ 289A UND 315A HGB .....	44
D.3. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT .....	46

## A. Grundlagen des Konzerns

### A.1. Geschäftsmodell – Ziele – Strategie

Das Geschäftsmodell des German Values Property Konzerns (im Folgenden „German Values Property Group“) und der Konzernmuttergesellschaft German Values Property Group AG (im Folgenden „German Values Property AG“ genannt)<sup>2</sup> unterteilt sich im Berichtsjahr 2021 in die beiden Segmente Immobilien und Hotellerie.

### Segment Immobilien

Die Geschäftstätigkeit des Segments besteht im Ankauf, dem Handel und der Verwaltung von Grundbesitz und Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien im technologisch-wissenschaftlichen Bereich. Der Kern des Segments besteht erstens in der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung und aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zum anderen im Handel mit Immobilien durch Ankauf und zeitnaher Wiederveräußerung dieser. Darüber hinaus wird ein Grundbesitz-Portfolio im Bereich Land Banking und Land Development aufgebaut. Dabei handelt es sich um den Erwerb von Grundstücken mit hohem Entwicklungspotential. Durch die Entwicklung, Sanierung

<sup>1</sup> Der vorliegende zusammengefasste Lagebericht umfasst neben dem German Values Property Konzern auch die German Values Property Group AG.

<sup>2</sup> Sofern Sachverhalte oder Aspekte bei der German Values Property AG von denen der gesamten German Values Property Group wesentlich abweichen, werden die abweichenden Sachverhalte oder Aspekte für die German Values Property AG gesondert dargestellt und gewürdigt.



und Modernisierung des Grundbesitzes erfolgt eine Revitalisierung, um vorhandenes Ertragspotential zu heben. Die Transaktionen können dabei in Form von Asset Deals und in Form von Share Deals erfolgen.

Der Aufbau und die Entwicklung des Segments erfolgen in Zusammenarbeit mit dem strategischen Aktionär VICUS GROUP AG. Die German Values Property Group arbeitet bei der Realisierung der Projektpipeline unterstützend mit diesem zusammen und wird darüber hinaus auch im Asset Management durch den strategischen Aktionär VICUS GROUP AG begleitet. Dieser strategische Aktionär stellt somit den zentralen strategischen Partner für die German Values Property Group dar. Eigene Immobilien-Kompetenzen sollen in den kommenden Jahren sukzessiv aufgebaut werden. Zum Berichtszeitpunkt sind Investitionen für die kommenden Jahre in zwei- bis dreistelligen Millionenbeträgen pro Jahr in Immobilien vornehmlich mit einer Mieterstruktur aus den Bereichen Forschung, Wissenschaft und Technologie avisiert. Die Investitionen werden über die German Values Property Beteiligung GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der German Values Property Group AG vorgenommen.

Die strategische Ausrichtung der German Values Property Group im Segment Immobilien zielt auf die Entwicklung eines Portfolios aus Zukunftswerten mit der gezielten Ausrichtung auf Forschung, Wissenschaft und Technologie in wachsenden und aufstrebenden Regionen. Die German Values Property Group geht davon aus, dass sich diese Branchen überdurchschnittlich dynamisch entwickeln. Zentrale Faktoren für dieses Wachstum sieht die German Values Property Group in flexibel gestaltbaren Büroflächen, Forschungs- und Entwicklungslaboren oder Produktionsflächen für aufstrebende Technologien und der weiteren intensiven Förderung der öffentlichen Hand in diesen Bereichen. Die German Values Property Group ist bestrebt, insbesondere durch namhafte und ertragsstarke Ankermieter stabile Vermietungserträge zu erzielen und die Attraktivität der Liegenschaften auf einem hohen Niveau zu halten.

### **Segment Hotellerie**

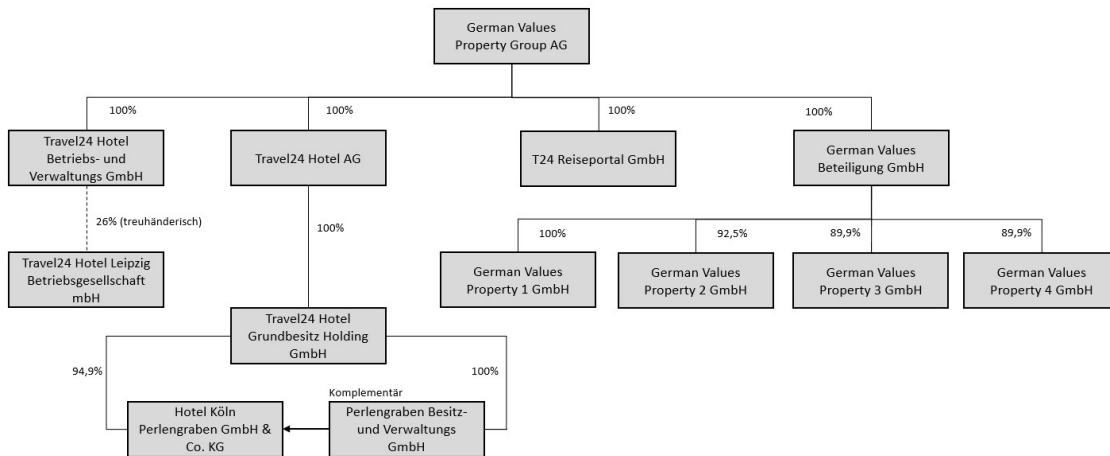
Innerhalb des Segments Hotellerie werden klassische Beherbergungsleistungen erbracht. Dies umfasst die Vermietung von Betten, Bewirtungsleistungen und spezifische Komplementärleistungen, v.a. die Vermietung von Parkplätzen. Die German Values Property Group ist in diesem Segment mit zwei Managementbetrieben tätig, zum einen mit dem Travel24 Hotel Leipzig-City im Bereich der Lifestyle-Hotels (Budget- bzw. Midscale-Design 2-Sterne Plus bzw. 3-Sterne) und zum anderen mit dem Hotel Fürstenhof Leipzig im Bereich der Luxushotellerie in Leipzig. An der Betriebsgesellschaft des Travel24 Hotel Leipzig-City besteht außerdem eine Equity-Beteiligung.

Die seit 2020 andauernde Corona-Pandemie hat zu massiven Einbußen und einschneidenden Veränderungen in der Hotelbranche geführt und belastet die Geschäftstätigkeit des Segments weiterhin. Mit Blick auf die daraus resultierende Unsicherheit ist geplant, den Umfang der Geschäftstätigkeit des Travel24 Hotels Leipzig-City im Bereich der Lifestyle-Hotels durch Reduzierung der Zimmeranzahl um etwa 40 % zu verringern. Das Hotel im Bereich der Luxushotellerie befindet sich derzeit in einer umfassenden Umbau- und Modernisierungsphase. Hinzu treten Auswirkungen des im Februar 2022 ausgebrochenen Ukraine-Krieges. Hotelbetriebe stellen unter anderem eine erste Anlaufstelle für den Zustrom Geflüchteter

aus den Kriegsgebieten dar. Vor diesem Hintergrund ist eine Ausdehnung oder die weitere Veränderung der aktuellen Geschäftstätigkeit im Segment nicht geplant.

## A.2. Konzernstruktur

Die German Values Property Group wies zum Bilanzstichtag folgende Struktur mit direkten und indirekten Tochtergesellschaften sowie assoziierten Unternehmen auf:



## A.3. Steuerungssysteme und Leistungsindikatoren

Über die Entwicklung des Konzerns sowie der beiden Segmente Immobilien und Hotellerie wird der Vorstand mittels regelmäßiger Berichte informiert, sodass er möglichen Fehlentwicklungen frühzeitig entgegenwirken kann. Das Management der German Values Property Group nutzt eine Reihe von Kennzahlen als finanzielle Leistungsindikatoren, um den Erfolg im Konzern und den Segmenten zu steuern. Dazu wird die Budgetplanung mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung verglichen und bei signifikanten Abweichungen entsprechende Maßnahmen abgeleitet, geprüft und ggf. umgesetzt. Dabei wird grundsätzlich eine segmentspezifische Steuerung angestrebt.

Auf Konzern- und AG-Ebene sowie für die Segmente erfolgt die Steuerung mittels des Umsatzes und des operativen Ergebnisses (EBIT). Für die beiden Segmente werden zusätzlich segmentspezifische Kennzahlen verwendet.

### Segment Immobilien

Als segmentspezifische finanzielle Leistungsindikatoren zieht die German Values Property Group das Investitionsvolumen und die Fremdkapitalkosten heran.

Die German Values Property Group prüft, ob und in welcher Form das Steuerungssystem im Zuge der sich entwickelnden Strategie sukzessive auszubauen und anzupassen ist.

## **Segment Hotellerie**

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und der geänderten Strategie reduzieren sich die segmentspezifischen finanziellen Leistungsindikatoren hinsichtlich der beiden Managementbetriebe auf die fixen vertraglichen Managementvergütungen sowie die Erträge aus assoziierten Unternehmen des German Values Property-Hotels in Leipzig.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **B.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gewachsen (2020: -4,9 % geschrumpft). Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Verarbeitenden Gewerbe deutlich um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die meisten Dienstleistungsbereiche verzeichneten gegenüber 2020 merkliche Zuwächse. Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Corona-Pandemie preisbereinigt um weitere 3,4 %. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die Auswirkungen des Angriffs Russlands auf die Ukraine dürften die wirtschaftliche Aktivität in Deutschland ab März spürbar belasten. Vor der Invasion hatte sich die wirtschaftliche Lage im ersten Quartal 2022 trotz der anhaltenden Corona-Pandemie besser dargestellt als erwartet. Die positive Arbeitsmarktentwicklung wurde zu Jahresbeginn durch die anhaltende Corona-Pandemie nicht erkennbar beeinträchtigt. Die Beschäftigung wuchs im Januar 2022 saisonbereinigt sogar ausgesprochen kräftig. (BMWi, Ausgewählte Daten zur wirtschaftlichen Lage, März 2022; Deutsche Bundesbank, Monatsbericht März 2022, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2022).

Vor Ausbruch des Ukraine-Krieges haben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute eine Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes für das Jahr 2022 von 4,8 % für möglich erachtet. Unter den Annahmen, dass die wirtschaftliche Aktivität in Deutschland erst ab dem zweiten Quartal 2022 nicht mehr durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt würde und dass sich die Lieferengpässe für Vorprodukte nur allmählich im Verlauf des Jahres 2022 auflösten, hätte die deutsche Wirtschaft im Sommer 2022 wieder normal ausgelastet sein dürfen. Im Anschluss wäre mit Nachholprozessen und damit einer zeitweisen Überauslastung zu rechnen gewesen. (Quelle: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, Herbst 2021, Krise wird allmählich überwunden – Handeln an geringerem Wachstum ausrichten, 12.10.2021).

Das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) aktualisiert angesichts der veränderten Rahmenbedingungen seine Prognose der Wirtschaftsentwicklung in Deutschland. Der Ukraine-Krieg habe erhebliche negative Auswirkungen auch auf die deutsche Wirtschaft. Die Unsicherheit sei merklich gestiegen und der dadurch bedingte weitere kräftige Anstieg der Energiepreise erhöhe die Inflation und senke die reale Kaufkraft. Unter den aktuellen, deutlich verschlechterten Bedingungen wird für 2022 nun mit einem Wirtschaftswachstum von lediglich 2 % gerechnet. Bei noch weiterer Eskalation müsste– je nach Umfang etwaiger Gegensanktionen gegebenenfalls sogar mit einer Rezession gerechnet werden. Die nochmals stark gestiegenen Energiepreise hätten den erwarteten Rückgang der Verbraucherpreise konterkariert. Den Arbeitsmarkt habe dies bislang nicht berührt und dürfte es auch erst im Fall einer weiteren Eskalation des Ukraine-Krieges und dadurch bedingter schwächerer Wirtschaft tun. (Quelle: HWWI, Aktuelle HWWI-Konjunkturprognose, 02.03.2022).

### **Segment Immobilien**

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) fällt im 1. Quartal 2022 um 3,5 Punkte und erreicht einen Stand von 7,2 Punkten (2021: -14,0). Im Vergleich zum Vorjahresquartal hat der Index um 21,2 Punkte zugelegt. Sowohl die Einschätzungen zur Finanzierungssituation der vergangenen sechs Monate als auch die Erwartungen an die Finanzierungssituation in den nächsten sechs Monaten fallen leicht negativer aus. Der Situationsindikator liegt mit 1,6 Punkten (2021: -22,2) im positiven Bereich, der Erwartungsindikator liegt mit 12,8 Punkten (2021: -5,7) im positiven Bereich. Der Index bildet die Situation vor Ausbruch des Ukraine-Krieges ab. Es bleibe abzuwarten, wie die Sanktionen gegen Russland die Geschäftstätigkeit der befragten Finanzierungsexperten beeinflussen. (Quelle: JLL/ZEW, DIFI-Report – Einschätzungen zum Immobilienfinanzierungsmarkt, März 2022; Thomas Daily, Difi: Index fällt schon vor Kriegsausbruch in der Ukraine, Pressemitteilung vom 31.03.2022).

An Standorten außerhalb der Top 7-Standorte wurden 2021 Büroimmobilien im Wert von knapp EUR 5,4 Mrd. verkauft. Damit lag das Handelsvolumen etwa auf Vorjahresniveau (- 1 %). Für das Jahr 2022 wird für den Büroimmobilienmarkt mit einer Konzentration der Nachfrage auf Core-Investments gerechnet. Aber auch eine Nachfrage nach Value-add-Investments ist zu erwarten hinsichtlich von Objekten mit größerem Vermietungs- und Repositionierungsbedarf. Zudem werden zwar von manchen Experten deutliche Mietsteigerungen von bis zu 2,2 % erwartet. Dem stehen jedoch Erwartungen anderer Fachleute gegenüber, die mit einer Ausweitung der Telearbeit rechnen, was die Renditeentwicklung dämpfen dürfte. Weiterhin seien die Büromärkte durch eine Zunahme des Leerstands geprägt. (Quellen: Thomas Daily, Artikel vom 08.02.2022, 02.03.2022, 16.03.2022 und 24.03.2022).

In ihren Jahresprognosen zum Investmentmarkt 2022 gehen die Maklerhäuser Savills und CBRE sowie die Investmentmanagementunternehmen Lasalle und BNP Paribas Reim auf klimapolitisch motivierte Veränderungen in den Anlagestrategien ein. Sie erwarten eine Aufspaltung des Marktes in ESG-konforme, teure Core-Produkte und Sanierungsfälle, die für Value-add-Investoren interessant sein können (Quellen: Thomas Daily, Artikel vom 18.02.2022).

Mit Blick auf den Ukraine-Krieg sei von einer Verlangsamung des weltweiten Wirtschaftswachstums, einer höheren und längeren Inflation sowie möglicherweise steigenden Zinssätzen auszugehen. Insbesondere

in Europa dürften sich aufgrund der allgemeinen Verunsicherung Geschäftsabschlüsse verzögern. Zugleich bestehe die Sorge, dass öffentliche Mittel für Wohnungsbau und Infrastruktur zugunsten von verteidigungs- und energiepolitischen Belangen reduziert werden könnten.

Die explodierenden Kosten für Baustoffe, Energie und Arbeitskräfte trafen die Branche zu einem Zeitpunkt, da sie pandemiebedingt verzögerte Projekte oder Umnutzungsinitiativen wiederaufnehmen wolle. Immobilien seien nach Einschätzung der Marktakteure nach wie vor eine gute Absicherung gegen Inflation, sähen aber zugleich wachsende Risiken im Fall einer Verteuerung (Quellen: Thomas Daily, Artikel vom 16.03.2022).

Der bulwiengesa-Immobilienindex 2022 weist eine Steigerung der Immobilienpreise 2021 um 4,6 % (2020: 3,8 %) aus, wobei der Teilindex Gewerbe eine Steigerung von 2,1 % (2020: 1,0) aufweist. Das Auf und Ab der Konjunktur bedingt durch die Corona-Pandemie seit zwei Jahren führe nur zu partiell sinkenden Preisen. Im Vergleich zu 2020 habe sich das Wachstum sogar wieder gesteigert. Die durchschnittlichen Büromieten legen leicht zu. Preisanstiege werden vor allem in Neubauprojekten registriert, die derzeit deutlich erhöhte Baukosten aufwenden und überdurchschnittlichen Qualitätsansprüchen genügen müssen, gerade im Hinblick auf Nutzerwünsche und ESG-Kriterien. Im Kontext der sich verändernden Büroarbeitswelt (Homeoffice, Flexible Workspace etc.) steigt der Leerstand 2021 um mehr als 12 Prozent an. Dies umfasse aber in vielen Märkten nur notwendige Fluktuationsreserven. Die Gewerbegrundstückspreise wiesen erneut die höchsten Steigerungsraten unter den analysierten gewerblichen Variablen auf. Seit 2009 steigen die Grundstückspreise kontinuierlich an. Dies spiegele den Bedarf an Produktionsstätten, Verteilzentren und Lagerstätten für den Konsum wider (Quelle: bulwiengesa-Immobilienindex 2022, Pressemitteilung vom 27.01.2022).

### **Segment Hotellerie**

Die Gastronomie- und Beherbergungsunternehmen in Deutschland konnten sich im Jahr 2021 nicht von den Umsatzeinbrüchen aufgrund der Corona-Pandemie des Jahres 2020 erholen. Der Umsatz im Gastgewerbe lag real (preisbereinigt) um 2,2 % unter dem des Vorjahreszeitraums. Hotels, Gasthöfe und Pensionen konnten dabei jedoch ein Plus von 1,3 % verzeichnen; der Umsatzrückgang betraf maßgeblich die Gastronomiebetriebe.

Im Jahr 2021 verzeichneten die Beherbergungsbetriebe in Deutschland 310,3 Millionen (2020: 302,3) Übernachtungen in- und ausländischer Gäste. Dies waren 2,7 % Übernachtungen mehr als 2020. Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Inland stieg im Vorjahresvergleich um 3,3 % (2020: - 33,4 %) auf 279,3 Millionen. Die Zahl der Übernachtungen von Gästen aus dem Ausland war mit 31,0 Millionen 3,1 % (2020: -64,4 %) geringer als im Vorjahr (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N 070 vom 21.02.2022 zum Gastgewerbe in der Corona-Krise und Nr. 056 vom 10.02.2021 zum Inlandstourismus 2022).

## **B.2. Geschäftsverlauf und wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres 2021**

### **B.2.1. Immobilientransaktionen**

Im Januar wurde die zu Handelszwecken gehaltene Immobilie Nordstraße / Leipzig für einen Verkaufspreis von EUR 20,6 Mio. veräußert. Bei der Immobilie handelte es sich um eine Multi-Tenant-Büroimmobilie am Leipziger Innenstadtring. Die Transaktion stellte die erste eigene Immobilienveräußerung der German Values Property Group dar.

Im März wurde die Immobilie Forschungscampus / Herzogenrath erworben. Bei der Immobilie handelt es sich um einen Technologie-Campus in der Nähe von Aachen mit einem starken Ankermieter. Die Immobilie wurde als Finanzinvestition gehaltene Immobilie qualifiziert.

Im Juni wurden zwei Immobilien erworben. Bei der einen Immobilie handelt es sich um eine Büroimmobilie / Hannover mit starken Ankermietern, bei der anderen um eine Forschungsimmobilie / Leipzig mit Ankermietern aus dem technologischen und wissenschaftlichen Bereich. Beide Immobilien wurden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien qualifiziert.

Im Dezember wurde die Forschungsimmobilie / Leipzig mittelbar durch die im Mehrheitsbesitz der German Values Property Group stehende Tochtergesellschaft German Values Property 4 GmbH im Rahmen eines Asset Deals durch Abschluss eines notariellen Kaufvertrages (Signing) veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Closing) erfolgte im Februar 2022. Die ursprünglich als Finanzinvestition erworbene Immobilie wurde aufgrund der Eigenkapitalsituation nach dem Verlust des hälftigen Grundkapitals der German Values Property AG veräußert. Die German Values Property 4 GmbH erzielt im Geschäftsjahr 2022 daraus einen handelsrechtlichen Gewinn in Höhe von etwa EUR 5,5 Mio., der sich auf Ebene der Konzernmuttergesellschaft auf knapp EUR 3 Mio. beläuft. Mit diesem Ertrag kann die Gesellschaft das Eigenkapital der Gesellschaft wieder stärken.

### **B.2.2. Sonstige wesentliche Ereignisse**

Im Februar wurde die Barkapitalerhöhung über insgesamt EUR 8,0 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Die neuen Aktien wurden vollständig gezeichnet. Die Kapitalerhöhung führte zu einem Mittelzufluss in Höhe von EUR 8,0 Mio. Euro. Die Kapitalerhöhung war am 17. September 2020 von der Hauptversammlung beschlossen und die Einzelheiten zur Durchführung am 19. Januar 2021 vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt worden.

Im April fand eine außerordentliche Hauptversammlung statt. Die Hauptversammlung wurde aufgrund eines Einberufungsverlangens des Aktionärs MK Value Shares GmbH einberufen. Die Tagesordnungspunkte umfassten die Umfirmierung der Gesellschaft, 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 im Wege eines Share Deals die Markenrechte in Bezug auf „German Values“, welche eine wesentliche Grundlage für das Segment Immobilien der German Values Property Group darstellen.

Im Juli erfolgte die Umsetzung der Umfirmierung der Konzernobergesellschaft in „German Values Property Group AG“, die in der außerordentlichen Hauptversammlung im April des Geschäftsjahres beschlossen wurde.

Im Oktober musste die German Values Property Group den Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals der Konzernmuttergesellschaft bekanntgeben.

### B.2.3. Geschäftsverlauf

#### **Konzern**

Die German Values Property Group hat im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 23.728 und ein EBIT in Höhe von TEUR 3.916 erzielt. Die Umsatzerlöse liegen damit innerhalb der im Rahmen des Halbjahresberichts 2021 prognostizierten Spanne. Das EBIT liegt deutlich unterhalb der zuletzt prognostizierten Spanne. Die Umsatzerlöse wurden zuletzt in einer Bandbreite von TEUR 21.500 bis TEUR 26.300 prognostiziert und das EBIT in einer Bandbreite von TEUR 6.800 bis TEUR 8.300. Die hohe Differenz beim EBIT resultiert einerseits aus Unterschieden zwischen der Bilanzierung nach IFRS der Veräußerung der Immobilie im Januar des Berichtsjahres im Vergleich zur jüngsten Abbildung der Transaktion in der Konzernplanung. In der Planung zum Halbjahresbericht wurde die Fair-Value-Folgebewertung hinsichtlich der Neutralisierung von Abschreibungen sowie des Effekts latenter Steuern unterschätzt. Andererseits lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Konzernebene höher als zuletzt erwartet. Dies betraf insbesondere Rechts- und Beratungskosten. Die German Values Property Group hat im Geschäftsjahr 2021 ein negatives Jahresergebnis von TEUR 899 (Vj.: TEUR 1.533) erzielt.

#### **Geschäftsverlauf im Segment Immobilien**

Das Investitionsvolumen in Rendite-Immobilien des Geschäftsjahres 2021 beläuft sich auf EUR 69,6 Mio. Damit liegt das Investitionsvolumen minimal über der zuletzt prognostizierten Bandbreite von EUR 60 Mio. bis EUR 70 Mio. Die Umsatzerlöse aus Mieterträgen und Veräußerungserlösen für das Geschäftsjahr 2021 belaufen sich auf EUR 23,5 Mio. Damit liegen diese ebenfalls innerhalb der zuletzt prognostizierten Bandbreite von EUR 21,2 Mio. und EUR 26,0 Mio.

Das EBIT für das Geschäftsjahr 2021 beläuft sich auf TEUR 3.876. Das EBIT wurde zuletzt in einer Bandbreite von EUR 6,7 Mio. bis EUR 8,2 Mio. und das EBT in einer Bandbreite von EUR 6,2 Mio. bis EUR 7,6 Mio. prognostiziert. Die hohe Differenz beim EBIT resultiert aufgrund der überragenden Bedeutung des Segments für den Konzern aus den oben bereits genannten Gründen für die Planabweichung des EBIT auf Konzernebene für beide Segmente.

Die Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr 2021 belaufen sich auf EUR 1,0 Mio. Damit liegen die Fremdkapitalkosten am oberen Rand der zuletzt prognostizierten Spanne von EUR 0,8 Mio. bis EUR 1,0 Mio.

## Geschäftsverlauf im Segment Hotellerie

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2021 belaufen sich auf TEUR 202. Damit liegen die Umsatzerlöse oberhalb der zuletzt für das Segment Hotellerie prognostizierten Umsätze zwischen etwa TEUR 153 und TEUR 187. Ursächlich hierfür sind Umsatzbeteiligungen im Rahmen der vertraglichen Managementvergütungen, die höher ausfielen als geplant. Ein positives At-Equity-Ergebnis des Travel24 Hotels Leipzig-City und damit Erträge aus assoziierten Unternehmen sind nicht entstanden.

Das EBIT beläuft sich auf TEUR 40. Damit liegt dieses über der zuletzt prognostizierten Spanne von TEUR -1,9 bis TEUR 2,4.

## B.3. Ertragslage des Konzerns

(Angaben in TEUR)	Geschäftsjahr		+/-	%
	2021	2020		
<b>Umsatzerlöse</b>	23.728	1.096	22.632	2.066
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	8.266	613	7.653	1.248
<b>Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>	-2.741	-260	-2.481	956
<b>Aufwand aus Abgang Grundstück</b>	-21.260	0	-21.260	n/a
<b>EBITDA*</b>	4.022	319	3.703	1.160
<b>EBIT</b>	3.916	-536	4.452	-831
<b>EBT**</b>	2.837	-710	3.546	-500
<b>Jahresergebnis</b>	-899	-1.533	634	-41
<b>operativer CF</b>	-3.793	-319	-3.474	1.090

\* Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen

\*\* Ergebnis vor Steuern

Die Umsatzerlöse des Konzerns haben sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 1.096 um TEUR 22.632 auf TEUR 23.728 im Jahr 2021 erhöht. Darin enthalten sind Umsatzerlöse aus dem Verkauf der zu Handelszwecken gehaltene Immobilie „Nordstraße“ in Höhe von TEUR 20.600. Das Jahresergebnis hat sich im Berichtsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 634 erhöht. Das Berichtsjahr und das Vorjahr sind aufgrund der verschiedenen Einmal- und Sondereffekte in beiden Jahren allerdings nur bedingt vergleichbar.

Das EBIT hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4.452 von TEUR -536 auf TEUR 3.916 verbessert. Dies ist unter anderem auf die im Berichtsjahr erworbenen und zum Fair Value bilanzierten Rendite-Immobilien zurückzuführen. Gegenteilig wirkten sich die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 3.190; Vj.: TEUR 851) und gestiegenen Personalaufwendungen (TEUR 782; Vj.: TEUR 279) aus. Im Wesentlichen sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Rechts- und Beratungskosten (TEUR 1.254; Vj.: TEUR 310), die Aufwendungen aus Sponsoring (TEUR 395; Vj.: 0) und die Nebenkosten Geldverkehr (TEUR 287; Vj.: TEUR 5) für den Anstieg ursächlich. Bei den Personalaufwendungen wurden aufgrund der Einstellung des Segments Internet, die dem Segment im



Vorjahr zugerechneten Personalaufwendungen im Posten „Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft“ (TEUR 596) umgegliedert. Im Berichtsjahr wurden dem Segment Internet keine Personalaufwendungen zugerechnet. Zudem wurde Personal für das neue Segment Immobilien eingestellt und weitere Aufwendungen für Vorstandsvergütung zurückgestellt.

Im Berichtsjahr wurden Zinserträge aus der Vergabe von Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 100 (Vj.: TEUR 0) erzielt. Zinsaufwendungen entstanden im Berichtsjahr im Wesentlichen aus Bankdarlehen (TEUR 639, Vj.: TEUR 0), aus erhaltenen Darlehen von verbundenen Unternehmen (TEUR 300, Vj.: TEUR 12) und Rückstellungen für Zinsen für Steuerschulden (TEUR 147, Vj.: TEUR 57).

Diese wesentlichen Effekte führten zu einem negativen Periodenergebnis und entfallen auf beherrschende Anteilseigner in Höhe von TEUR -899. Das Ergebnis je Aktie ist von -0,75 EUR auf -0,10 EUR gestiegen.

### **Segment Immobilien**

Die Geschäftstätigkeit des Segments besteht im Ankauf, dem Handel und der Verwaltung von Grundbesitz und Immobilienbeteiligungen. Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse aus dem Verkauf einer Immobilie in Höhe von TEUR 20.600 sowie Umsatzerlöse aus der Vermietung von Gewerbe-Immobilien in Höhe von TEUR 2.926 erzielt. Aufgrund des Erwerbs von drei Immobilien konnten sonstige betriebliche Erträge aus der Fair-Value Bewertung von TEUR 7.379 erzielt werden. Aufwendungen entstanden aus dem Abgang der Immobilie Nordstraße in Höhe von TEUR 21.260, aus Fremdkapitalkosten für Bankdarlehen (TEUR 639) und für Darlehen von nahestehenden Unternehmen (TEUR 300) und aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen, u.a. für Rechts- und Beratungsleistungen (TEUR 1.245), die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien stehen.

### **Segment Hotellerie**

Im Segment Hotellerie erwirtschaftete die German Values Property Group Umsatzerlöse von TEUR 202 (Vj.: TEUR 1.096). Durch die Entkonsolidierung der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH im Vorjahr ist die Vergleichbarkeit jedoch eingeschränkt. Im Berichtsjahr wurden im Segment Hotellerie ausschließlich Erlöse aus Managementverträgen in Höhe von TEUR 202 (Vj.: TEUR 240) mit zwei Hotels (Travel24 Hotel und Hotel Fürstenhof) erzielt.

Das EBIT im Segment Hotellerie beträgt im Berichtsjahr 2021 TEUR 40 (Vj.: TEUR -396). Dem Segment wurden anteilig der Umsatzrealisierung sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 379, Personalaufwand von TEUR 50 und sonstige betriebliche Aufwendungen von TEUR 487 zugerechnet, soweit sie keinem Segment eindeutig zuzurechnen waren.

## **B.4. Vermögenslage des Konzerns**

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 25.110 um TEUR 48.722 auf TEUR 73.832 erhöht.

Die langfristigen Vermögenswerte sind von TEUR 2.054 im Jahr 2020 auf TEUR 55.272 im Jahr 2021 gestiegen. Ursächlich für den Anstieg ist der Erwerb von zwei Rendite-Immobilien, die mit dem Fair Value bewertet wurden (TEUR 53.800; Vj.: TEUR 0).

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 753 vor allem durch den Erwerb der Marke „German Values“ erhöht (TEUR 681).

Nutzungsrechte verringerten sich von TEUR 54 auf TEUR 33 im Berichtsjahr.

Die Sachanlagen haben sich von TEUR 29 auf TEUR 7 verringert. Gründe dafür sind Anlagenabgänge.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich von TEUR 23.056 auf TEUR 18.559. Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wurde in den kurzfristigen Vermögenswerten jeweils eine als zur Veräußerung gehaltene Immobilie TEUR 16.342 (Vj.: TEUR 20.752) ausgewiesen.

Die aktiven latenten Steuern haben sich um TEUR 1.291 verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung des Grundstücks „Nordstraße“ im Januar 2021 (TEUR -1.775) und der Zuführung von latenten Steuern aus der Anfang 2022 veräußerten Immobilie „Permoserstraße“ (TEUR 679).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Berichtsjahr um TEUR 42 von TEUR 224 auf TEUR 182 verringert. Sie bestehen im Wesentlichen aus dem Segment Immobilien gegen gewerbliche Mieter.

Die *Forderungen gegen nahestehende Unternehmen* setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021	2020
	TEUR	TEUR
VICUS GROUP	137	470
<b>Summe</b>	<b>137</b>	<b>470</b>

Bei den nahestehenden Unternehmen handelt es sich um Gesellschaften der VICUS GROUP. Am Stichtag waren hier verschiedene Forderungen in Höhe von TEUR 137 (Vj.: TEUR 470) erfasst.

Die finanziellen Vermögenswerte stellen Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten (TEUR 360, Vj.: TEUR 0) und Anzahlungen (TEUR 10, Vj.: TEUR 0) dar. Nicht finanzielle Vermögenswerte beinhalteten zum 31. Dezember 2021 mit TEUR 191 Forderungen gegen die Sächsische Aufbaubank aus Coronahilfen sowie Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer (TEUR 75; Vj.: TEUR 29).

#### Kapitalstruktur

Das gezeichnete Kapital wurde durch die Kapitalerhöhung im März 2021 um 8 Mio. EUR erhöht und beträgt nun TEUR 10.034. Die Kapitalrücklage veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR -113 auf TEUR 2.801. Die Kosten der Barkapitalerhöhung von TEUR 170 minderten die Kapitalrücklage. Gegenläufig wirkt sich der Erwerb von Minderheiten der nunmehr verschmolzenen Tochtergesellschaft HUMNOR GmbH aus. Dadurch stieg die Kapitalrücklage um TEUR 57.

Weitere Effekte im Eigenkapital waren die Veränderungen in den Minderheiten. Durch den Erwerb der Minderheitenanteile der HUMNOR GmbH verringerten sich die Minderheiten um TEUR 1.557. Gegenläufig wirkten sich die Erstkonsolidierungen von drei Gesellschaften mit Minderheitsanteilen zwischen 7,5 % und 10,1 % aus. Dadurch erhöhten sich die Minderheiten um TEUR 1.148. Das auf die nicht beherrschenden

Anteilseigner entfallende Jahresergebnis beträgt TEUR 478. Insgesamt beträgt der Minderheitenanteil TEUR 1.627 am Eigenkapital.

Durch den Jahresfehlbetrag von TEUR -899 (entfallend auf die beherrschenden Anteilseigner) und die oben beschriebenen Effekte im Berichtsjahr ist das Eigenkapital von TEUR 2.476 auf TEUR 9.534 gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist mit 12,9 % im Vergleich zum Vorjahr (9,9 %) ebenfalls gestiegen.

Die Erhöhung der langfristigen Schulden auf TEUR 27.461 (Vj.: TEUR 3.207) resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von drei als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit entsprechend langfristigen Finanzierungen durch Kreditinstitute.

Die kurzfristigen Schulden sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 14.206 gestiegen. Ursächlich sind im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen aus gestundeten Beträgen für den Erwerb der Beteiligungen und den kurzfristigen Anteil der Finanzierung durch Kreditinstitute (TEUR 20.079, Vj.: TEUR 15.032).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Berichtsjahr um TEUR 280 auf TEUR 797 verringert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen sind um TEUR 7.896 gestiegen. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen ist nachfolgend dargestellt.

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021 TEUR	2020 TEUR
VICUS GROUP	12.840	5.002
Sonstige	58	0
<b>Summe</b>	<b>12.898</b>	<b>5.002</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber der VICUS GROUP beinhaltet im Wesentlichen Verpflichtungen aus Darlehen in Höhe von TEUR 12.399. Dazu zählen u.a. gestundete Beträge aus den Beteiligungserwerben im Berichtsjahr mit TEUR 8.982, die mit Forderungen gegen die VICUS GROUP in Höhe von TEUR 3.909 saldiert wurden, sowie weiteren Darlehen in Höhe von TEUR 7.326, die in Höhe von TEUR 5.581 im ersten Quartal 2022 beglichen wurden.

Die Erhöhung der Rückstellungen um TEUR 357 auf TEUR 807 resultiert im Wesentlichen aus der weiteren Zuführung der Rückstellung zum „Wertersatz-Urteil“ (TEUR 294). In dem Verfahren wird eine Strafsache gegen ehemalige Unister-Manager verhandelt. Die German Values Property unterliegt gesamtschuldnerisch zusammen mit der AERUNI GmbH als weitere Einziehungsbeteiligte im Sachverhalt „Runterbuchen“ der möglichen Einziehung von maximal TEUR 617.

## **B.5. Finanzlage des Konzerns**

### Liquidität

Die Liquidität des Konzerns (Finanzmittelfonds) ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 505 auf TEUR 1.014 gestiegen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit enthält neben dem Zahlungsmittelzufluss aus operativer Tätigkeit auch gezahlte Zinsen, gezahlte Steuern und Steuererstattungen. In den Steuerzahlungen sind Steuerzahlungen für Vorjahre enthalten. Die Kaufpreise der Beteiligungen an German Values Property 2 GmbH, der German Values Property 3 GmbH und der German Values Property 4 GmbH wurden ganz oder teilweise gestundet und in Darlehen mit einer Laufzeit größer einem Jahr umgewandelt.

In der Kapitalflussrechnung wird lediglich der zahlungsmittelwirksame Kaufpreis (abzüglich der erworbenen liquiden Mittel in Höhe von TEUR 1.868) ausgewiesen. Hieraus ergab sich insgesamt ein Zufluss von liquiden Mitteln. Der nicht bezahlte Kaufpreis beträgt TEUR 8.997 und stellt eine nicht zahlungswirksame Transaktion aus Finanzierungs- und Investitionstätigkeit dar.

Die erzielten Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Verkauf der Nordstraße wurden direkt vom Erwerber an die Kreditgeber gezahlt und stellen damit eine nicht zahlungswirksame Transaktion der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 21.000 dar.

Daneben stellen Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 35 (Vj.: TEUR 47) sowie Erträge aus der Fair-Value Bewertung der Rendite-Immobilien in Höhe von TEUR 7.379 nicht-zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge im Berichtsjahr dar.

### Investitionen

Im Berichtsjahr wurden Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen TEUR 12 (Vj.: TEUR 0), Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien TEUR 843 (Vj.: TEUR 0) und Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte TEUR 91 (Vj.: TEUR 0) getätigt.

Bei den Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien handelt es sich im Wesentlichen um Auszahlungen im Zusammenhang mit der Revitalisierung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (TEUR 843).

Weiterhin wurden Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte von TEUR 91 (Vj.: TEUR 0) und Auszahlungen aus Konsolidierungskreisänderungen von TEUR 1.123 getätigt. Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen (TEUR 10) und aus einem Baukostenzuschuss (TEUR 80) wirkten sich gegenläufig aus.

### Finanzierung

Der ausgewiesene Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 6.278 (Vj.: TEUR -189) enthält die Einzahlung aus der Barkapitalerhöhung (TEUR 8.000; Vj.: TEUR 0). Auszahlungen ergeben sich aus den

Auszahlungen zum Erwerb von Minderheiten TEUR -1.499 (Vj.: TEUR 0), den Kosten der Barkapitalerhöhung (TEUR 170; Vj.: TEUR 0) und der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten (TEUR 52; Vj.: TEUR -190).

Die Liquiditätslage des Konzerns war im Geschäftsjahr 2021 gesichert.

Im Übrigen war die German Values Property Group im gesamten Geschäftsjahr 2021 in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

## B.6. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der German Values Property Group AG (HGB)

*Die Ertragslage im Einzelabschluss der German Values Property AG*

Geschäftsjahr	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung	
			absolut	relativ
Umsatzerlöse	421	996	-575	-57,7
EBITDA*	-3.516	9	-3.525	<-200,0
EBIT	-3.565	-2.414	-1.151	-47,7
EBT**	-3.691	-2.326	-1.365	-58,7
Jahresergebnis	-4.932	-403	-4.529	<-200,0
Liquidität	152	104	48	46,3

\* Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und Abschreibungen

\*\* Ergebnis vor Ertragsteuern

Im Geschäftsjahr 2021 belaufen sich die Umsatzerlöse auf TEUR 421 und sind damit gegenüber 2020 (TEUR 996) erneut gesunken. Der Umsatzrückgang im Berichtsjahr ist im Wesentlichen der Schließung des Segments Internet geschuldet. Bei den Umsatzerlösen handelt es sich in Höhe von TEUR 9 (Vj.: TEUR 62) um Reisevermittlungsprovisionen und in Höhe von TEUR 131 (Vj.: TEUR 184) um sonstige Provisionen für die Vermittlung von Reisenebenleistungen (im Wesentlichen Versicherungen) sowie in Höhe von TEUR 59 (Vj.: TEUR 420) um Serviceentgelte und Gebühren aus der Vermittlung von Flügen. Die im Geschäftsjahr 2021 erzielten Provisionsumsatzerlöse wurden vollständig im deutschsprachigen Raum erzielt.

Im Geschäftsjahr wurden in Höhe von TEUR 222 (Vj.: TEUR 330) Umsätze mit Tochtergesellschaften und nahestehenden Unternehmen erzielt. Diese resultieren im Wesentlichen aus dem Lizenzvertrag über die Nutzung der German Values Property-Marke sowie aus der Hotel-Managementvergütung.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 370; Vj.: TEUR 179) resultiert im Wesentlichen aus der Beantragung der Überbrückungshilfe III.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen umfassen Marketingaufwendungen TEUR 3 (Vj.: TEUR 25), Fulfillmentkosten mit TEUR 27 (Vj.: TEUR 295), Providerkosten mit TEUR 17 (Vj.: TEUR 30) sowie Kreditkartengebühren mit TEUR 1 (Vj.: TEUR 10). Darüber hinaus entstanden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bereitstellung und Optimierung der Website in Höhe von TEUR 18 (Vj.: TEUR 20). Die Personalaufwendungen umfassen Gehälter, Bonusrückstellungen, Urlaubsrückstellungen und soziale Abgaben. Die Erhöhung der Personalaufwendungen (TEUR 687;

Vj.: TEUR 616) ist im Wesentlichen auf zusätzliches Personal sowie den Vorstandsdienstvertrag des amtierenden Vorstandes zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2021 erheblich gestiegen. Der Anstieg der Werbekosten (TEUR 325; Vj.: TEUR 0) beruht im Wesentlichen auf dem Sponsoringvertrag mit der RasenBallSport Leipzig GmbH. Im Verhältnis zum Vorjahr ebenfalls wesentlich gestiegen sind die Aufwendungen im Bereich der Rechts- und Beratungskosten (TEUR 1.024; Vj.: TEUR 568). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr weiterhin solche aus Buchführung und Jahresabschluss (TEUR 241; Vj.: TEUR 161) sowie für die Hauptversammlungen (TEUR 99; Vj.: TEUR 28) enthalten.

Das EBIT hat sich im Verhältnis zum Vorjahresniveau von TEUR -2.414 auf TEUR -3.565 wiederholt verringert. Dies ist auf drei wesentliche Effekte zurückzuführen. Diese sind eine deutliche Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, erheblich reduzierte Gewinne aus Gewinnabführungsverträgen und gleichzeitig deutlich gestiegene Aufwendungen aus Verlustübernahmen.

Der Rückgang der Zinserträge ergibt sich im laufenden Geschäftsjahr aus Ausleihungen gegen nahestehende Unternehmen. Die Zinsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Zuführung einer Rückstellung für Zinsen aus Versicherungssteuer gestiegen (TEUR 172; Vj.: TEUR 68).

Innerhalb der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wirkte sich die Auflösung aktiver latenter Steuern (TEUR 1.895) durch den Verkauf des Grundstücks Nordstraße sowie die Zuführung aktiver latenter Steuern (TEUR 679) durch den Verkauf des Grundstücks Permoser Straße aus.

Die German Values Property AG schließt das Geschäftsjahr 2021 insgesamt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 4.932 (Vj.: TEUR 403) ab.

#### *Die Vermögenslage im Einzelabschluss der German Values Property AG*

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 4.298 auf TEUR 11.352 erhöht.

Der Zunahme des *Anlagevermögens* um TEUR 676 auf TEUR 711 ist auf den Erwerb der Marke „German Values“ zurückzuführen. Planmäßige Abschreibungen wurden für die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 49 (Vj.: TEUR 265) vorgenommen.

Die *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen* haben sich um TEUR 224 auf TEUR 27 vermindert. Die *Forderungen gegen verbundene Unternehmen* haben sich um TEUR 6.955 auf TEUR 8.834 erheblich erhöht. Ursächlich dafür ist die Kreditgewährung an Tochtergesellschaften im Rahmen des Cash Poolings.

Der Anstieg der *sonstigen Vermögensgegenstände* um TEUR 333 auf TEUR 382 resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen gegen die Sächsische Aufbaubank sowie gegen Kunden und Inkassopartner.

#### Kapitalstruktur

Das *Eigenkapital* hat sich im Geschäftsjahr 2021 um TEUR 3.068 auf TEUR 4.045 erhöht. Dies ist sowohl auf die Barkapitalerhöhung als auch (gegenläufig) auf den Jahresfehlbetrag für 2021 zurückzuführen.

Die Verringerung der *Steuerrückstellungen* im Geschäftsjahr um TEUR 123 auf TEUR 273 ergibt sich im Wesentlichen aus Nachzahlungen aus der Betriebsprüfung 2012-2014 für Körperschaft- und Umsatzsteuer.

Der Anstieg der *sonstigen Rückstellungen* (TEUR 1.222; Vj.: TEUR 1.026) ergibt sich im Wesentlichen aus der Zuführung der Rückstellung für die Revision im BGH-Urteil.

Der Anstieg der *Verbindlichkeiten* um TEUR 3.929 auf TEUR 5.810 ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen. Ursächlich dafür ist der übernommene Verlust aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der German Values Beteiligung GmbH.

#### *Die Finanzlage im Einzelabschluss der German Values Property AG*

##### Investitionen

Die Investitionen in die immateriellen Vermögensgegenstände stehen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Marke „German Values“. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen resultieren aus der Anschaffung von Büro- und Geschäftsausstattung in geringem Maße.

##### Liquidität

Die Liquidität der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 48 auf TEUR 152 gestiegen. Die German Values Property AG verfügt über ein konzernweites Inhouse-Banking-System zur gegenseitigen Zahlungsabwicklung und Finanzierung.

Weitere Auszahlungen an die Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 16 erfolgten im Rahmen der Kreditgewährung. Darüber hinaus wurden liquide Mittel für das operative Geschäft eingesetzt.

Im Übrigen war die German Values Property AG im gesamten Geschäftsjahr 2021 in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

## **B.7. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

### **Konzern**

Insgesamt beurteilt die German Values Property Group den Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2021 im Konzern als nicht zufriedenstellend. Insbesondere hohe sonstige betriebliche Aufwendungen und erhebliche Steuereffekte haben das Jahresergebnis belastet.

Die German Values Property Group hat im Geschäftsjahr 2021 im Segment Immobilien einen Umsatz in Höhe von TEUR 23.526 erzielt. Die German Values Property Group hat im Geschäftsjahr 2021 im Segment Immobilien ein EBIT in Höhe von TEUR 3.876 erzielt.

Im Segment Hotellerie wurden in 2021 operative Umsätze in Höhe von insgesamt TEUR 202 aus Managementdienstleistung erzielt. Das erzielte EBIT beläuft sich auf TEUR 40.

## **German Values Property Group AG**

Aufgrund des überragenden Einflusses der Geschäftstätigkeit im Immobilienbereich folgt die übergreifende Beurteilung der zum Konzern. Die German Values Property Group AG hat im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 421 sowie ein EBIT in Höhe von TEUR -3.565 erzielt.

Die Geschäftstätigkeit der German Values Property Group AG wird wesentlich durch die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaften des Segments Immobilien sowie durch segmentübergreifende Aufwendungen bestimmt. Daher schlägt insbesondere der als nicht zufriedenstellend zu bewertende Geschäftsverlauf des Segments Immobilien der German Values Property Group auf den Geschäftsverlauf der German Values Property Group AG durch.

## **C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **C.1. Risikomanagementsystem**

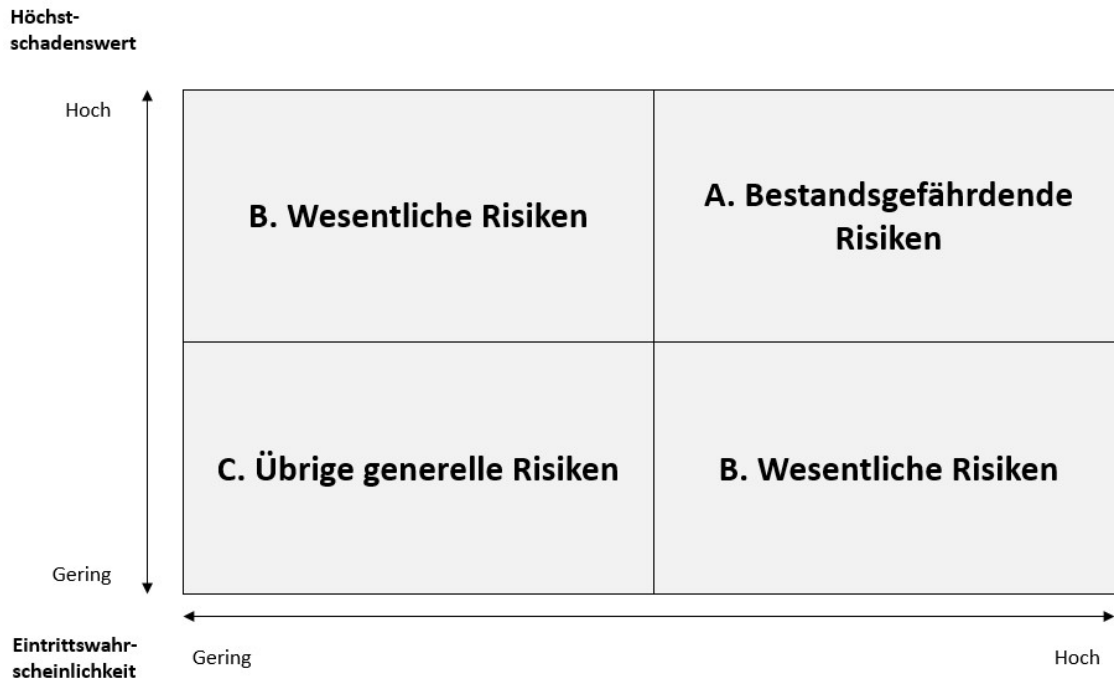
Die German Values Property Group ist im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Risiken werden im weitesten Sinne als die Gefahr, unsere finanziellen, operativen, rechtlichen oder strategischen Ziele nicht wie geplant zu erreichen, definiert. Das Management von Risiken liegt dabei in erster Linie beim Vorstand. Die German Values Property Group verfügt über ein konzernweites Berichtswesen, das ein Controlling aller wirtschaftlich relevanten Eckdaten ermöglicht. Es wird durch eine ständige Verfolgung der Finanzströme ergänzt.

Aufgrund flacher Hierarchien können direkte Kommunikations- und schnelle Entscheidungswege umgesetzt werden. Dadurch ist es der German Values Property Group möglich, dass der Vorstand unverzüglich über auftretende Risiken in Kenntnis gesetzt und Risikopotentiale zügig analysiert werden. Die Einleitung und Überwachung von Gegenmaßnahmen oder Vorkehrungen kann unmittelbar und effizient in der Organisation umgesetzt werden.

Durch die kontinuierliche Früherkennung sowie die Erfassung, Bewertung und Überwachung potenzieller Risiken durch den Vorstand selbst wird eine systematische Analyse der aktuellen Risikosituation ermöglicht. Im Geschäftsjahr 2021 fanden zwei Sitzungen zum Risikomanagement statt. Hinsichtlich der grundsätzlichen Methodik zur Risikoidentifikation wurden in 2021 keine wesentlichen Anpassungen vorgenommen. Verstärkt wurde die Analyse der Risikolage in monatlichen Schnittstellen-Besprechungen zwischen der Führungs- und Fachebene der German Values Property Group und dem Assetmanagement auf Seiten des Dienstleisters VICUS GROUP AG. Zudem erfolgt eine fallbezogene Einbeziehung des Aufsichtsrates durch den Vorstand.

Die Abgrenzung der Risiken im Risikomanagementsystem der German Values Property Group lässt sich schematisch wie folgt darstellen:





## C.2. Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem (IKS)

Im Hinblick auf rechnungslegungsbezogene Prozesse ist es das Ziel, Risiken zu identifizieren, die einer regelkonformen Erstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts entgegenstehen. Das interne Kontrollsystem soll durch Implementierung entsprechender Kontrollen mit hinreichender Sicherheit gewährleisten, dass trotz identifizierter Risiken ein regelkonformer Jahres- und Konzernabschluss erstellt wird. Sämtliche Tochtergesellschaften sind organisatorisch in diesen Prozess einbezogen.

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für Umfang und Ausrichtung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems auch im Bereich Rechnungslegung und übernimmt alle wesentlichen Kontrolltätigkeiten selbst.

Die zentrale Organisation, die Einheitlichkeit der verwendeten EDV-Programme, die eindeutige Zuordnung der Verantwortlichkeiten innerhalb des zentralen Rechnungswesens, der Konzernfinanzierung und des Controllings sowie geeignete Kontrollen sollen die Risikosteuerung, Kontrolle und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sicherstellen bzw. erleichtern. Die einzelnen Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss werden zentral durch das Rechnungswesen in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern erstellt. Neue Bilanzierungsregelungen werden auf ihre Auswirkung auf die Rechnungslegung beurteilt und bei Bedarf entsprechend umgesetzt. Auch eine einheitliche Bilanzierung und Bewertung ist durch das zentrale Rechnungswesen gewährleistet. Die Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss werden auf Basis des erarbeiteten Zeitplanes erstellt. Durch die überschaubare Konzernstruktur und die ständige Kommunikation werden Risiken schnell identifiziert, analysiert und Gegenmaßnahmen durchgeführt.

Umfang und Effektivität des internen Kontroll- und Risikofrüherkennungssystems werden im Hinblick auf die Rechnungslegung im Rahmen der jährlichen Jahresabschlusserstellung beurteilt. Die interne

Überwachung wird vom Konzerncontrolling der German Values Property Group durchgeführt, das direkt an den Vorstand berichtet, oder vom Vorstand selbst durchgeführt wird. Die Berichterstattung erfolgt unmittelbar an den Vorstand, der auch die grundlegende Steuerung in diesem Bereich übernimmt.

Die German Values Property Group ist der Auffassung, dass das eingerichtete interne Kontrollsystem und Risikomanagement, bezogen auf den Rechnungslegungsprozess, grundsätzlich geeignet ist, das erforderliche Kontrollumfeld vorzuhalten und wesentliche Risiken zeitnah zu identifizieren. Zudem ermöglicht es die Identifikation bestehender Geschäftschancen.

Die originären Finanzinstrumente der German Values Property Group bestehen in erster Linie aus Zahlungsmitteln, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die German Values Property Group ist durch den Gebrauch ihres Finanzinstrumentariums Risiken ausgesetzt, die sich insbesondere aus der Veränderung der Zinssätze, der Liquidität und durch Ausfallrisiken der beteiligten Vertragspartner ergeben. Marktzinsänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Aufgrund der bestehenden Managementverträge mit der VICUS GROUP im Segment Hotellerie, des bestehenden Asset-Managementvertrags mit der VICUS GROUP sowie den bestehenden Vertragsbeziehungen in Bezug auf die Rendite-Immobilien im Portfolio des Segments Immobilien, die ein signifikantes Volumen einnehmen, besteht ein grundsätzliches Adressausfallrisiko. Im Zuge der begonnenen Neuausrichtung des Konzerns hat der Vorstand geeignete Maßnahmen zur Überwachung der Adressausfallrisiken im Segment Immobilien eingerichtet. Soweit bei den einzelnen finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertminderungen erfasst. Die Geschäftsleitung ist regelmäßig in die diesbezüglichen Entscheidungen zur Risikovorsorge eingebunden. Die German Values Property Group betreibt ein finanzielles Risikomanagement, dessen vorrangiges Ziel darin besteht, notwendige Liquidität konzernweit über ein zentrales Cash-Management-System bereitzustellen und die finanzwirtschaftlichen Risiken zu begrenzen. Die Verantwortung hierfür obliegt dem Vorstand der German Values Property Group. Derivative Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz.

### **C.3. Compliance Management**

Compliance beschreibt das regelkonforme Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen vermieden werden. Die Unternehmensführung und -kontrolle der German Values Property Group leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Vorgaben.

#### **C.4. Chancenbericht**

Im Folgenden werden die wirtschaftlichen Chancen für die German Values Property Group beschrieben. Die Darstellung der Chancen erfolgt je Segment in der Rangfolge ihrer Bedeutung, beginnend mit den bedeutendsten.

##### **Segment Immobilien**

Die gezielte strategische Ausrichtung der German Values Property Group auf eine Mieterstruktur aus Forschung, Wissenschaft und Technologie in wachsenden und aufstrebenden Regionen bildet die Grundlage, dass eine sehr erfolgreiche, dynamische Geschäftstätigkeit im Segment Immobilien gelingen kann. Die German Values Property Group sieht wesentliche Erfolgsfaktoren in flexibel gestaltbaren Büroflächen, Forschungs- und Entwicklungslaboren oder Produktionsflächen für neue Technologien sowie der intensiven Förderung dieser Geschäftsfelder durch die öffentliche Hand. Namhafte und ertragsstarke Ankermieter, stabile Vermietungserträge und eine hohe Attraktivität der Liegenschaften unterstützen eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit im Immobiliensektor. Die German Values Property Group geht davon aus, damit Investitionen in ein vergleichsweise krisenresistentes und zukunftssicheres Segment zu tätigen. Zudem bildet der Handel mit Immobilien den zweiten bedeutenden Teilbereich des Segments. Die German Values Property Group entwickelt zusammen mit ihren erfahrenen strategischen Partnern strukturierte Exit-Strategien für Transaktionsobjekte und nutzt sich ergebende Geschäftschancen hinsichtlich Veräußerungen.

Aufgrund des Erhalts steuerlicher Verlustvorträge von ursprünglich ca. EUR 93 Mio. durch die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes zur sog. „Sanierungsklausel“ geht die German Values Property Group zum Aufstellungszeitpunkt davon aus, dass Gewinne des Segments Immobilien unter Berücksichtigung der sog. Mindestbesteuerung nicht mit Steuerzahlungen belastet werden. Dies stellt einen erheblich wertsteigernden Faktor für die Aktionäre dar.

Die Zusammenarbeit mit und die Unterstützung durch den strategischen Aktionär des Konzerns beim Aufbau und der Entwicklung des Segments bilden eine wichtige Voraussetzung, dass ein zügiger und erfolgreicher Markteintritt gelingt. Dies betrifft insbesondere den Aufbau einer Projektpipeline und die Unterstützung im Asset Management. Der German Values Property Group stehen starke Partner als erfahrene und langjährig erfolgreiche Immobilienentwickler zur Seite.

Das Geschäftsfeld Land Banking und Land Development soll perspektivisch als zweiter Investitionszweig aufgebaut werden. Ziel ist der Erwerb von Grundstücken mit hohem Entwicklungspotential. Hierin sieht die German Values Property Group gute Optionen, verdeckte Ertragskraft frühzeitig zu identifizieren und zu heben.

##### **Segment Hotellerie**

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage sieht der Vorstand die Chancen für die Geschäftstätigkeit im Segment Hotellerie in der Betriebsführung von Hotels als Managementdienstleistung

für Dritte auf Grundlage von Managementverträgen. Die German Values Property Group übernimmt derzeit die Führung zweier Hotelbetriebe für die VICUS GROUP.

Die German Values Property Group konnte vor Ausbruch der Corona-Pandemie hervorragende operative Ergebnisse im Travel24 Hotel Leipzig-City erzielen. Die Corona-Pandemie wird nachhaltig einschneidende Auswirkungen auf die Branche und das Segment haben, welche Anpassungen am Geschäftsbetrieb des Hotels erforderlich machen. Die German Values Property Group hält es jedoch für möglich, dass das Travel24 Hotel Leipzig-City nach solchen Anpassungen und nach Überwindung der Corona-Pandemie perspektivisch wieder in die Gewinnzone geführt werden kann. Positive Parameter dafür stellen die ausgezeichnete Lage und eine bereits sehr gute Kostenstruktur dar. Damit besteht die Aussicht auf künftige positive Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen, welche jedoch nicht kurzfristig realisierbar sein dürften.

### **C.5. Risikobericht**

Im Folgenden werden die Risiken für die German Values Property Group beschrieben. Die Darstellung der Risiken erfolgt zunächst in Form einer Kategorisierung in wesentliche und übrige generelle Risiken. Die Darstellung der wesentlichen und übrigen generellen Risiken erfolgt segmentübergreifend und je Segment.

Im Vergleich zum Vorjahr sind wesentliche Risiken entfallen oder haben sich abgeschwächt. Der Anfechtungsvergleich im Zusammenhang mit dem Unister-Konzern sowie die Betriebsprüfung 2012 – 2014 wurden abgeschlossen. Die Risiken im Zusammenhang mit dem Segment Internet sind aufgrund der Einstellung der aktiven Geschäftstätigkeit entfallen. Rechtliche Risiken aus der Führung von Prozessen werden als geringer eingestuft. Wesentliche Risiken, die aus dem Segment Immobilien resultieren, sind hinzugetreten.

Bestandsgefährdende Liquiditätsrisiken bestehen zum Aufstellungszeitpunkt nicht. Die Geschäftstätigkeit des Konzerns wird durch das Segment Immobilien bestimmt. Die damit verbundenen signifikanten Finanzierungsverbindlichkeiten werden nicht vor dem Geschäftsjahr 2023 fällig. Die Liquiditätssituation der German Values Property Group zum Aufstellungszeitpunkt ist gesichert. Aufgrund des noch kurzen Erfahrungshorizonts im Segment Immobilien ist derzeit weiterhin nicht vollumfänglich absehbar, welchen strukturellen Risiken die German Values Property Group ausgesetzt ist.

Es besteht jedoch eine grundlegende Abhängigkeit von dem strategischen Partner VICUS GROUP AG bei der Gestaltung, der Finanzierung und in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Der strategische Partner und weitere Dienstleister werden für die German Values Property Group mittel- bis langfristig Dienstleistungen erbringen. Die German Values Property Group bedarf zudem der Entwicklung von entsprechendem Know-How und Geschäftskontakten für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit in diesem Bereich. Zudem werden die Informationen und die Einschätzung der Risikolage umfassend durch die Kommunikation und Zusammenarbeit mit dem strategischen Aktionär VICUS GROUP AG als Dienstleister für das Assetmanagement im Segment Immobilien bestimmt.

## **Wesentliche Risiken**

### **Segmentübergreifend**

Im Geschäftsbetrieb der German Values Property Group kommt Know-How zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Die German Values Property Group hat nur einen Vorstand. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit die Entwicklung der German Values Property Group basiert somit insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten, Netzwerken und Erfahrungen ihres Vorstands. Die vergleichsweise kleine Führungs- und Organisationsstruktur der German Values Property Group könnte dazu führen, dass sie nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsablaufs kommt. Außerdem ist der derzeitige Vorstand der Gesellschaft wesentlicher Know-How-Träger. Sollte der Vorstand oder andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden deren Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die German Values Property Group dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren könnte. Sollte es der German Values Property Group nicht gelingen, vorhandene qualifizierte Mitarbeiter langfristig an die German Values Property Group zu binden und auch weiterhin qualifizierte Mitarbeiter in ausreichendem Maß zu gewinnen und zu halten oder Aufgabenbereiche anderweitig durch externe Dritte abzudecken, könnten die Geschäftsprozesse und angebotenen Dienstleistungen, insbesondere in Bezug auf Bestandsimmobilien sowie Akquise und Exit von Immobilien, verhindert, verzögert oder erheblich eingeschränkt werden.

### **Segment Immobilien**

Folgende wesentliche Risiken für die Entwicklung und die Geschäftstätigkeit im Segment Immobilien sind für die German Values Property Group derzeit erkennbar.

Zum einen könnten in der Vergangenheit vorgenommene und zukünftige Anteilseignerwechsel bei den Aktionären mit bedeutenden Aktienbeständen zum Untergang der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge führen. Dadurch würde die Geschäftstätigkeit nicht per se gefährdet, wohl aber das Volumen der erzielbaren Ergebnisse, welches aus steuerlichen Ersparniseffekten resultiert. Aufgrund der aktuell signifikanten Höhe der steuerlich nutzbaren Verluste sowie des Betriebsprüfungsrisikos in Bezug auf frühere Anteilseignerwechsel stuft die German Values Property Group das Risiko als wesentlich ein. Es ist davon auszugehen, dass frühere Anteilseignerwechsel bei künftigen Betriebsprüfungen intensiv begutachtet werden. Daher besteht eine immanente Eintrittswahrscheinlichkeit des Untergangs der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge, die die German Values Property Group als nicht vernachlässigbar einschätzt. Aufgrund der Erwartung, dass zukünftige Anteilseignerwechsel durch qualifizierte steuerliche und rechtliche Beratung begleitet werden, schätzt die German Values Property Group die Eintrittswahrscheinlichkeit des Untergangs der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge diesbezüglich als gering ein.

Bei der Beendigung von Miet- und Pachtverträgen und der Vermietung von Leerstandsflächen könnte es für die German Values Property Group schwieriger als erwartet sein, für ihre jeweiligen Immobilien neue Mieter bzw. Pächter zu finden oder Miet- bzw. Pachtverträge zu den geplanten Konditionen abzuschließen.

Dies kann insbesondere erfolgen, wenn sich die Reputation der jeweiligen Immobilie verschlechtert. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Miet- bzw. Pachtverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region oder eines Immobilienmarktsegments verschlechtern oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Ein Standort könnte durch eine Veränderung der Gegebenheiten an Attraktivität für Mieter bzw. Pächter und Käufer verlieren. Hierzu reichen mitunter bereits kleinere Veränderungen in der den Standort umgebenden Unternehmenslandschaft. Sollte die German Values Property Group keine oder zu wenige Mieter finden oder Immobilien nur zu ungünstigen Konditionen vermieten können, würde sich dies höchst nachteilig auf die Erträge auswirken.

Zum anderen könnte der weitere Ausbau und die Entwicklung der Geschäftstätigkeit im Segment Immobilien nicht oder nicht mit wirtschaftlichem Erfolg gelingen, weil die Akquise adäquater Investitionsobjekte oder die Sicherstellung der Finanzierung zu adäquaten Konditionen nicht gelingt. Die German Values Property Group lässt grundsätzlich vor jedem Immobilienerwerb ein Gutachten über das zu erwerbende Objekt erstellen. Dennoch besteht das Risiko, dass die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend die anzukaufenden Objekte falsch eingeschätzt oder bewertet werden. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte zur Folge, dass Objekte nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht kostendeckend sind, nicht zur Deckung von Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie einschließlich Finanzierungen und sogar ohne Gewinn bewirtschaftet werden könnten. Die Mittelfristplanung über einen Planungshorizont von fünf Jahren sieht Investitionen in das Segment Immobilien von EUR 60 Mio. zu Beginn des Planungshorizonts bis zu EUR 125 Mio. gegen Ende des Planungshorizonts vor. Der Erwerb entsprechender als Finanzinvestition gehaltene Immobilien kann annahmegemäß am Markt erfolgen und in signifikantem Maße durch externe Finanzierungen sichergestellt werden. Insoweit dies nicht gelingt, wäre die Geschäftstätigkeit des Segmentes und die Ertragskraft des Konzerns gefährdet. Aufgrund dessen benennt die German Values Property Group das Risiko als wesentlich. Zur Eintrittswahrscheinlichkeit kann die German Values Property Group gegenwärtig keine verlässliche Aussage treffen.

Die German Values Property Group hat für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. So wurden insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten der finanzierenden Banken bestellt. Sollten fällige Darlehensforderungen der Banken nicht rechtzeitig bedient werden können oder sonstige Darlehensbedingungen nicht eingehalten werden können, könnte dies zur Kündigung von Kreditverträgen und in der Folge zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden führen. Bei einem vorzeitigen Verkauf eines Objekts und einer damit einhergehenden frühzeitigen Rückführung des anteiligen Darlehensbetrages ist die German Values Property Group den Risiken der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung für das aufgenommene Darlehen oder der Bestellung von Ersatzsicherheiten ausgesetzt. Außerdem besteht ein besonderes Risiko bei Zinsänderungen, wenn der Verkauf der betroffenen Immobilie nach Ablauf des Finanzierungszeitraums nicht wie geplant gelingt und die Zinskonditionen für das (Rest-) Darlehen angepasst werden müssen.

Die German Values Property Group unterliegt einem Risiko aus der Veränderung von Marktkonditionen, insbesondere von Zinskonditionen. Ein allgemeiner Anstieg der Marktzinsen würde sich auf die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien negativ auswirken. Ein starker oder gar sprunghafter Anstieg des Zinsniveaus könnte einen bilanziellen Wertverfall der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien des Segments nach sich ziehen.

Ein wesentliches Liquiditätsrisiko besteht in Bezug auf avisierte, geplante oder erforderliche Bau- und Entwicklungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien in siebenstelliger Höhe. Die Finanzierung der Maßnahmen muss aus Eigen- und Fremdkapital sichergestellt werden. Aus vertraglichen Vereinbarungen und Beauftragungen entstehen der German Values Property Group entsprechende Verbindlichkeiten. Zudem unterliegen die Kosten für die Maßnahmen signifikanten Schätzunsicherheiten, die zu Kostensteigerungen und einem erhöhten Liquiditätsbedarf und –risiko führen könnten.

### **Segment Hotellerie**

Daneben bestehen zwei wesentliche Risiken im Segment Hotellerie. Es besteht eine Abhängigkeit von der VICUS GROUP AG, die Eigentümerin der beiden als Managementbetriebe geführten Hotelimmobilien ist und gleichzeitig über die Mehrheit der Anteile an den entsprechenden Betriebsgesellschaften verfügt. Die Gestaltung und Entwicklung der Geschäftstätigkeit wird damit wesentlich von der VICUS GROUP AG beeinflusst. Zudem könnte die VICUS GROUP AG Veränderungen der Managementverträge bewirken oder diese kurzfristig kündigen.

Eine fortdauernde Corona-Pandemie mit den einhergehenden wirtschaftlichen Konsequenzen würde dazu führen, dass der Betrieb im Travel24-Hotel in Leipzig nicht wieder in ausreichendem Maße aufgenommen und die Geschäftstätigkeit des Hotels in die Gewinnzone zurückgeführt werden kann. In dem Fall droht die zeitnahe Einstellung des Geschäftsbetriebs des Travel24-Hotels. Zum Aufstellungszeitpunkt muss die German Values Property Group davon ausgehen, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit nicht zu vernachlässigen ist.

### **Übrige generelle Risiken**

#### **Segmentübergreifend**

Rechtliche und regulatorische Risiken sind dem Wesen aller Unternehmen und deren Geschäftstätigkeit immanent. Solche bestehen in zahlreichen Rechtsgebieten. Als börsennotierte Aktiengesellschaft sind die German Values Property AG und ihre Tochtergesellschaften aber insbesondere bei der Einhaltung kapitalmarkt-, gesellschaftsrechtlicher und börsenregulatorischer sowie steuerlicher Verpflichtungen zahlreichen Risiken ausgesetzt. Daraus können hohe Kosten- und Liquiditätsbelastungen sowie strafrechtliche Konsequenzen resultieren. Die German Values Property Group arbeitet mit qualifizierten Anwälten und Kanzleien mit Expertise in den genannten Gebieten zusammen. Daneben ist die German Values Property Group bestrebt, dass der Aufsichtsrat mit entsprechend qualifizierten Mitgliedern besetzt ist.

Das Compliance- und Risikomanagementsystem sowie das interne Kontrollsystem der German Values Property Group reichen möglicherweise nicht aus, um Verstöße gegen Rechtsvorschriften zu verhindern bzw. aufzudecken und alle relevanten Risiken für die German Values Property Group zu identifizieren, zu bewerten und um angemessene Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen. Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem der German Values Property Group könnten sich bei einem möglichen schnellen Wachstum der German Values Property Group teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen, um eine entsprechende kontinuierliche Weiterentwicklung angemessener interner organisatorischer Strukturen und Managementprozesse umzusetzen. Dies betreffe insbesondere die Bereiche Administration, Portfoliomanagement, Finanzen, Rechnungswesen, Controlling und Personalführung.

### **Segment Immobilien**

Der Fokus der German Values Property Group liegt auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Deutschland für die Nutzung in Forschung, Technologie und Wissenschaft. Neben der Wirtschaftlichkeit stehen die Nachhaltigkeit sowie die Optimierung der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Portfolios im Vordergrund. Es besteht ein regionaler wie überregionaler Wettbewerb beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei der Vermietung sowie der effizienten kaufmännischen Verwaltung dieser Immobilien. Überregional, insbesondere bei Portfolio-Transaktionen. Da Nachhaltigkeit immer mehr in den Fokus der Gesellschaft gerückt ist, drängen auch immer mehr Wettbewerber auf den Markt, die ebenfalls Immobilien für die Optimierung der CO<sub>2</sub>-Bilanz suchen. Insbesondere die institutionellen Anleger und andere internationale Investoren verfügen teilweise über erheblich umfangreichere Mittel zur Finanzierung ihrer Akquisitionen sowie über niedrigere Finanzierungskosten und zahlen teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende Preise. Sollte es der German Values Property Group nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte sich dies nachteilig auf die Ertragslage der German Values Property Group auswirken.

Immobilien könnten mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten (z.B. Kampfmitteln) belastet sein, die typischerweise mit erheblichen Kosten und mit erheblichem Zeitaufwand zu beseitigen sein könnten. Dies könnte auch im Falle bereits veräußerter Objekte durch Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche der Fall sein. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne könnten zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Die Zusammenhänge wirken analog mit Blick auf aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Ukraine-Krieg könnte einen ggf. langfristig wirkenden Einbruch des weltweiten Wirtschaftswachstums hervorrufen. Diese könnte von einer erheblich höheren und längeren Inflation sowie steigenden Zinssätzen begleitet werden. Ein gedämpftes Wirtschaftswachstum könnte dazu führen, dass geplante Investitionen unterbleiben oder deutlich später oder in deutlich geringerem Umfang realisiert werden. Dies könnte den Bedarf an Gewerbeimmobilien erheblich reduzieren. Leerstand kann ggf. nicht oder nicht zu adäquaten



Konditionen vermietet werden und Mietverträge könnten gekündigt oder Mieter insolvent werden. Steigende Zinssätze würden die Finanzierung von Immobilientransaktionen massiv verteuern und damit deutlich erschweren und vollständig oder teilweise einschränken. Zudem werden die Energie- und Rohstoffpreise erheblich steigen. Baumaterial dürfte sich deutlich verteuern oder kaum bzw. nicht mehr verfügbar sein. Dadurch könnten geplante oder erforderliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen deutlich verzögert werden oder nicht durchführbar sein.

### **Segment Hotellerie**

Im Segment Hotellerie bestehen allgemeine Markt- und Geschäftsrisiken sowohl mit Blick auf sämtliche als Managementbetriebe geführte Hotels hinsichtlich Qualität und Kosten beim Einkauf von Vorleistungen und beim Absatz der Hotelleistungen, in der Personalakquise und Personalentwicklung, der Gestaltung effizienter Leistungsprozesse und fehlerfreier administrativer Prozesse sowie hinsichtlich der Funktionsfähigkeit und im Ausfallmanagement der Hoteltechnik. Die German Values Property Group schätzt die Risiken zum Aufstellungszeitpunkt als nicht sehr hoch ein.

### **C.6. Gesamtaussage zur Chancen- und Risikosituation**

Die German Values Property Group ist in hohem Maße von der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Erfolg der strategischen Entscheidungen hinsichtlich des Markteintritts und der Geschäftstätigkeit im Segment Immobilien abhängig. Damit verbunden ist auch eine starke Abhängigkeit von der VICUS GROUP AG, die zur Entwicklung des Segments Immobilien für die German Values Property Group wesentlich ist. Zudem könnte sich der Ukraine-Krieg durch eine Stagnation des weltweiten Wirtschaftswachstums und eine sich ggf. anschließende Rezession mit steigenden Zinssätzen, erhöhten Rohstoffpreisen und einem Mangel an Baumaterialien negativ auf das Segment Immobilien auswirken. Darüber hinaus ist die German Values Property Group im Segment Hotellerie wesentlich vom weiteren Verlauf der akuten Krise durch die Corona-Pandemie und ihrer kurz-, mittel- und langfristigen Folgewirkung betroffen.

Die Risikopolitik der German Values Property Group orientiert sich an dem Ziel, den Wert des Konzerns stetig und nachhaltig zu steigern, die mittelfristigen finanziellen Ziele zu erreichen und den Fortbestand des Konzerns langfristig zu sichern. Damit bildet sie einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmenspolitik.

### **C.7. Prognosebericht**

Der folgende Prognosebericht gibt die Erwartung des German Values Property-Vorstands hinsichtlich der künftigen Geschäftsentwicklung wieder. Er entspricht dem Kenntnisstand des Vorstands zum Zeitpunkt der Berichterstellung, wohl wissend, dass die tatsächliche Entwicklung aufgrund des Eintretens von Chancen und Risiken, wie im Chancen- und Risikobericht beschrieben, positiv wie negativ wesentlich von diesen Prognosen abweichen kann.

## **Markt- und Branchenentwicklung**

Mit Blick auf die Einschätzungen von Wirtschaftsforschungsinstituten, der Deutschen Bundesbank und Branchenverbänden geht die German Values Property Group zum Zeitpunkt der Berichterstellung davon aus, dass sich das Markt- und Branchenumfeld im Segment Immobilien trotz des herrschenden Ukraine-Krieges im laufenden Geschäftsjahr als hinreichend gut darstellt und mittelfristig positiv entwickeln könnte. Mit Blick auf die Corona-Pandemie ist insbesondere der Bereich der Gewerbeimmobilien mit Ausnahme des Einzelhandels vergleichsweise krisenresistent. Dies dürfte damit nach Einschätzung der German Values Property Group auch für den Teilsektor Technologie und Wissenschaft gelten, der den Kernbereich des Segments Immobilien darstellt. Im Segment Hotellerie schlagen die kurz-, mittel- und langfristigen negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie durch. Die German Values Property Group geht von einer erneut schlechten Marktentwicklung im laufenden Geschäftsjahr und gedämpften Aussichten für die mittelfristige Zukunft aus.

Für die Einschätzungen wird auf die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen des Wirtschaftsberichts verwiesen.

## **Segment Immobilien**

Die German Values Property Group plant für das Geschäftsjahr 2022 Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in einem Volumen von etwa EUR 60 Mio. Die geplanten Umsatzerlöse aus Vermietung liegen in der Konzernplanung zwischen EUR 3,0 Mio. und EUR 5,0 Mio.

Das geplante EBIT des Segments beläuft sich auf ein Ergebnis zwischen TEUR -969 und TEUR 1.015. Die Fremdkapitalkosten werden zwischen EUR 1,6 Mio. und EUR 2,6 Mio. erwartet.

Der Prognose liegen zum großen Teil implizite Annahmen bezüglich der durchschnittlichen Investitionssumme bzw. der Anzahl von Investitionsobjekten sowie bezüglich des durchschnittlichen Investitionszeitpunktes zugrunde. Beide Bereiche von Annahmen sind äußerst sensitiv mit Blick auf das avisierte gesamte Investitionsvolumen, die geplanten Umsatzerlöse und das geplante EBIT. Das gesamte Investitionsvolumen hängt vollständig davon ab, wie viele Objekte erfolgreich erworben werden können und welchen Wert die Objekte jeweils aufweisen. Dabei stellen Akquisitionsprozesse einen binären Parameter dar (Transaktion / keine Transaktion). Dieser Effekt bestimmt auch wesentlich die aus dem Investitionsvolumen über weitere Parameter abgeleiteten geplanten Umsatzerlöse und das geplante EBIT. Zudem hängen diese beiden Plangrößen wesentlich davon ab, wann Objekte in das Portfolio der German Values Property Group eingehen und Erträge erwirtschaften. Zusammenfassend fußen die Aussagen des Prognoseberichts im Segment Immobilien auf äußerst sensitiven Annahmen, die zu erheblichen Planabweichungen in positiver wie negativer Richtung führen können.

Für das folgende Geschäftsjahr 2023 geht die German Values Property Group davon aus, dass ein weiteres signifikantes Wachstum erzielt werden kann. Daher wird derzeit mit einem Investitionsvolumen von etwa EUR 105 Mio. geplant.

Die prognostizierten Werte fußen auf entsprechenden Erträgen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Der Aufbau des Teilbereichs Land Banking wird 2022 voraussichtlich noch nicht umgesetzt

werden können. Die German Values Property Group geht derzeit davon aus, dass zunächst eine Konzentration auf Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zur Erzielung signifikanter positiver operativer Ergebnisse vorrangig ist.

### **Segment Hotellerie**

Die German Values Property Group geht davon aus, im Geschäftsjahr 2022 Umsätze aus den beiden als Managementbetriebe geführten Hotels zwischen TEUR 128 und TEUR 213 zu erreichen. Ein positives At-Equity-Ergebnis aus dem seit dem 1. Juli 2020 assoziierten Unternehmen German Values Property Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH erwartet die German Values Property Group aufgrund der Auswirkungen der andauernden Corona-Pandemie weiterhin nicht. Die German Values Property Group erwartet zudem, ein EBIT zwischen rund TEUR 74 und TEUR 124 im Geschäftsjahr 2022 zu erzielen.

### **Zusammenfassende Gesamtaussage zu beiden Segmenten**

Die German Values Property Group plant im laufenden Geschäftsjahr insgesamt mit Umsatzerlösen aus den Segmenten Immobilien und Hotellerie zwischen EUR 3,2 Mio. und EUR 5,3 Mio. Darüber hinaus erwartet die German Values Property Group insgesamt aus den beiden Segmenten auf Ebene des Konzerns ein EBIT zwischen TEUR -820 und TEUR 1.209 zu erzielen.

Dieser Prognosebericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen auf Basis von Informationen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzern-Jahresfinanzberichts 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 Konzern-Jahresfinanzbericht 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.

### **Erwartete Entwicklung des Einzelabschlusses der German Values Property AG**

Die German Values Property Group AG geht davon aus, im Geschäftsjahr 2022 Umsätze zwischen TEUR 206 und TEUR 344 zu erreichen. Dabei resultieren die Umsatzerlöse aus den Erlösen des Segments Hotellerie sowie aus nachlaufenden Erlösen aus dem nicht fortzuführenden Geschäft des früheren Segments Internet.

Mit Blick auf den Einzelabschluss der German Values Property AG erwarten wir, dass das EBIT im Geschäftsjahr 2022 in einer Spanne von TEUR 2.657 bis TEUR 4.428 liegt. Ursächlich ist im Wesentlichen der positive Effekt aus dem Verkauf der Forschungsimmoblie / Leipzig. Während der Effekt aus der Veräußerung der Immobilie im Konzernabschluss nach IFRS aufgrund der Fair-Value-Bewertung bereits in der Berichtsperiode abgebildet ist, wirkt sich dieser im Einzelabschluss nach HGB aufgrund des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten erst im laufenden Geschäftsjahr 2022 aus. Die German Values Property AG hat mit ihren drei wesentlichen Tochtergesellschaften, an denen sie zu 100% beteiligt ist,

Gewinnabführungsverträge nach § 291 AktG abgeschlossen. Dies gilt zudem für die gesamte Beteiligungskette im Segment Immobilien. Damit wird der Veräußerungsgewinn aus der Forschungimmobilie / Leipzig auf Ebene der German Values Property AG wirksam.

## **D. Sonstige Angaben**

### **D.1. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB**

Als börsennotierte Gesellschaft gibt die German Values Property Group die nachstehende Erklärung zur Unternehmensführung bezogen auf die German Values Property Group AG und den Konzern gemäß der §§ 289f und 315d HGB für das Geschäftsjahr 2021 ab.

Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG berichten zudem im Folgenden gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex 2020 (DCGK) über die Corporate Governance bei der German Values Property Group AG.

Der Vorstand der German Values Property Group AG berichtet in dieser Erklärung – zugleich für den Aufsichtsrat – gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß §§ 289f und 315d HGB über die Unternehmensführung.

Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG befürworten zahlreiche Anregungen und Regeln des deutschen Corporate Governance Kodexes und erklären, dass den darin enthaltenen Verhaltensempfehlungen in der jeweils gültigen Fassung unter Berücksichtigung der aufgeführten Ausnahmen bzw. Kommentierungen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 entsprochen wurde und auch in Zukunft entsprochen wird. Vorstand und Aufsichtsrat haben im April 2022 die Entsprechenserklärung abgegeben. Abweichungen sind von Vorstand und Aufsichtsrat kommentiert und nachfolgend offengelegt.

#### **1. Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der German Values Property Group AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG erklären gemäß § 161 AktG, dass den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekannt gemachten Fassung vom 16. Dezember 2019 seit der letzten Entsprechenserklärung mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und zukünftig mit folgenden Ausnahmen entsprochen werden soll:

Der Empfehlung in A.1 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Vorstand bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Diversität achten. Aufgrund der aktuellen Neuausrichtung des Unternehmens durch die Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien und der derzeit geringen Anzahl an Führungspositionen soll eine Beurteilung im Einzelfall erfolgen können. Des Weiteren hält es der Vorstand für sachgerecht sich bei der Besetzung von Führungsfunktionen nicht von Kriterien wie beispielsweise individuelle Orientierung oder Geschlecht, sondern vielmehr ausschließlich von Persönlichkeit und Sachverstand abhängig zu machen.

Der Empfehlung in A.2 wurde nicht entsprochen. Danach sollen die Grundzüge des Compliance Management Systems offengelegt werden. Es besteht eine sehr enge Einbindung des Vorstands in die operativen und juristischen Bereiche sowie in die Aufbau- und Ablaufstrukturen der Gesellschaft. Daher sieht der Vorstand gegenwärtig keine Notwendigkeit, Maßnahmensysteme in formalisierter Gestalt für das Compliance Management sowie ein sog. „Whistleblowing“ offenzulegen. Der Aufwand für die Pflege formalisierter Maßnahmensysteme steht mit Blick auf diese enge operative Einbindung sowie die Größe und hierarchische Struktur der Gesellschaft derzeit noch in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen Nutzengewinn für Gesellschaft und Stakeholder.

Den Empfehlungen in B.2 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen. Die Vorgehensweise soll in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben werden. Aufgrund der aktuellen Neuausrichtung des Unternehmens durch die Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien erscheint eine langfristige Nachfolgeplanung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht sinnvoll umsetzbar.

Der Empfehlung in B.5 wurde nicht entsprochen. Danach soll für Vorstandsmitglieder eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden. Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird nicht für angemessen erachtet, da die Fähigkeit, das Unternehmen erfolgreich zu führen, nicht generell bei Erreichen eines bestimmten Alters entfällt. Eine starre Altersgrenze könnte sich zudem auch diskriminierend auswirken.

Der Empfehlung in C.1 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Dabei soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in der Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht werden. Der Aufsichtsrat hat bisher keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung genannt und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Der Aufsichtsrat hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat bisher ausschließlich von der Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten im Einzelfall leiten lassen.

Der Aufsichtsrat hat bislang kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet, da durch die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung und durch Veröffentlichung entsprechender Lebensläufe mit der Einladung zur Hauptversammlung eine hinreichende Dokumentation der Profilerwartungen erfolgt ist.

Der Empfehlung in C.2 wurde nicht entsprochen. Danach soll für Aufsichtsratsmitglieder eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden. Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht für angemessen erachtet, da die Fähigkeit, das Unternehmen erfolgreich zu führen, nicht generell bei Erreichen eines bestimmten Alters entfällt. Eine starre Altersgrenze könnte sich zudem auch diskriminierend auswirken.

Der Empfehlung C.7 wurde nicht entsprochen. Gemäß der Empfehlung C. 7 sollen mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Ein Aufsichtsratsmitglied ist unabhängig von der Gesellschaft und deren Vorstand, wenn es in keiner persönlichen oder

geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Die Anteilseignerseite soll, wenn sie die Unabhängigkeit ihrer Mitglieder von der Gesellschaft und vom Vorstand einschätzt, insbesondere berücksichtigen, ob das Aufsichtsratsmitglied selbst oder ein naher Familienangehöriger des Aufsichtsratsmitglieds

- in den zwei Jahren vor der Ernennung Mitglied des Vorstands der Gesellschaft war,
- aktuell oder in dem Jahr bis zu seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von diesem abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat (z.B. als Kunde, Lieferant, Kreditgeber oder Berater),
- ein naher Familienangehöriger eines Vorstandsmitglieds ist oder
- dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren angehört.

Der Aufsichtsratsvorsitzende steht in einer Geschäftsbeziehung zu bestimmten Tochtergesellschaften.

Gemäß Empfehlung C.8 soll, sofern ein oder mehrere der in Empfehlung C.7 genannten Indikatoren erfüllt sind und das betreffende Aufsichtsratsmitglied dennoch als unabhängig angesehen wird, dies in der Erklärung zur Unternehmensführung begründet werden. Der Aufsichtsrat hält entgegen der Empfehlung C.7 Geschäftsbeziehungen für kein geeignetes Kriterium, um die Unabhängigkeit zu definieren. In Bezug auf den Aufsichtsratsvorsitzenden hat es bisher keine Anzeichen für eine fehlende Unabhängigkeit gegeben, weshalb dieser als unabhängig angesehen wird.

Der Empfehlung in C.10 wurde nicht entsprochen. Danach sollen der Aufsichtsratsvorsitzende, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sowie der Vorsitzende des mit der Vorstandsvergütung befassten Ausschusses unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Der Aufsichtsratsvorsitzende ist Steuerberater in eigener Kanzlei und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und ist weiter mit der Abschlussprüfung vertraut. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird aber unter Bezugnahme auf Empfehlung C.8 als unabhängig von der Gesellschaft angesehen.

Der Empfehlung in C.14 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Lebenslauf für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht werden. Die Lebensläufe der Kandidaten, die der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagen werden, werden in Vorbereitung der betreffenden Hauptversammlung auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht. Signifikante Veränderungen der für die Aufsichtsrats Tätigkeit und damit für die Öffentlichkeit wesentlichen Merkmale treten innerhalb eines Jahres in der Regel nicht auf.

Der Empfehlung in D.1 wurde nicht entsprochen. Danach soll sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich machen. Die bestehende Geschäftsordnung des Aufsichtsrats ist nicht auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht, weil diese im Zuge der aktuellen Neuausrichtung des Unternehmens durch die Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien einer Modernisierung unterzogen wird.

Der Empfehlung D.4 wurde nicht entsprochen. Der Aufsichtsratsvorsitzende verfügt als einziger der drei Aufsichtsratsmitglieder unter Bezugnahme auf Empfehlung C.10 über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und ist

weiter mit der Abschlussprüfung vertraut. Entgegen Empfehlung D.4 ist der Prüfungsausschussvorsitzende auch der Aufsichtsratsvorsitzende.

Der Empfehlung in D.12 wurde nicht entsprochen. Danach soll die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten. Der Aufsichtsrat des Unternehmens ist bzw. wird mit qualifizierten Personen der steuer- und relevanten rechtsberatenden Berufe besetzt. Die Mitglieder verfolgen bereits nach den einschlägigen Berufsordnungen sowie eigenverantwortlich Fortbildungsmaßnahmen. Eine zusätzliche Unterstützung durch die Gesellschaft ist nicht erforderlich.

Der Empfehlung in D.13 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Aufsichtsrat regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Der Aufsichtsrat hält es bisher für nicht erforderlich, ein formales Beurteilungssystem zu implementieren. Der Aufsichtsrat nimmt eine laufende selbstkritische Einschätzung seiner Arbeit und der Beschlussfassungen informell vor.

Den Empfehlungen in F.2 wurde nicht entsprochen. Danach sollen der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen sollen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein. Das Unternehmen ist aufgrund der Notierung im General Standard börsenrechtlich und gesetzlich verpflichtet, diese Unterlagen innerhalb kurzer Fristen zu erstellen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Für die Veröffentlichung der Jahres- und Konzernabschlüsse gilt eine Frist von vier Monaten, für die Veröffentlichung der Halbjahresberichte eine von drei Monaten. Vorstand und Aufsichtsrat vertreten die Auffassung, dass dadurch eine hinreichend zeitnahe Unterrichtung der Öffentlichkeit gewährleistet ist und dem mit der Einhaltung der Frist verbundenen Aufwand keine nennenswerte Erhöhung der Transparenz gegenübersteht.

Den Empfehlungen in F.3 wurde nicht entsprochen. Danach soll das Unternehmen unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, informieren, falls das Unternehmen nicht zu Quartalsmitteilungen verpflichtet ist. Vorstand und Aufsichtsrat halten die Berichterstattung zur Geschäftsentwicklung, zu den Geschäftsaussichten sowie zur Risikosituation durch die Instrumente des jährlichen Geschäftsberichts (inkl. Konzernabschluss und Konzernlagebericht), des Jahresfinanzberichts (inkl. Einzelabschluss und Lagebericht), des Halbjahresfinanzberichts sowie über Corporate News für angemessen und ausreichend.

Der Empfehlung G. 2 wurde nicht entsprochen. Auf Basis des Vergütungssystems soll der Aufsichtsrat gemäß Empfehlung G.2 für jedes Vorstandsmitglied zunächst dessen konkrete Ziel- und Maximal-Gesamtvergütung festlegen, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens stehen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Ein Vorstandsdiensvertrag nach dem am 16. Oktober 2021 vom Aufsichtsrat beschlossenen Vergütungssystem wurde noch nicht abgeschlossen. Bei künftigen Vorstandsdiensverträgen soll das Vergütungssystem und damit auch Empfehlung G.2 berücksichtigt werden.

Der Empfehlung G.3 wurde nicht entsprochen. Zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen soll der Aufsichtsrat eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt. Der Peer Group-Vergleich ist mit Bedacht zu nutzen, damit es nicht zu einer automatischen Aufwärtsentwicklung kommt. Die Empfehlung G.3 wurde im Rahmen der konkreten Gesamtvergütung des Vorstands neu eingeführt, weshalb die Zusammensetzung der Vergleichsgruppe bislang nicht offengelegt wurde. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, die Empfehlung G.3 bei Abschluss neuer Vorstandsverträge, bei denen dann auch die konkrete Gesamtvergütung nach Empfehlung G.2 berücksichtigt wird, umzusetzen.

Der Empfehlung G.4 wurde nicht entsprochen. Demnach soll der Aufsichtsrat das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der relevanten Belegschaft insgesamt auch in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigen. Soweit der Kodex seit seiner Neufassung die bereits nach dem Aktiengesetz erforderliche Überprüfung einer vertikalen Angemessenheit der Vorstandsvergütung konkretisiert und die für den Vergleich maßgeblichen Vergleichsgruppen sowie den zeitlichen Maßstab des Vergleichs näher definiert, wird insoweit vorsorglich eine Abweichung erklärt. Der Aufsichtsrat hat bei der Überprüfung der vertikalen Angemessenheit nicht zwischen den Vergleichsgruppen der Empfehlung unterschieden und auch keine Erhebungen zur zeitlichen Entwicklung des Lohn- und Gehaltsgefüges durchgeführt, weil es nur einen kleinen Führungskreis gibt. Aufgrund der aktuellen Neuausrichtung des Unternehmens durch die Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien und der derzeit geringen Anzahl an Führungspositionen soll eine vertikale Angemessenheit erst nach der Neuausrichtung überprüft werden.

## **2. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die German Values Property Group AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts. Ein Grundprinzip des deutschen Aktienrechts ist das duale Führungssystem mit den Organen Vorstand und Aufsichtsrat, die beide mit jeweils eigenständigen Kompetenzen ausgestattet sind. Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG arbeiten bei der Leitung und Überwachung des Unternehmens sehr eng und vertrauensvoll zusammen.

Der Aufsichtsrat tauscht sich mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft aus. Er berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig und überwacht die Geschäftsführung laufend. Der Aufsichtsrat ist in Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung sind, unmittelbar eingebunden. Vorstand und Aufsichtsrat tauschen sich regelmäßig über den Stand der Strategieumsetzung aus. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher oder mündlicher Form über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung und der Situation des Unternehmens.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr traten keine Interessenskonflikte auf, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen gewesen wären. Der Vorstand hatte keine Aufsichtsratsmandate bei nicht zum Konzern gehörenden börsennotierten Aktiengesellschaften inne.

### **2.1 Vorstand**

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit nur aus einem Mitglied: Herrn Ralf Dräger.



Der derzeitige Vorstand trägt alleine die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Als Leitungsorgan führt er die Geschäfte der Gesellschaft mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse. Am Bilanzstichtag hielt der Vorstand kein Aufsichtsratsmandat bei einer konzernexternen börsennotierten Gesellschaft.

## **2.2 Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehören satzungsgemäß 3 Mitglieder an. Derzeitige Mitglieder sind Herr Jens Wiesner (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Dr. René Laier und Herr Till Bötz. Die Amtsperiode von Herrn Jens Wiesner und Herrn Dr. René Laier endet jeweils mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt. Die Amtsperiode von Herrn Till Bötz endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt.

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Er wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend schriftlich sowie in den turnusmäßigen Sitzungen über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die Lage des Konzerns einschließlich des Risikomanagements sowie über die Compliance. Bei wesentlichen Ereignissen wird gegebenenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen.

Der Aufsichtsrat erarbeitet kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium, da bislang durch die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung und durch Veröffentlichung entsprechender Lebensläufe mit der Einladung zur Hauptversammlung eine hinreichende Dokumentation der Profilerwartungen erfolgt ist.

Der Aufsichtsratsvorsitzende steht in einer Geschäftsbeziehung zu bestimmten Tochtergesellschaften. Als Steuerberater in eigener Kanzlei übernimmt er aufgrund seiner Qualifikation steuerberatende Tätigkeiten bei bestimmten Tochtergesellschaften des Unternehmens. Der Aufsichtsrat hält entgegen der Empfehlung C.7 Geschäftsbeziehungen für kein geeignetes Kriterium, um die Unabhängigkeit zu definieren. In Bezug auf den Aufsichtsratsvorsitzenden hat es bisher keine Anzeichen für eine fehlende Unabhängigkeit gegeben, weshalb dieser als unabhängig angesehen wird.

## **3. Festlegungen für den Frauenanteil**

Der Aufsichtsrat der German Values Property Group AG hat sich mit der Thematik eingehend beschäftigt. Aktuell beträgt der Anteil von Frauen im Vorstand und Aufsichtsrat jeweils 0%. Der Aufsichtsrat der German Values Property Group AG hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat und bei der Besetzung der Vorstandspositionen bisher ausschließlich von der Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten leiten lassen mit dem Ziel, den Aufsichtsrat und den Vorstand so zusammensetzen, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Bei einem lediglich aus drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat würde die Berücksichtigung weiterer Kriterien aus Sicht des Aufsichtsrats zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung bei der Auswahl von Kandidaten führen. Zudem läuft die Amtszeit von

zwei der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder noch bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über ihre Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt. Diese Hauptversammlung wird voraussichtlich im August 2022 stattfinden, so dass für vorzeitige Veränderungen im Aufsichtsrat das Ausscheiden eines der amtierenden Mitglieder oder einer Erweiterung des Aufsichtsrats auf sechs Mitglieder erforderlich wäre. Dies ist jedoch nicht einmal für die bei börsennotierten und mitbestimmten Unternehmen geltende gesetzliche Mindestquote vorgesehen. Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus einem Mitglied. Diese Anzahl hält der Aufsichtsrat zum jetzigen Zeitpunkt auch für ausreichend. Im Hinblick auf die Amtszeit des Vorstandsmitglieds sind mittelfristig keine personellen Veränderungen im Vorstand geplant. Die Umsetzung einer Frauenquote im Vorstand war daher bislang nicht umsetzbar, ohne den Vorstand zu erweitern.

Eine Festlegung durch den Vorstand für die beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes (§ 76 Abs. 4 AktG) ist nicht möglich, weil die Mitarbeiter derzeit unmittelbar vom Vorstand geführt werden. In der Konzernmuttergesellschaft German Values Property Group AG beträgt der Frauenanteil am 28. April 2022 insgesamt 67 %. In der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH, an der die German Values Property Group AG mit einem Gesellschaftsanteil von 26% maßgeblich beteiligt ist, beträgt der Frauenanteil am 28. April 2022 insgesamt 67 %. In der German Values Beteiligung GmbH und der Travel24 Betriebs- und Verwaltungs GmbH beträgt der Frauenanteil am 28. April 2022 insgesamt 50 % bzw. 100 %. Die Festlegung durch den Aufsichtsrat für den Vorstand und den Aufsichtsrat (§ 111 Abs. 5 AktG) kann derzeit nicht sinnvoll vorgenommen werden. Hierzu wird auf die Ausnahmen zu A.1 und B.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der aktuellen Entsprechenserklärung verwiesen.

#### **4. Diversitätskonzept**

Vorstand und Aufsichtsrat haben bislang kein Diversitätskonzept entwickelt. Da die Gesellschaft derzeit nur einen Vorstand hat, erscheint in näherer Zukunft das vom Kodexgeber empfohlene Anstreben einer Vielfalt im Vorstand als nicht durchführbar. Ferner hält es der Aufsichtsrat für sachgerecht, die Auswahl der Vorstandsmitglieder nicht von Kriterien wie beispielsweise individuelle Orientierung oder Geschlecht, sondern vielmehr ausschließlich von ihrer Persönlichkeit und ihrem Sachverstand abhängig zu machen. Ferner sind Vorstand und Aufsichtsrat der Auffassung, dass neben den Zielsetzungen für die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat und den bisher im Unternehmen umgesetzten und angestrebten Maßnahmen zur Förderung der Vielfältigkeit ein zusätzliches Diversitätskonzept keinen substantziellen Mehrwert mit sich bringt. Maßgeblich ist vielmehr jeweils die individuelle fachliche und persönliche Eignung der Kandidatin bzw. des Kandidaten.

Vorstand und Aufsichtsrat werden im Geschäftsjahr 2022 erneut prüfen, ob die Erstellung eines eigenständigen Diversitätskonzepts sinnvoll ist.

#### **5. Wesentliche Unternehmensführungspraktiken**

Verantwortungsvolles, nachhaltiges und soziales Handeln ist für die German Values Property Group AG seit jeher ein tragendes Element der unternehmerischen Kultur. Hierzu gehört auch die Integrität im Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Aktionären und der Öffentlichkeit.

## **Das Risikomanagementsystem der German Values Property Group AG**

Die German Values Property Group AG als Mutterunternehmen des German Values-Konzerns ist in das konzernweite Risikomanagementsystem eingebunden. Die German Values Property Group ist im Wesentlichen den Risiken der einzelnen Unternehmen der Gruppe ausgesetzt. Diese Risiken können dazu führen, dass finanzielle, operative oder strategische Unternehmensziele der gesamten Unternehmensgruppe nicht wie geplant erreicht werden. Es ist daher für den langfristigen Unternehmenserfolg des German Values-Konzerns erforderlich, Risiken zu identifizieren, zu analysieren und durch geeignete Gegenmaßnahmen zu beseitigen oder zumindest zu begrenzen.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die Informationspflichten an den Aufsichtsrat sowie die Ad Hoc-Pflichten des Aktiengesetzes eingehalten werden.

Die Verantwortung für das Risikomanagementsystem der einzelnen Gesellschaften ist in der Geschäftsführung verankert. Hierzu gehören:

- Die Einrichtung einer wirksamen Risikomanagement-Organisation
- Die Pflege des Risikomanagementsystems
- Die Implementierung geeigneter Steuerungsmaßnahmen
- Die Meldung und Aktualisierung aller meldepflichtigen Risiken inklusive der Ad-hoc Meldung kritischer/bestandsgefährdender Einzelrisiken

## **Compliance**

Die German Values Property Group AG versteht unter Compliance die Einhaltung von Recht, Gesetz und Satzung. Freiwillig eingegangene Selbstverpflichtungen gegenüber externen Kodizes und Regelwerken bestehen nicht.

## **6. Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung und des Vergütungssystems obliegt dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat ein Vergütungssystem gem. § 87a Absatz 1 AktG beschlossen, das die ordentliche Hauptversammlung 2021 gebilligt hat. Des Weiteren hat die ordentliche Hauptversammlung 2021 die in § 13 der Satzung festgelegte Vergütung des Aufsichtsrats angepasst und das der Vergütung zugrundeliegende Vergütungssystem bestätigt. Das geltende Vergütungssystem für den Vorstand sowie der letzte Vergütungsbeschluss über die Vergütung des Aufsichtsrats sind auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.german-values.de/corporate-governance](http://www.german-values.de/corporate-governance) veröffentlicht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben über die Vergütungen der gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der German Values Property Group AG im Geschäftsjahr 2021 einen Vergütungsbericht nach § 162 AktG erstellt und werden diesen der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung zur Billigung vorlegen. Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG werden ebenfalls auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.german-values.de/corporate-governance](http://www.german-values.de/corporate-governance) veröffentlicht.

## **D.2. Übernahmerelevante Angaben nach §§ 289a und 315a HGB**

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das Grundkapital der German Values Property Group war zum Bilanzstichtag auf 10.033.585 nennwertlose Stückaktien mit gleichen Rechten zu einem rechnerischen Betrag von je 1 EUR aufgeteilt und war voll eingezahlt. Mit der Inhaberschaft an den Aktien verbunden sind das Stimmrecht in der Hauptversammlung sowie das Gewinnbezugsrecht bei beschlossenen Ausschüttungen.

### **Aktienübertragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen**

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

### **10 Prozent der Stimmrechte überschreitende Kapitalbeteiligungen**

Es bestanden nach Kenntnis der Gesellschaft zum Stichtag nur folgende direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die insgesamt 10 % der Stimmrechte überschreiten:

	<u>Prozent</u>
Herr Michael Klemmer, Leipzig	29,93
Frau Lucille Kristiansen, Leipzig	27,83
Herr Steffen Göpel, Leipzig	21,88
Herr Gabriel Schütze, Leipzig	<u>13,17</u>
	<u>92,81</u>

Im Berichtsjahr 2021 und im laufenden Geschäftsjahr bis zum Aufstellungszeitpunkt wurden der German Values Property Group Schwellenüber- und -unterschreitungen nach § 33 WpHG mitgeteilt. Die wesentlichen Inhalte der Stimmrechtsmitteilungen sowie die Mitteilungen selbst stehen auf den Internetseiten der German Values Property Group unter [www.german-values.de](http://www.german-values.de) – Investor Relations – Corporate News zur Verfügung.

### **Aktien mit Sonderrechten und Kontrollbefugnissen**

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

### **Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind**

Dem Vorstand ist nicht bekannt, dass Arbeitnehmer am Kapital der German Values Property Group beteiligt sind. Soweit Arbeitnehmer als Aktionäre am Kapital beteiligt sind, können sie daraus keine besonderen Rechte herleiten.

### **Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands, Satzungsänderungen**

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstands der German Values Property Group richten sich nach §§ 84 und 85 AktG in Verbindung mit § 6 Nr. 1 der Satzung. Die maßgeblichen Vorschriften zur Änderung der Satzung sind in §§ 133, 179 AktG und § 12 Nr.1 der Satzung der German Values Property AG niedergelegt.

Die Satzung enthält keine Regelungen, die gesetzliche Vorschriften ergänzen oder in diesen abweichen.

### **Befugnisse des Vorstands zur Aktienausgabe und zum Aktienrückkauf**

Mit Beschluss in der Hauptversammlung vom 28. September 2017 wurde die German Values Property Group ermächtigt, eigene Aktien zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 203.358,50 (10 Prozent) beschränkt. Die Ermächtigung kann im Rahmen des vorstehend bezeichneten Gesamtvolumens ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Die Ermächtigung gilt vom Tag der Beschlussfassung an bis zum Ablauf des 27. Septembers 2022.

### **Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von genehmigtem und bedingtem Kapital sowie von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen**

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. März 2026 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 5.016.792,00 durch Ausgabe von bis zu 5.016.792 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021). Die Ermächtigung beruht auf dem Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. April 2021.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. März 2026 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100 Mio. mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 5.016.792,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 5.016.792,00 durch Ausgabe von bis zu 5.016.792 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2021). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen gemäß vorstehender

Ausführungen. Die Ermächtigung beruht auf dem Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. April 2021.

### **Kontrollwechsel und Entschädigungsvereinbarungen der German Values Property Group**

Der Vorstandsdienstvertrag des amtierenden Vorstandes Herrn Ralf Dräger enthält keine wesentlichen Vereinbarungen oder Entschädigungsvereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen.

Die Konzerntochtergesellschaften German Values Property 2 GmbH und German Values Property 3 GmbH haben 2021 bzw. 2019 zum Ankauf der Büroimmobilie / Hannover bzw. des Forschungscampus/ Herzogenrath jeweils Kredite mit einer deutschen Bank aufgenommen. Gemäß den Bestimmungen der jeweiligen Finanzierungsvereinbarungen werden sich beide Parteien im Falle einer bevorstehenden Änderung der Gesellschafterverhältnisse bzw. eines „change of control“ bemühen, die Fortsetzung des Kredits zu veränderten Konditionen zu erzielen. Sofern eine Einigung über die Fortsetzung des Kredits nicht erzielt wird, hat die Bank ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht. Unter Kontrolle („control“) ist das Halten von mindestens 30 % der Stimmrechte zu verstehen. Dabei erfolgt eine Zurechnung von Stimmrechten entsprechend § 30 WpÜG.

### **D.3. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht**

Gemäß § 312 Aktiengesetz (AktG) hat die German Values Property Group AG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

Der Vorstand erklärt, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und die Gesellschaft ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

Leipzig, 28. April 2022

German Values Property Group AG

Ralf Dräger

Vorstand

## Konzern-Bilanz der German Values Property Group AG

<u>VERMÖGENSWERTE</u>	Verweis auf Notes	<b>31. Dezember 2021 EUR</b>	<b>31. Dezember 2020 EUR</b>
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	II 6.; II 7.; II 20.	753.274,63	159,00
<b>SUMME IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE</b>		<b>753.274,63</b>	<b>159,00</b>
<b>Nutzungsrechte</b>			
Nutzungsrechte	II 7.; III 5.; III 7.; IV 2	33.466,03	54.263,95
<b>Summe Nutzungsrechte</b>		<b>33.466,03</b>	<b>54.263,95</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Technische Anlagen und Maschinen	II 5.; II 9.; II 20.; IV 3.	0,00	2.264,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	II 5.; II 9.; II 20.; IV 3.	6.536,00	27.097,00
<b>SUMME SACHANLAGEN</b>		<b>6.536,00</b>	<b>29.361,00</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	II 5.; II 10.; IV 4.	53.800.000,00	0,00
<b>SUMME ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN</b>		<b>53.800.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen	II 11	0,50	0,50
<b>SUMME ALS FINANZANLAGEN</b>		<b>0,50</b>	<b>0,50</b>
<b>Latente Steuern</b>	II 5.; II 12.; III 9.; IV 5.	679.172,00	1.970.178,42
<b>SUMME LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		<b>55.272.449,16</b>	<b>2.053.962,87</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</b>	IV 6.	0,00	20.751.833,08
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	II 11.; IV 7.; IV 18.	182.139,60	223.897,69
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	II 11.; II 19.; IV 8.; IV 18.; V 4.	137.327,86	470.039,30
Aktiver Vertragsposten	II 11.; V 5.	0,00	3.327,25
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	II 11.; IV 9.	369.600,00	161.321,70
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	IV 9.	514.241,37	936.722,93
<b>SUMME FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		<b>1.203.308,83</b>	<b>1.795.308,87</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	II 13.; IV 10.	<b>1.014.128,88</b>	<b>508.719,56</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	II 22.; IV 4.; IV 11.	<b>16.341.976,84</b>	<b>0,50</b>
<b>SUMME KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		<b>18.559.414,55</b>	<b>23.055.862,01</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>73.831.863,71</b>	<b>25.109.824,88</b>

<b><u>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</u></b>		<b>31. Dezember 2021</b>	<b>31. Dezember 2020</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital	IV 12.	10.033.585,00	2.033.585,00
Kapitalrücklage	IV 12.	2.800.745,29	2.913.974,00
Verlustvortrag	IV 12.	-4.927.481,21	-4.028.508,38
<b>Eigenkapital der beherrschenden Anteilseigner</b>		<b>7.906.849,08</b>	<b>919.050,62</b>
Minderheitenanteil	IV 12.	1.626.665,38	1.556.500,50
<b>Eigenkapital der nicht beherrschenden Anteilseigner</b>		<b>1.626.665,38</b>	<b>1.556.500,50</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>		<b>9.533.514,46</b>	<b>2.475.551,12</b>
<b>SCHULDEN</b>			
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Latente Steuerschulden	II 12.; III 9.; IV 5.; IV 13.	2.030.887,19	0,00
Finanzverbindlichkeiten	II 11.; IV 14.	25.430.000,00	0,00
Leasingverbindlichkeit	II 8.; III 5.; III 7.; IV 14.	440,43	3.207,22
<b>SUMME LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		<b>27.461.327,62</b>	<b>3.207,22</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Steuerschulden	II 12.; III 9.; IV 5.	299.084,33	396.956,50
Rückstellungen	II 14.; IV 16.	806.534,14	449.515,72
Finanzverbindlichkeiten	II 11.; IV 17.	20.079.135,96	15.032.438,29
Leasingverbindlichkeiten	II 8.; III 5.; III 7.; IV 17.	32.948,11	51.438,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	II 11.; IV 19.	797.199,54	1.077.351,76
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	II 11.; II 19.; IV 19.; V 4.	12.897.549,63	5.001.557,78
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	IV 18.	1.924.569,92	621.808,41
<b>SUMME KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		<b>36.837.021,63</b>	<b>22.631.066,54</b>
<b>SUMME SCHULDEN</b>		<b>64.298.349,25</b>	<b>22.634.273,76</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>73.831.863,71</b>	<b>25.109.824,88</b>



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung der German Values Property Group AG

	Verweis auf Notes	1. Januar - 31. Dezember	
		2021	2020
		EUR	EUR
Umsatzerlöse	II 16.; III 1.	23.728.145,21	1.095.663,37
Sonstige betriebliche Erträge	III 2.	8.266.103,66	613.000,89
Umsatzbezogener Aufwand	III 3.	-1.286.518,24	-259.600,00
Vermittlungsprovisionen	III 3.	-1.454.285,75	0,00
Personalaufwand	III 4.	-781.619,92	-278.865,71
Abschreibungen	III 5.	-70.655,04	-703.845,82
Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte		-35.036,01	-151.154,18
Aufwand aus Abgang Grundstück	III 6.	-21.259.749,67	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	III 7.	-3.189.974,15	-851.000,00
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>3.916.410,09</b>	<b>-535.801,45</b>
Zinserträge	II 11.; III 8.	99.957,87	142.725,66
Zinsaufwendungen	II 11.; II 18.; III 8.; IV 14.; IV 17.	-1.179.788,30	-316.470,63
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-1.079.830,43</b>	<b>-173.744,97</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>2.836.579,66</b>	<b>-709.546,42</b>
Ertragsteueraufwand/-ertrag	II 12.; III 9.	-85.166,29	100.809,02
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	II 12.; III 9.; IV 5.	-3.321.893,61	3.670.103,23
<b>Ergebnis nach Steuern aus fortzuführendem Geschäft</b>		<b>-570.480,24</b>	<b>3.061.365,83</b>
<b>Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft</b>	III 12.	<b>149.353,42</b>	<b>-4.792.297,50</b>
<b>Jahresfehlbetrag / Gesamtergebnis</b>		<b>-421.126,82</b>	<b>-1.730.931,67</b>
auf beherrschende Anteilseigner entfallend		-898.972,83	-1.532.540,54
auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend		477.846,01	-198.391,13
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert und verwässert)	II 17.; III 10.	-0,10	-0,75
Ergebnis je Aktie in EUR aus fortzuführendem Geschäft	II 17.; III 10.	-0,12	1,60
Ergebnis je Aktie in EUR aus nicht fortzuführendem Geschäft	II 17.; III 10.	0,02	-2,36

## Konzern-Kapitalflussrechnung der German Values Property Group AG

		1. Januar - 31. Dezember	
		2021	2020
		EUR	EUR
		Verweis auf Notes	
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>			
Periodenergebnis		<b>-421.126,82</b>	<b>-1.730.931,67</b>
+ / -	Ertragsteuern	III 9. 3.407.059,90	-3.782.691,15
+ / -	Finanzergebnis	III 8. 1.079.830,43	173.744,97
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	III 5. 70.655,04	4.382.264,82
+ / -	Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	IV 16. 392.442,42	-706.530,63
+ / -	Zu-/ Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	25.077.385,96	3.687.311,51
+ / -	Zu-/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-24.833.848,38	-810.423,50
+ / -	Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-7.413.992,19	157.846,46
+ / -	Einzahlungen/Auszahlungen aus aufgegebenem Geschäftsbereich	168.771,92	-1.265.032,68
-	Gezahlte Zinsen	-688.491,28	-11.778,90
+	Erhaltene Zinsen	0,00	51.267,00
-	Gezahlte Steuern	-631.907,30	-10.400,00
+	Steuererstattungen Vorjahre	0,00	129.123,80
+	Zahlungsunwirksame Erträge aus Entkonsolidierung	0,00	-582.628,84
=	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.793.220,30</b>	<b>-318.858,81</b>
-	Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	IV 3. -12.323,15	0,00
-	Auszahlung für Investitionen in Renditeimmobilien	IV 4. -842.501,78	0,00
-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	IV 1. -91.250,00	0,00
-	Auszahlung im Zusammenhang mit Konsolidierungskreisänderungen	-1.123.457,14	0,00
+	Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen	IV 3. 10.365,00	0,00
+	Einzahlungen aus Baukostenzuschuss	80.000,00	0,00
=	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.979.167,07</b>	<b>0,00</b>
+	Einzahlung gezeichnetes Kapital aus Barkapitalerhöhung	IV 12. 8.000.000,00	0,00
-	Auszahlung zum Erwerb der Minderheiten	-1.499.295,11	0,00
-	Entnahme aus der Kapitalrücklage iZ mit der Barkapitalerhöhung	IV 12. -170.434,10	0,00
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	IV 2. -52.474,10	-189.526,70
=	<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.277.796,69</b>	<b>-189.526,70</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>505.409,32</b>	<b>-508.385,51</b>
	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	II 13.; IV 10.; V 1. 508.719,56	1.017.105,07
	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	II 13.; IV 10.; V 1. 1.014.128,88	508.719,56

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der German Values Property Group AG

	<i>Verweis auf Notes</i>	Im Umlauf befind- liche Aktien	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Verlust- vortrag	Zwischen- summe	Minder- heitenanteil	Summe Eigenkapital
		Stück	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Stand 01. Januar 2020</b>	<i>IV 12.</i>	<b>2.033.585</b>	<b>2.033.585,00</b>	<b>2.913.974,00</b>	<b>-2.495.967,78</b>	<b>2.451.591,22</b>	<b>576.020,13</b>	<b>3.027.611,35</b>
Entkonsolidierung HLB		0	0,00	0,00	0,00	0,00	-377.629,00	-377.629,00
Erstkonsolidierungen		0	0,00	0,00	0,00	0,00	1.556.500,50	1.556.500,50
Gesamtergebnis 2020		0	0,00	0,00	-1.532.540,54	-1.532.540,54	-198.391,13	-1.730.931,67
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<i>IV 12.</i>	<b>2.033.585</b>	<b>2.033.585,00</b>	<b>2.913.974,00</b>	<b>-4.028.508,38</b>	<b>919.050,62</b>	<b>1.556.500,50</b>	<b>2.475.551,12</b>
Barkapitalerhöhung		8.000.000	8.000.000,00	0,00	0,00	8.000.000,00	0,00	8.000.000,00
Kauf von Minderheitenanteilen Humnor		0	0,00	57.205,39	0,00	57.205,39	-1.556.500,50	-1.499.295,11
Erstkonsolidierungen		0	0,00	0,00	0,00	0,00	1.148.819,37	1.148.819,37
Kosten der Barkapitalerhöhung		0	0,00	-170.434,10	0,00	-170.434,10	0,00	-170.434,10
Gesamtergebnis 2021		0	0,00	0,00	-898.972,83	-898.972,83	477.846,01	-421.126,82
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<i>IV 12.</i>	<b>10.033.585</b>	<b>10.033.585,00</b>	<b>2.800.745,29</b>	<b>-4.927.481,21</b>	<b>7.906.849,08</b>	<b>1.626.665,38</b>	<b>9.533.514,46</b>

# Konzern-Anhang der German Values Property Group AG

## I. Das Unternehmen

### 1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Die German Values Property Group AG, Leipzig, Deutschland, (vormals „Travel24.com AG“) ist die Konzernobergesellschaft des German Values Property Konzerns (nachfolgend „das Unternehmen“, „die German Values Property“, „die Gesellschaft“), der aus der German Values Property und ihren elf Tochtergesellschaften besteht (zusammen die „German Values Property Group“, „der Konzern“).

Der Hauptsitz der German Values Property ist in 04105 Leipzig, Deutschland (Tröndlinring 9). Das Unternehmen besitzt zum 31. Dezember 2021 elf Tochtergesellschaften, von denen alle ihren Sitz in Deutschland haben.

Die German Values Property ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig unter der Nummer HRB 25538 eingetragen. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaft erhältlich bzw. wird im Internet sowie im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns hat im Berichtsjahr weitreichende Änderungen erfahren. Das bisherige Segment Internet wurde aufgrund der massiven Auswirkungen der Corona-Pandemie bis auf Weiteres eingestellt.

Die seit 2020 andauernde Corona-Pandemie hat zu massiven Einbußen und einschneidenden Veränderungen in der Hotelbranche geführt und belastet die Geschäftstätigkeit des Segments weiterhin. Mit Blick auf die daraus resultierende Unsicherheit ist geplant, den Umfang der Geschäftstätigkeit des Travel24 Hotels Leipzig-City im Bereich der Lifestyle-Hotels durch Reduzierung der Zimmeranzahl um etwa 40 % zu verringern. Das Hotel im Bereich der Luxushotellerie befindet sich derzeit in einer umfassenden Umbau- und Modernisierungsphase. Hinzu treten Auswirkungen des im Februar 2022 ausgebrochenen Ukraine-Krieges. Hotelbetriebe stellen unter anderem eine erste Anlaufstelle für den Zustrom Geflüchteter aus den Kriegsgebieten dar. Vor diesem Hintergrund ist eine Ausdehnung oder die weitere Veränderung der aktuellen Geschäftstätigkeit im Segment nicht geplant.

Die German Values Property Group hat die Erweiterung des Geschäftszwecks um die Verwaltung eigenen Vermögens und den Ankauf von Grundbesitz und Beteiligungen vorgenommen. Die Geschäftstätigkeit des Segments Immobilien besteht im Ankauf, dem Handel und der Verwaltung von Grundbesitz und Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien im technologisch-wissenschaftlichen Bereich. Der Kern des Segments besteht erstens in der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung von Renditeimmobilien. Zweitens ist der Handel mit Immobilien durch Ankauf und vergleichsweise zeitnahe Wiederveräußerung von Immobilien wesentlicher Bestandteil des Segments. Darüber hinaus wird ein Grundbesitz-Portfolio im Bereich Land Banking und Land Development aufgebaut. Dabei handelt es sich

um den Erwerb von Grundstücken mit hohem Entwicklungspotential. Durch die Entwicklung, Sanierung und Modernisierung des Grundbesitzes erfolgt eine Revitalisierung, um vorhandenes Ertragspotential zu heben.

Der Aufbau und die Entwicklung des Segments erfolgen in Zusammenarbeit mit dem strategischen Aktionär VICUS GROUP AG. Die German Values Property Group arbeitet sowohl bei der Realisierung der Projektpipeline unterstützend mit diesen zusammen und wird darüber hinaus auch im Asset Management durch die strategischen Aktionäre als Partner begleitet. Diese Aktionäre stellen somit die zentralen strategischen Partner für die German Values Property Group dar. Zum Berichtszeitpunkt sind Investitionen für die kommenden Jahre in zwei- bis dreistelligen Millionenbeträgen pro Jahr in Immobilien vornehmlich mit einer Mieterstruktur aus den Bereichen Forschung, Wissenschaft und Technologie avisiert. Die Investitionen werden über die German Values Beteiligung GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der German Values Property Group AG vorgenommen.

Die strategische Ausrichtung der German Values Property Group im Segment Immobilien zielt auf die Entwicklung eines Portfolios aus Zukunftswerten mit der gezielten Ausrichtung auf Forschung, Wissenschaft und Technologie in wachsenden und aufstrebenden Regionen. Die German Values Property Group geht davon aus, dass sich diese Branchen überdurchschnittlich dynamisch entwickeln. Zentrale Faktoren für dieses Wachstum sieht die German Values Property Group in flexibel gestaltbaren Büroflächen, Forschungs- und Entwicklungslaboren oder Produktionsflächen für aufstrebende Technologien und der weiteren intensiven Förderung der öffentlichen Hand in diesen Bereichen. Die German Values Property Group ist bestrebt, insbesondere durch namhafte und ertragsstarke Ankermieter stabile Vermietungserträge zu erzielen und die Attraktivität der Liegenschaften auf einem hohen Niveau zu halten.

## 2. Grundlagen der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der German Values Property wurde nach den International Financial Reporting Standards („IFRS“) des International Accounting Standards Board („IASB“), London, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt und berücksichtigt alle bis zum 31. Dezember 2021 verabschiedeten und verpflichtend anzuwendenden Bilanzierungsstandards und Interpretationen, wie sie in der EU anzuwenden sind. Er basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung und entspricht in der vorliegenden Fassung der Vorschrift des § 315a des Handelsgesetzbuches („HGB“). Sie bildet die Rechtsgrundlage für die Konzernrechnungslegung nach internationalen Standards in Deutschland zusammen mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards.

Der Konzernabschluss wurde unter Zugrundelegung des Grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Im Berichtsjahr wird die Annahme insbesondere durch die erfolgte Barkapitalerhöhung sowie weitere erfolgreiche Immobilientransaktionen gestützt. Aufgrund der avisierten

erfolgreichen Entwicklung des Segments Immobilien gemäß der Konzernplanung geht die German Values Property Group auch von einer weiteren Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus. Die Annahme wird nach Einschätzung der German Values Property Group nicht durch die Auswirkungen der weiter andauernden Corona-Pandemie oder dem Krieg in der Ukraine eingeschränkt, weil das Segment Immobilien wie dargestellt vergleichsweise stabil reagiert.

Das Geschäftsjahr der German Values Property und ihrer Tochtergesellschaften endet zum 31. Dezember.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Gesellschaften werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den Stichtag der German Values Property aufgestellt.

Die Bilanz ist in Anwendung von IAS 1 nach lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden gegliedert. Als kurzfristig werden solche Vermögenswerte und Schulden angesehen, deren Realisierung, Verbrauch oder Verkauf innerhalb des üblichen Geschäftszyklus erwartet wird, wenn der Vermögenswert oder die Schuld primär zu Handelszwecken gehalten wird oder die Realisierung innerhalb von 12 Monaten erwartet wird.

Entsprechend IAS 1.56 werden latente Steuern als langfristige Vermögenswerte und Schulden ausgewiesen.

Sofern nicht ein anderer Standard eine Abweichung vom Grundsatz verlangt, basiert der Abschluss grundsätzlich auf der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## **II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

### **1. Konsolidierungsgrundlagen**

Der Konzernabschluss umfasst die Abschlüsse der German Values Property und sämtlicher Tochterunternehmen. Tochterunternehmen sind alle Gesellschaften, die von der German Values Property unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Eine Beherrschung durch die German Values Property liegt vor, wenn die German Values Property schwankenden Renditen aus den Tochterunternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese hat und zusätzlich die Fähigkeit hat, diese Renditen im Rahmen bestehender Verfügungsgewalt zu beeinflussen. Daneben umfassen die Abschlüsse der German Values Property Beteiligungen an assoziierten Unternehmen. Diese liegen vor, wenn die German Values Property einen maßgeblichen Einfluss auf die beteiligten Unternehmen ausüben kann. Ein maßgeblicher Einfluss wird grundsätzlich angenommen, wenn über einen direkten oder indirekten Stimmrechtsanteil von mindestens 20 %, aber weniger als 50 % verfügt wird. Derartige Beteiligungen werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Gesellschaft stellt einen Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf, der im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht wird.

Im Berichtsjahr haben sich Änderungen des Konsolidierungskreises ergeben. Die German Values Beteiligung GmbH erwarb die Beteiligung an drei Gesellschaften. Die German Values Property 2 GmbH (vormals Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH) als 92,5%ige Tochter, die German Values Property 3 GmbH (vormals Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH) und die German Values Property 4 GmbH (vormals Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH) jeweils als 89,9%ige Töchter. Zudem erwarb die German Values Property Group AG die German Values Licensing GmbH (vormals German Values Property Group GmbH) als 100%ige Tochter. Im Berichtsjahr wurden zwei Gesellschaften verschmolzen. Die German Values Licensing GmbH auf die German Values Property Group AG und die HUMNOR GmbH auf die German Values Property 1 GmbH (vormals Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH).

Die German Values Property übt weiterhin einen maßgeblichen Einfluss auf die Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft aus, sodass die Beteiligung weiterhin at-equity zu bilanzieren ist. Diese wird in der Position „Nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen“ abgebildet.

Die German Values Property beherrscht ihre Tochterunternehmen durch die vertraglich abgesicherte Verfügungsgewalt. Eine vollständige Aufstellung zum Anteilsbesitz der German Values Property befindet sich unter Abschnitt V.12. „Angaben zum Anteilsbesitz (konsolidierte Gesellschaften)“ in diesem Konzernanhang.

Alle maßgeblichen konzerninternen Transaktionen, Salden, Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse zwischen Konzernunternehmen wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert. Anteile Fremder am Eigenkapital werden als gesonderter Posten im Eigenkapital (Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner) ausgewiesen.

Bei den wesentlichen Tochterunternehmen der Gesellschaft handelt es sich um Ein-Objekt-Immobilien-Gesellschaften. Das Assetmanagement der einzelnen Immobilien ist ausgelagert an eine nahestehende Person. Die vertraglichen Vereinbarungen mit der VICUS GROUP AG gleichen denen eines Fondsmanagers im Sinne des IFRS 10. Der Fondsmanager hat branchenübliche Entscheidungsbefugnisse bezüglich der Verwaltung der Immobilien. Zu den Aufgaben des Fondsmanagers gehören unter anderem die Vertretung und Entscheidungen in allen Mietangelegenheiten, die eigenständige Entscheidung über Instandhaltungen und geringfügige Objektentwicklungen sowie die Koordination und das Projektmanagement von größeren Investitionsvorhaben, das Immobilienmarketing und beratende Tätigkeiten sowie das Liquiditätsmanagement, die Budgeterstellung und das Reporting. Wesentliche Entscheidungen bedürfen der Zustimmung der Gesellschaft. Der Fondsmanager ist vertraglich für die gesamte Objektlaufzeit gebunden. Der Vertrag kann in diesem Zeitraum nur aus außerordentlichen Gründen ersetzt werden. Durch diese (schuldrechtlichen) Vereinbarungen hat die VICUS GROUP AG eine weitreichende Möglichkeit, die Renditen der Immobilien zu steuern.

Die Vergütung des Fondsmanagers richtet sich nach dem Wert der gesteuerten Immobilien. Zudem erhält der Fondsmanager einen geringfügigen Anteil eines etwaigen Veräußerungsgewinnes der Immobilien. Eine Haftung des Fondsmanagers für einen etwaigen Veräußerungsverlust besteht nicht.

Die Immobiliengesellschaften wurden von der VICUS GROUP AG erworben. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Restkaufpreisverbindlichkeiten werden kurzfristig beglichen und bilden somit keine wesentlichen Risiken und Chancen für die VICUS GROUP AG. Weiterhin ist vertraglich ausgeschlossen, dass die VICUS Group AG, etwa durch neue Darlehen oder neue Eigentumsanteile an den Immobilien beteiligt ist. Die Renditechancen und -risiken der einzelnen Immobilien liegen damit zum absolut überwiegenden Anteil bei den zivilrechtlichen Eigentümern (Immobiliengesellschaften der German Values Property). Die VICUS Group AG ist daher nach Einschätzung des Vorstandes nur in sehr begrenztem Maße an den schwankenden Renditen beteiligt.

In Würdigung des Beispiels 14 zum IFRS 10 Appendix B wird die VICUS GROUP AG damit als Agent angesehen. Dieser Agent wird ausschließlich im Interesse des Principals (GVPG AG) tätig. Die Konsolidierung der Vermögenswerte und Schulden erfolgt, vorbehaltlich etwaiger „finance lease agreements“ mit den Mietern, daher ausschließlich bei der German Values Property.

## 2. Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse erfolgen unter Anwendung der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3.4, wenn der Konzern die Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der Erstbewertung die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden, einschließlich Eventualverbindlichkeiten, mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter an Nettovermögen werden bei ihrem erstmaligen Einbezug in den Konzernabschluss in Höhe ihres Anteils an den beizulegenden Zeitwerten der Vermögenswerte und Schulden oder nach dem beizulegenden Zeitwert des Unternehmens, der sog. Full-Goodwill-Methode, bewertet werden. Die nicht beherrschenden Anteile werden als separate Komponente im Eigenkapital ausgewiesen. Die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile werden mit dem Konzernanteil des zu Zeitwerten bewerteten Nettoeintrags des Tochterunternehmens aufgerechnet. Anschaffungsnebenkosten werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Sofern nach der Aufrechnung ein aktiver Unterschiedsbetrag verbleibt, wird dieser als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen und jährlich einem Impairment-Test unterzogen. Ein verbleibender passivischer Unterschiedsbetrag wird nach nochmaliger Überprüfung in der Gesamtergebnisrechnung der jeweiligen Periode erfolgswirksam erfasst.

Die Ergebnisse der erworbenen Tochterunternehmen werden entsprechend ihrer Konzernzugehörigkeit in die Gesamtergebnisrechnung einbezogen. Ein Tochterunternehmen wird zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die German Values Property die Beherrschung über das Unternehmen verliert.

Im Berichtsjahr wurden keine Unternehmenszusammenschlüsse vorgenommen.



### 3. Erwerb von Beteiligungen

Bei dem Kauf von Anteilen an Gesellschaften, die für sich genommen kein Unternehmen im Sinne des IFRS 3 darstellen, werden bei der erstmaligen Erfassung die Anschaffungskosten zugrunde gelegt. Die Anschaffungskosten der betreffenden Vermögenswerte werden dabei aus den Buchwerten aus Sicht des Einzelabschlusses ermittelt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis der Beteiligung, den Vermögenswerten und Schulden und den für nicht beherrschende Gesellschafter anzusetzenden Ausgleichsposten wird dem wesentlichen Vermögenswert zugeschrieben. Latente Steuern werden hierbei nicht berücksichtigt, da die temporäre Differenz erfolgsneutral entstanden ist. Bei den so erworbenen Vermögenswerten handelt es sich zumeist um Immobilien. In 2021 wurde auch die Marke entsprechend erworben und bewertet.

### 4. Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, da der Hauptteil der Konzerntransaktionen in dieser Währung realisiert wird und diese Währung somit die funktionale Währung der German Values Property darstellt. Alle Beträge werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, soweit nicht anderweitig angegeben. Es wird kaufmännisch gerundet. Hierdurch kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Geschäftsvorfälle, die in Fremdwährung abgewickelt wurden, werden mit dem Umrechnungskurs zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. Monetäre Aktiva und Passiva, wie beispielsweise Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen oder Schulden in Fremdwährung werden bis zum Abgang zu jedem Berichtszeitpunkt erneut bewertet. Die Erträge oder Aufwendungen aus der Währungsumrechnung werden in der Gesamtergebnisrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen oder sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Im Berichts- wie im Vorjahr lagen keine Fremdwährungstransaktionen vor.

### 5. Gebrauch von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken. Angegeben werden zunächst die wichtigsten Annahmen und Schätzunsicherheiten am Abschlussstichtag, die ein beträchtliches Risiko für eine materielle Anpassung in der folgenden Berichtsperiode beinhalten.

#### **Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde mittels eines Prozesses extern ermittelt. Die Immobilien werden abhängig von ihrer Lage und Objektqualität eingeteilt. Auf Basis dieser Einteilung werden im Wesentlichen Annahmen über die Entwicklung der Marktmiete, der notwendigen Investitionen und Kapitalisierungszinssätze getroffen. Die Immobilien wurden durch eine

externe Gutachtergesellschaft bewertet. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten, notwendigen Investitionen und Kapitalisierungszinssätzen ein. Alle Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen TEUR 53.800 (Vj.: EUR 0).

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt IV.4 verwiesen.

### **Latente Steuern**

Weiterhin trifft die German Values Property Annahmen für den Ansatz aktiver latenter Steuern aus Verlustvorträgen, wobei insbesondere Annahmen zur zukünftigen Ertragslage getroffen werden müssen. Der Ansatz latenter Steuern auf Verlustvorträge erfolgt anhand der durch die Finanzbehörden festgestellten Verlustvorträge gesondert je Gesellschaft und Steuerart. Soweit für Veranlagungszeiträume keine Steuerbescheide vorliegen, werden die Verlustvorträge anhand der Steuerklärungen oder Berechnungen für den jeweiligen Veranlagungszeitraum fortentwickelt. Hierbei wird das Risiko des Untergehens von Verlustvorträgen aus begonnenen steuerlichen Außenprüfungen gegebenenfalls durch Abschläge berücksichtigt.

Für die Bestimmung, ob eine Wertminderung der aktiven latenten Steuern vorliegt, ist die Ermittlung des Nutzungswertes der Verlustvorträge durchzuführen. Für die Berechnung des Nutzungswertes werden künftige steuerliche Ergebnisse aus den die steuerlichen Verlustvorträge bilanzierenden Unternehmen geschätzt und im Rahmen der steuerlichen Planung zugrunde gelegt. Bei der Bewertung werden die Ergebnisentwicklung und die Plan-Ist-Abweichungen der vergangenen Jahre berücksichtigt. Das Risiko aus Schätzungsunsicherheiten wird als hoch eingeschätzt.

Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen, wobei Änderungen zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis berücksichtigt werden.

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt IV.13 verwiesen.

Die folgenden Schätzunsicherheiten weisen aus Sicht der German Values Property Group ein vergleichsweise geringeres Risiko für materielle Anpassungen in der folgenden Berichtsperiode auf.

### **Langfristiges Vermögen**

Die Bilanzierung des Sachanlagevermögens unterliegt im Wesentlichen dem Änderungsrisiko getroffener Nutzungsdauerannahmen. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 10 Jahren. Das Risiko aus Schätzungsunsicherheiten wird als gering eingeschätzt.

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt IV.3 verwiesen.

### **Wertminderungsaufwand gem. IAS 36**

Für die Bestimmung, ob eine Wertminderung eines Vermögenswertes vorliegt, ist die Ermittlung des erzielbaren Betrages des Vermögenswertes oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der Vermögenswert zugerechnet wird, durchzuführen. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswertes oder zahlungsmittelgenerierender Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Für die Berechnung des Nutzungswertes werden künftige Zahlungsströme aus dem Vermögenswert beziehungsweise der zahlungsmittelgenerierenden Einheit geschätzt und im Rahmen der Barwertermittlung mit einem geeigneten Abzinsungssatz versehen. Sowohl die Bestimmung der zukünftig erwarteten Zahlungsströme als auch die Ermittlung des risikogewichteten Abzinsungssatzes ist ermessensbehaftet und unterliegt somit Unsicherheiten.

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt II.20 verwiesen.

Weitere mögliche Änderungen rechnungslegungsbezogener Schätzungen, die sich im Zusammenhang mit dem neuen Segment Immobilien zukünftig ergeben könnten, sind in ihren Auswirkungen hinsichtlich Art und Betrag aktuell nicht absehbar.

#### **6. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt, sofern der Zufluss eines Nutzens für den Konzern wahrscheinlich ist und verlässlich bewertet werden kann. Von einer unbestimmten Nutzungsdauer wird ausgegangen, wenn die Vermögenswerte keiner Abnutzung unterliegen und dem Unternehmen daher auf unbestimmte Zeit zur Verfügung stehen. Aufgrund der Möglichkeit dauerhafter Bewerbung und somit der Lebenserhaltung des immateriellen Vermögenswerts Marke sieht German Values Property keine Möglichkeit einer Nutzungsdauerschätzung, sodass keine bestimmte Lebensdauer ermittelt werden konnte.

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer (hier: Marke „German Values“) werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einmal jährlich auf vorliegende Wertminderungen gemäß IAS 36 geprüft (Impairment-Test).

Die German Values Property weist im Abschluss 2021 keinen Geschäfts- oder Firmenwert aus.

#### **7. Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

Bei immateriellen Vermögenswerten, die über eine bestimmte Nutzungsdauer verfügen, erfolgt eine planmäßige lineare Abschreibung über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, beginnend ab dem Zeitpunkt, zu dem eine mögliche Nutzung einsetzt.

Die Gesellschaft aktiviert keine selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte.

## 8. Leasingverhältnisse

In Anwendung von IFRS 16 bilanziert German Values Property seit dem 1. Januar 2019 als Leasingnehmer grundsätzlich für alle Leasingverhältnisse in der Bilanz Vermögenswerte für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen und Verbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu Barwerten. Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten folgende Leasingzahlungen:

- feste Zahlungen, abzüglich vom Leasinggeber zu leistende Leasinganreize,
- variable Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind,
- erwartete Restwertzahlungen aus Restwertgarantien,
- Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn die Ausübung als hinreichend sicher eingeschätzt wurde und
- Vertragsstrafen für die Kündigung des Leasingverhältnisses, wenn in dessen Laufzeit berücksichtigt ist, dass eine Kündigungsoption in Anspruch genommen wird.

Nach IFRS 16.26 wird die Leasingverbindlichkeit am Bereitstellungsdatum zum Barwert angesetzt. Wenn ohne Weiteres bestimmbar, ist nach dem Standard der dem Leasingverhältnis zugrundeliegende Zinssatz zu verwenden. Da dieser jedoch auf Informationen des Leasinggebers basiert, die in der Praxis regelmäßig nicht verfügbar sind, wird in der German Values Property grundsätzlich auf den Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers zurückgegriffen. Der angewendete Grenzfremdkapitalzinssatz setzt sich zusammen aus dem risikolosen Basiszinssatz unendlicher Laufzeit (Svensson-Methode) zum Abschlussstichtag und einem Risikoaufschlag auf Grundlage laufzeitadäquater Credit Spreads der S&P-Bonitätsklasse BBB.

Nutzungsrechte werden mit den Anschaffungskosten bewertet, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Leasingverbindlichkeit,
- bei oder vor der Bereitstellung geleistete Leasingzahlungen abzüglich erhaltener Leasinganreize,
- anfängliche direkte Kosten und
- Rückbauverpflichtungen.

Splittet sich die monatliche Zahlung in mehrere Komponenten, die monatliche Leasingzahlung und monatliche Zahlungen für Wartung und Verschleiß, so werden die einzelnen Komponenten getrennt. Zahlungen für Wartung und Verschleiß sowie sonstige Servicezahlungen sind nicht als Leasingzahlungen zu erfassen und fließen nicht in die Leasingverbindlichkeit sowie den Nutzungswert ein. Nutzungsrechte werden planmäßig linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit und erwarteter Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes abgeschrieben. Wenn das Eigentum an dem Leasinggegenstand am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses übergeht oder in den Kosten die Ausübung einer Kaufoption berücksichtigt ist, werden die Abschreibungen anhand der erwarteten Nutzungsdauer des Leasinggegenstands ermittelt. Die Leasingverbindlichkeit wird in den Folgeperioden mit der Effektivzinsmethode bewertet. Hierbei werden Zins- und Tilgungszahlungen voneinander abgegrenzt. Für Leasinggegenstände von geringem Wert (weniger als TEUR 5) und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate und ohne Kaufoption) wird von den

Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht und die Zahlungen werden linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wird ein Leasingverhältnis anfänglich als kurzfristig eingeschätzt und ändert sich im Laufe der Grundmietzeit die Einschätzung über die Ausübung der Verlängerungsoption in hinreichend sicher, so ist das Leasingverhältnis wie ein neues Leasingverhältnis zu behandeln und entsprechend neu einzuschätzen.

Einige Leasingverträge, insbesondere im Immobilienbereich, enthalten automatische Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Bei der Bestimmung der Vertragslaufzeiten werden sämtliche Tatsachen und Umstände berücksichtigt, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von Verlängerungsoptionen oder Nicht-Ausübung von Kündigungsoptionen bieten: Laufzeitänderungen aus der Ausübung beziehungsweise Nicht-Ausübung solcher Optionen werden bei der Vertragslaufzeit nur berücksichtigt, wenn sie hinreichend sicher sind.

Die Vorschriften werden auch auf Leasingverhältnisse über immaterielle Vermögenswerte angewendet.

Die Nutzungsrechte werden auf Wertminderung überprüft, wenn Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen.

## 9. Sachanlagevermögen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beinhalten Aufwendungen, die dem Erwerb des Vermögenswertes direkt zurechenbar sind. Die Herstellungskosten für selbsterstellte Vermögenswerte beinhalten Materialkosten und Fertigungslöhne sowie alle anderen direkt zurechenbaren Kosten, die anfallen, um die Vermögenswerte in einen betriebsbereiten Zustand für ihren beabsichtigten Zweck zu bringen. Hierzu gehören die geschätzten Kosten für den Abbruch bzw. die Beseitigung der Gegenstände und die Wiederherstellung des Standorts, an dem sie sich befinden, sofern hierzu eine Verpflichtung besteht sowie aktivierte Fremdkapitalkosten.

Jeder Gewinn oder Verlust aus dem Abgang einer Sachanlage (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Restbuchwert) wird erfolgswirksam erfasst und in der Gesamtergebnisrechnung innerhalb des sonstigen betrieblichen Ertrags bzw. Aufwands ausgewiesen.

Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten sind nur dann gegeben und führen zur Aktivierung, sofern es wahrscheinlich ist, dass der mit den Aufwendungen verbundene künftige wirtschaftliche Nutzen auch zufließen wird. Laufende Reparaturen und Instandhaltungen werden sofort aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen werden ab dem Zeitpunkt planmäßig linear abgeschrieben, an dem sie zur Verfügung stehen bzw. im Sinne ihres Zweckes genutzt werden können oder, im Hinblick auf selbsterstellte Vermögenswerte, ab dem Zeitpunkt, an dem diese fertiggestellt und gebrauchsfähig sind. Die Abschreibung wird berechnet, um die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abzüglich geschätzter Restwerte, linear über den Zeitraum der geschätzten Nutzungsdauer aufwandswirksam zu verteilen. Sofern Indikatoren für einen außerplanmäßigen Wertminderungsbedarf vorliegen, wird ein anlassbedingter Impairment-Test durchgeführt.

Für die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden je nach Nutzungsdauer unterschiedliche Pools gebildet und diese gemeinschaftlich mit der entsprechenden Nutzungsdauer abgeschrieben.

<u>Technische Anlagen</u>	<u>9 Jahre</u>
<u>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	<u>3-10 Jahre</u>

Die Abschreibungsmethode, Nutzungsdauer und die Restwerte werden grundsätzlich an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

#### 10. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Rendite-Immobilien)

Rendite-Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten. Sie werden nicht selbstgenutzt oder zur Veräußerung gehalten. Rendite-Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Nach dem erstmaligen Ansatz werden Rendite-Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bilanziert. Dabei werden in der Folgebewertung die Änderungen des Zeitwertes ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Ausweis der Wertänderung erfolgt im sonstigen betrieblichen Ertrag bzw. Aufwand.

#### 11. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden ab dem Zeitpunkt in der Konzernbilanz berücksichtigt, zu welchem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Die Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten, die marktüblich erworben bzw. veräußert werden, erfolgt entweder zum Handels- oder Erfüllungstag. Finanzielle Vermögenswerte werden, mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei finanziellen Vermögenswerten oder finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zusätzlich Transaktionskosten hinzugerechnet. Falls der beizulegende Zeitwert des finanziellen Vermögenswertes beim erstmaligen Ansatz vom Transaktionspreis abweicht, bilanziert das Unternehmen den Vermögenswert zum Zeitwert, wenn der beizulegende Zeitwert in einem aktiven Markt für einen identischen Vermögenswert belegt wird oder auf einer Bewertungstechnik basiert, die nur Daten aus beobachtbaren Märkten verwendet. Dann wird die Differenz zwischen beizulegendem Zeitwert und Transaktionspreis als Gewinn bzw. Verlust bilanziert. Für alle anderen Fälle ist die Differenz zwischen beizulegendem Zeitwert und Transaktionspreis abzugrenzen. Nach dem erstmaligen Ansatz erfasst das Unternehmen diese abgegrenzte Differenz nur in dem Umfang als einen Gewinn oder Verlust, in dem sie aus einer Veränderung eines Faktors (einschließlich des Zeitfaktors) entsteht, den Marktteilnehmer bei einer Preisfestlegung für den Vermögenswert oder die Schuld beachten würden. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ohne signifikante Finanzierungskomponente zum Transaktionspreis bewertet.

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum fair value („FVOCI“ – fair value through other comprehensive income) oder erfolgswirksam zum fair value („FVTPL“ – fair value through profit or loss) bewertet. In der Kategorie der Eigenkapitalinstrumente als FVOCI verbleiben die Gewinne/Verluste im Sonstigen Ergebnis. Bei Schuldinstrumenten, die erfolgsneutral zum fair value bewertet werden, werden die kumulierten Gewinne/Verluste bei Ausbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Verwaltung der Vermögenswerte und der Charakteristika der einhergehenden Cashflows.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden mit Ausnahme von Finanzgarantien und Kreditzusagen entweder erfolgswirksam zum fair value oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

#### Folgebewertung

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

##### *Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten*

Die Gruppe der finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten enthält Vermögenswerte, die gehalten werden, um die vertraglich vereinbarten Cashflows zu vereinnahmen. Die Cashflows dienen dabei ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag. Wird die Fair-Value-Option nicht ausgeübt, erfolgt die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bei Ausübung der Fair-Value-Option siehe den Abschnitt zu Bewertungsverfahren von Schuldinstrumenten, die erfolgswirksam zum fair value bewertet werden.

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2020 und 2021 dieser Kategorie im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristig finanzielle Vermögenswerte, die Forderungen gegen nahestehende Personen sowie die Liquiden Mittel zugeordnet.

##### *Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum fair value (FVOCI)*

Zu dieser Kategorie zählen Vermögenswerte, die im Rahmen des Geschäftsmodells gehalten werden, um vertraglich vereinbarte Cashflows zu vereinnahmen und finanzielle Vermögenswerte zu verkaufen. Die Cashflows dienen auch hier ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag.

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2020 und 2021 keine Vermögenswerte dieser Kategorie.

##### *Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)*

Finanzielle Vermögenswerte, die weder zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden noch in die Kategorie der erfolgsneutral zum fair value bewerteten finanziellen Vermögenswerte fallen, werden erfolgswirksam zum fair value bilanziert. Finanzielle Vermögenswerte dieser Kategorie werden demnach

zu Handelszwecken gehalten oder auf Basis des fair value verwaltet. In der Regel werden Eigenkapitalinstrumente und Derivate dieser Kategorie zugeordnet.

Ein Unternehmen kann ungeachtet der Klassifizierung von Schuldinstrumenten der Kategorien „*Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten*“ oder „*Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum fair value (FVOCI)*“ ein Schuldinstrument beim erstmaligen Ansatz unwiderruflich als „*erfolgswirksam zum fair value*“ einstufen, wenn dadurch Ansatz- und Bewertungsinkongruenzen vermieden oder erheblich verringert werden.

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2020 und 2021 keine finanziellen Vermögenswerte dieser Kategorie.

#### *Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes*

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswertes oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen in IFRS 9 Paragraph 3.2.5 erfüllt (sog. Durchleitungsvereinbarung), übernommen und dabei entweder (a) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder (b) zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert übertragen.
- Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt oder eine Durchleitungsvereinbarung eingeht und dabei im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält, jedoch die Verfügungsmacht an dem übertragenen Vermögenswert behält, erfasst der Konzern einen Vermögenswert im Umfang seines anhaltenden Engagements.
- In diesem Fall erfasst der Konzern auch eine damit verbundene Verbindlichkeit. Der übertragene Vermögenswert und die damit verbundene Verbindlichkeit werden so bewertet, dass den Rechten und Verpflichtungen, die der Konzern behalten hat, Rechnung getragen wird.
- Wenn das anhaltende Engagement der Form nach den übertragenen Vermögenswert garantiert, so entspricht der Umfang des anhaltenden Engagements dem niedrigeren Betrag aus dem ursprünglichen Buchwert des Vermögenswertes und dem Höchstbetrag der erhaltenen Gegenleistung, den der Konzern eventuell zurückzahlen müsste.



Bei Abgang eines Vermögenswertes werden weder Dividenden- noch Zinserträge in die Berechnung des Nettogewinns oder -verlusts einbezogen.

#### *Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)*

In die Gruppe der Finanziellen Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value fallen finanzielle Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden oder die beim erstmaligen Ansatz der Ausübung der Fair-Value-Option dieser Kategorie zugeordnet wurden. Die Fair-Value-Option dient wie bei den finanziellen Vermögenswerten der Vermeidung von Bewertungs- oder Ansatzinkongruenzen. Finanzielle Verbindlichkeiten können zudem dieser Kategorie zugeordnet werden, wenn sie auf Basis des fair values gesteuert und beurteilt werden.

Für Finanzielle Verbindlichkeiten, die aufgrund der Fair-Value-Option der FVTPL-Kategorie zugeordnet wurden, werden Gewinne und Verluste in der Regel im sonstigen Ergebnis erfasst (Änderung aufgrund des eigenen Kreditrisikos). Die Gewinne und Verluste werden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert, sollte die Verbindlichkeit mit einem Disagio zurückgekauft werden. Sollte der Ausweis im sonstigen Ergebnis zu einer Rechnungslegungsanomalie führen, müssten die Veränderungen des fair value in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt werden.

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2020 und 2021 lediglich die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden finanziellen Verbindlichkeiten aus Anteilen Dritter an Personenhandelsgesellschaften in dieser Kategorie ausgewiesen. Die finanzielle Verbindlichkeit aus Anteilen Dritter an der Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG stellt eine finanzielle Verbindlichkeit dar, die zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam zu bilanzieren ist. Der Buchwert der zum 31. Dezember 2021 hier ausgewiesenen Verbindlichkeiten beträgt wie im Vorjahr TEUR 0.

#### *Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten*

Finanzielle Verbindlichkeiten dieser Kategorie werden in der Folgebewertung mit fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode angesetzt.

Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die in den Anwendungsbereich des IFRS 9 fallen, sind vom Basisvertrag separat zu erfassen. Beide Bestandteile des Vertrags werden der Definition nach bewertet, wobei der hybride Vertrag zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren ist.

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2020 und 2021 in dieser Kategorie im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und die Finanzverbindlichkeiten zugeordnet.

Aus dem Kauf der Beteiligungen der Tochtergesellschaften German Values Property 2 GmbH, German Values Property 3 GmbH und German Values Property 4 GmbH wurden ausstehende Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen ganz oder teilweise gestundet. Diese Beträge wurden mit der

Effektivzinsmethode mit einem Zinssatz von 3 % abgezinst und bis zum Ende der Laufzeit auf den Nominalwert aufgezinnt.

#### *Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit*

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrundeliegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

#### *Saldierung von Finanzinstrumenten*

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, sodass nur der Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen wird, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

#### *Beizulegender 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 Zeitwerts verwendeten Inputfaktoren verschiedenen Stufen der Bemessungshierarchie angehören, richtet sich die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts 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.

#### *Wertminderung finanzieller Vermögenswerte*

Forderungen werden zum Nennwert, abzüglich eventueller Wertberichtigungen für den voraussichtlich nicht werthaltigen Teil der Forderungen, angesetzt.

Der Konzern ermittelt die Wertberichtigungen von zweifelhaften Forderungen und Ausleihungen auf Grundlage von systematischen, regelmäßigen Überprüfungen sowie Bewertungen im Rahmen der Kreditüberwachung. Diese Überwachung berücksichtigt historische Forderungsausfälle, die Höhe und Angemessenheit von Sicherheiten sowie andere relevante Faktoren. Wertminderungen werden anhand

von objektiven Hinweisen vorgenommen und tragen dem Ausfallrisiko Rechnung. Objektive Hinweise können beispielsweise erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, ein Vertragsbruch, wie Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, oder die hohe Wahrscheinlichkeit eines Insolvenzverfahrens gegen den Schuldner sein.

Im Rahmen des Fulfillments mit der Invia Flights werden nicht einbringliche Forderungen gegen Kunden bis zur dritten Mahnstufe bearbeitet. Falls die Forderung danach immer noch besteht, werden sie durch die German Values Property an externe Inkassounternehmen übergeben.

Wertberichtigungen werden auf einem separaten Wertberichtigungskonto erfasst. Forderungen und Ausleihungen werden gegen diese Wertberichtigungen ausgebucht, wenn sich endgültig herausstellt, dass diese uneinbringlich sind. Weiterführende Angaben zu Kreditrisiken erfolgen unter Abschnitt V.5. „Finanzielles Risikomanagement“.

Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten enthalten Wertminderungen und Zuschreibungen, Zinserträge und -aufwendungen, Dividenden sowie Gewinne und Verluste aus dem Abgang solcher Vermögenswerte. Dividenden werden mit Beschluss der jeweiligen Gesellschafterversammlung/Hauptversammlung als Ertrag erfasst. Zinserträge werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

## 12. Ertragsteuern

### *Tatsächliche Steuern*

Sämtliche Schulden oder Ansprüche aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, die während eines Geschäftsjahres entstehen, werden im Konzernabschluss entsprechend den jeweiligen Steuergesetzen ausgewiesen.

### *Latente Steuern*

Latente Ertragsteuern werden jährlich nach dem bilanzorientierten Ansatz im Einklang mit den Bestimmungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ zur Behandlung von Ertragsteuern ermittelt. Zur Berücksichtigung der steuerlichen Folgen von Unterschieden zwischen Wertansätzen für Vermögenswerte und Schulden in der Konzernbilanz und den entsprechenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen sowie für Unterschiede aus Konsolidierungsvorgängen und für Verlustvorträge werden jährlich auf Grundlage der geltenden oder in Kürze geltenden Steuersätze für den steuerpflichtigen Gewinn latente Steuern gebildet, sofern ein Ausgleich dieser Unterschiede im Zeitablauf zu erwarten ist.

Gegebenenfalls bestehende latente Steuererstattungsansprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. In diesem Fall erfolgt eine steuerliche Planung, die die Wertbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge entsprechend einschätzt. Hierzu wird der Buchwert der latenten Steueransprüche an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die nicht in der Gesamtergebnisrechnung erfasst werden, werden in Übereinstimmung mit dem zugrundeliegenden Geschäftsvorfall direkt im Eigenkapital erfasst.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann saldiert ausgewiesen, sofern ein Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Forderungen und Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern besteht und sich die latenten Steuererstattungsansprüche und -schulden auf Ertragsteuern beziehen, die von denselben Steuerbehörden erhoben und denselben Konzerngesellschaften geschuldet werden.

Unter dem Ertragssteueraufwand sind die für den Berichtszeitraum zu zahlenden oder von den Finanzbehörden zu erstattenden Steuern zuzüglich bzw. abzüglich der Veränderungen bei den (erfolgswirksam zu berücksichtigenden) latenten Steuern ausgewiesen. Die Auswirkungen von Änderungen der Steuersätze auf aktive oder passive latente Steuern werden in dem Zeitraum berücksichtigt, in dem die Änderung rechtskräftig beschlossen wurde.

### 13. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Posten umfasst in der Bilanz grundsätzlich den Kassenbestand, Bankguthaben sowie kurzfristige hochliquide Einlagen, d.h. in der Regel Mittel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten. Im Jahr 2021 umfasste der Posten Guthaben bei Kreditinstituten und den Kassenbestand. Die Buchwerte der Zahlungsmittel entsprechen aufgrund ihrer kurzfristigen Fälligkeit deren Zeitwerten.

#### 14. Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (faktische oder rechtliche) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist.

Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen mit einem markt- und fristadäquaten Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Zinsaufwand erfasst. Der Abzinsungssatz ist dabei nach unten auf einen Wert von Null begrenzt. Rückstellungen werden nach der voraussichtlichen Fälligkeit unterteilt, sodass Rückstellungen mit einer Fälligkeit von bis zu einem Jahr als kurzfristig und Rückstellungen mit einer Fälligkeit von mehr als einem Jahr als langfristig angesehen werden.

#### 15. Eventualverbindlichkeiten

Bei Eventualverbindlichkeiten handelt es sich um mögliche Verpflichtungen, die aus vergangenen Ereignissen resultieren und deren Bestehen von künftigen Ereignissen abhängt, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen. Ferner kann es sich um bestehende Verpflichtungen handeln, die nicht passiviert werden können, weil ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder die Höhe der Verpflichtung nicht hinreichend zuverlässig geschätzt werden kann. Diese Eventualschulden werden mit ihrem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang angegeben.

#### 16. Erfassung der Umsatzerlöse

Im Segment Immobilien wurden Umsatzerlöse aus Vermietung von Gewerbeimmobilien erzielt. Die Umsatzerlöse beinhalten Mieterlöse aus Rendite-Immobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen unabhängig von den tatsächlichen Zahlungen entsprechend der zugrundeliegenden Grundlaufzeit der Mietverhältnisse realisiert werden, sofern die Erfüllung der Forderung wahrscheinlich ist. Erlöse aus erbrachten Leistungen für Nebenkosten (Betriebskosten) stellen Erlöse im Jahr der Leistungserbringung dar und werden als Umsatzerlöse ausgewiesen. Zudem werden in diesem Segment Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien ausgewiesen, soweit diese mit Weiterveräußerungsabsicht erworben wurden. Diese Erlöse werden mit der Übertragung von Besitz, Nutzen und Lasten bezüglich der jeweiligen Immobilie oder der immobilienhaltenden Gesellschaft erfasst. Auch diese Erlöse werden nur erfasst, soweit ein Zahlungsmittelzufluss wahrscheinlich ist. Diese werden zeitanteilig nach IFRS 15.35 a) erfasst.

Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Rendite-Immobilien werden unter Abzug des jeweiligen Buchwertes als sonstige betriebliche Erträge oder Aufwendungen erfasst. Diese werden Zeitpunkt bezogen erfasst.

Weiterhin werden im Segment Hotellerie Umsätze aus der Betriebsführung von Hotels als Managementdienstleistung für Dritte auf Grundlage von Managementverträgen realisiert. Diese werden zeitanteilig nach IFRS 15.35 a) erfasst.

#### 17. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte, in dem vorliegenden Fall auch das verwässerte, Ergebnis je Aktie wurde mittels Division des auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Konzernergebnisses in Höhe von TEUR -421 (Vj.: TEUR -1.731) durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während jeder einzelnen Periode ausgegebenen Stammaktien berechnet. Im Vorjahr belief sich die Aktienzahl ganzjährig auf 2.034 Tsd. Stück. In diesem Geschäftsjahr wurden 8 Mio. neue Aktien ausgegeben, sodass sich die Aktienzahl zum Stichtag auf 10.034 Tsd. Stück erhöhte. Zur Ermittlung des Ergebnisses je Aktie im Jahr 2021 wurde der Effekt aus der Kapitalerhöhung zeitanteilig berücksichtigt. Insgesamt wurden hieraus 8.700 Tsd. Aktien berücksichtigt. Wandel- oder Optionsrechte waren nicht im Umlauf. Durch die (potentielle) Ausgabe von Aktien oder Bezugsrechten aus dem genehmigten oder dem bedingten Kapital könnte das Ergebnis je Aktie zukünftig potenziell verwässert werden.

#### 18. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, aufwandswirksam verbucht. Bei qualifizierten Vermögenswerten entsprechend IAS 23.5 werden Fremdkapitalkosten aktiviert, sofern nicht auf eine Aktivierung verzichtet werden muss (IAS 23.21). Bei der German Values Property wurden im Berichtszeitraum keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

#### 19. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Michael Klemmer als wesentlicher Aktionär und „ultimate controlling party“ (IAS 24.13), die Unternehmen der VICUS GROUP, nahe Familienangehörige und die GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft wurden als nahestehende Personen eingestuft. Darüber hinaus werden Unternehmen, auf die die nahestehenden Personen einen beherrschenden Einfluss haben, als nahestehende Unternehmen qualifiziert.

Folgende Unternehmen werden der VICUS GROUP zugerechnet und Geschäfte mit diesen Unternehmen als Geschäfte mit der VICUS GROUP angegeben:

- VICUS GROUP AG
- MAINVILLE GmbH
- MK Value Shares GmbH

- VICUS AIR GmbH
- German Values Emissionshaus GmbH
- Vicus Real Estate Leipzig 11 GmbH
- Vicus Real Estate Leipzig 14 GmbH
- Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH
- Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH
- Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG

Geschäftsvorfälle, zum Beispiel Erträge, Forderungen und Schulden gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen werden im Abschnitt V.4. „Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ erläutert.

## 20. Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten

Die Buchwerte von Sachanlagen werden bei Indikation für außerplanmäßige Wertminderungen (triggering events) auf Anhaltspunkte für eine eingetretene Wertminderung überprüft (Impairment-Test gemäß IAS 36). Die Buchwerte der nicht oder noch nicht planmäßig abgeschrieben immateriellen Vermögenswerte werden grundsätzlich jährlich zum 31. Dezember sowie bei triggering events auf Anhaltspunkte für eine eingetretene Wertminderung überprüft (Impairment-Test gemäß IAS 36). Hinweise für eine Wertminderung können beispielsweise das Absinken des Marktwertes des Vermögenswertes (sofern ein solcher ermittelt werden kann), nachteilige Entwicklung in Bezug auf die Möglichkeiten zur Nutzung des Vermögenswertes und/oder ein physischer Schaden sein.

Sind derartige Anhaltspunkte erkennbar, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes geschätzt und dem Buchwert gegenübergestellt, um den Umfang eines eventuellen Wertminderungsaufwands festzustellen. Sofern der erzielbare Betrag auf Ebene des einzelnen Vermögenswertes nicht geschätzt werden kann, wird die Ermittlung auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (= Cash Generating Unit, „CGU“) durchgeführt, der der jeweilige Vermögenswert zugeordnet ist. Die Verteilung erfolgt dabei auf angemessener und stetiger Grundlage auf die einzelnen CGUs bzw. auf die kleinste Gruppe von CGUs.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzgl. Veräußerungskosten (fair value less costs to sell) und dem Nutzungswert (value in use).

- Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die geschätzten zukünftigen Zahlungsströme mit einem Diskontierungssatz abgezinst. Dieser berücksichtigt dabei sowohl die momentane Markteinschätzung über den Zeitwert (time value) des Geldes als auch die den Vermögenswert betreffenden Risiken, sofern diese nicht bereits in der Schätzung der Zahlungsströme Berücksichtigung gefunden haben. Den Berechnungen liegen Prognosen zugrunde, die auf den vom Management genehmigten Finanzplänen beruhen. Über den Detailplanungszeitraum hinausgehende Cashflow-Prognosen werden anhand geeigneter Wachstumsraten berechnet.



- Der beizulegende Zeitwert abzgl. Veräußerungskosten wird auf Basis verfügbarer Transaktionspreise ermittelt. Soweit beobachtbar werden Bewertungsmultiplikatoren, Börsenkurse von börsengehandelten Anteilen an Tochterunternehmen oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert herangezogen. Die berechneten Cashflows werden durch externe Informationsquellen abgesichert.

Sofern der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes bzw. einer CGU dessen Buchwert unterschreitet, wird der Buchwert auf den erzielbaren Betrag wertgemindert. Der Wertminderungsaufwand wird sofort erfolgswirksam mittels einer außerplanmäßigen Abschreibung erfasst.

Für den Fall, dass sich der Wertminderungsaufwand wieder aufholen sollte, wird der Buchwert des Vermögenswertes bzw. der CGU auf den neu ermittelten erzielbaren Betrag erfolgswirksam erhöht (mit Ausnahme etwaiger Goodwill Abschreibungen).

Dabei ist die Wertobergrenze der Zuschreibung in Höhe des fortgeschriebenen ursprünglichen Buchwerts des Vermögenswertes bzw. der CGU zu beachten. Eine Wertaufholung wird sofort erfolgswirksam erfasst.

## 21. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards mit Relevanz für den Konzern

Folgende neue bzw. geänderte Standards sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31. Dezember 2021 enden:

<u>Geänderter IAS/IFRS Standard</u>	<u>Kurze Erläuterung</u>	<u>Verbindliche Anwendung</u>
Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform	Praktische Erleichterungen in Bezug auf Änderungen, die durch die IBOR-Reform erforderlich sind.	01.01.2021
IFRS 16 Leasingverhältnisse	Auf Corona-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30.06.2021	01.04.2021

Die vorstehend aufgeführten Regelungen hatten keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der German Values Property.

Zudem wurden folgende Standards vom IASB und IFRIC IC verabschiedet, die in das EU-Recht umgesetzt wurden, deren Anwendung für die German Values Property im Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend war.

<u>Geänderter IAS/IFRS Standard</u>	<u>Kurze Erläuterung</u>	<u>Verpflichtender Anwendungszeitpunkt für Geschäftsjahre, die beginnen am oder nach</u>

IFRS 3: Unternehmenszusammenschlüsse	Unternehmenszusammenschlüsse: Referenz auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
IAS 16: Sachanlagen	Erlöse vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022
IAS 37: Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen	Nachteilige Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
Verbesserungen zu IFRS 2018-2020	Jährliches Verbesserungsprojekt	01.01.2022
IFRS 17 Versicherungsverträge	IFRS 17 regelt die Grundsätze in Bezug auf den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angaben für Versicherungsverträge innerhalb des Anwendungsbereichs des Standards.	01.01.2023
IAS 1 Darstellung des Abschlusses	IFRS Practice Statement 2: Angabe von Rechnungslegungsmethoden	01.01.2023
IAS 8 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023

Von der Möglichkeit der vorzeitigen Inanspruchnahme wurde kein Gebrauch gemacht. Es wird erwartet das die vorstehend aufgeführten Regelungen keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der German Values Property haben werden.

Ferner gibt es zwar weitere in der EU (noch) nicht anwendbare Standards und Interpretationen (Anerkennung im EU-Endorsement-Verfahren noch nicht erfolgt) von IASB und IFRS IC, von denen jedoch keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss erwartet wird.

Die Auswirkungen der Standards auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des German Values Property-Konzerns werden noch geprüft. Sie werden voraussichtlich insgesamt von untergeordneter Bedeutung sein.

22. Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte / aufgebene Geschäftsbereiche

Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte werden grundsätzlich zum niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und Nettoveräußerungspreis bilanziert und in der Bilanz gesondert ausgewiesen.

Das Segment Internet wurde im Berichtsjahr eingestellt und gilt daher als aufgebener Geschäftsbereich. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis des Segments Internet der Geschäftsjahre 2021 und 2020 gesondert unter der Position „Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft“ ausgewiesen. In der Kapitalflussrechnung erfolgt die Angabe des Cashflows der Geschäftsjahre 2021 und 2020 in den „Einzahlungen/Auszahlungen aus aufgegebenem Geschäftsbereich“.

### III. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

#### 1. Umsatzerlöse

Die Konzernerträge für das Geschäftsjahr 2021 bestehen im Wesentlichen aus Umsatzerlösen. Diese Umsatzerlöse werden maßgeblich durch Vermietung von Gewerbeimmobilien und die Erbringung von Dienstleistungen generiert; zudem wurden Umsatzerlöse aus dem Verkauf einer Immobilie des Vorratsvermögens zu Beginn des Geschäftsjahres erwirtschaftet. Eine Aufgliederung stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	20.600	0
Erlöse aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien	2.926	0
<b>Umsatzerlöse im Segment Immobilien</b>	<b>23.526</b>	<b>0</b>
Erlöse aus Logis	0	661
Erlöse aus F&B	0	79
Sonstige Hotel-Umsätze	0	115
Erlöse aus Managementverträgen	202	240
<b>Umsatzerlöse im Segment Hotellerie</b>	<b>202</b>	<b>1.095</b>
<b>Gesamt</b>	<b>23.728</b>	<b>1.095</b>

Im Segment Immobilien konnte die German Values Property Group Umsatzerlöse von TEUR 20.600 aus dem Verkauf der Immobilie „Nordstraße“ erzielen. Zudem konnten erstmalig Umsatzerlöse aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 2.926 aus drei Gewerbeimmobilien erzielt werden.

Die Umsatzerlöse unterliegen keinem wesentlichen Rückstellungsrisiko, wie Gewährleistungen, da diese erst realisiert werden, wenn alle Leistungsverpflichtungen durch die Gesellschaft erfüllt wurden.

## 2. Sonstige betriebliche Erträge

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Erträge aus FV-Bewertung Rendite-Immobilien	7.379	0
Erträge aus Veräußerung von Finanzanlagen	344	0
Erträge aus Coronahilfen	218	21
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	2	7
Erträge aus Entkonsolidierung	0	583
Übrige	322	2
	<b>8.266</b>	<b>613</b>

Die Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagen betreffen die anteilige Veräußerung der at equity Beteiligung an eine nahestehende Person. Die Erträge aus Coronahilfen betreffen staatliche Förderleistungen in Zusammenhang mit entstandenen Kosten der Jahre 2020 und 2021. Diese wurde im Jahr 2021 beantragt und nach Bilanzstichtag, aber vor Veröffentlichung des Abschlusses, positiv beschieden und ausgezahlt. Die Zuwendungen der öffentlichen Hand werden als Erträge dargestellt und die betreffenden Aufwendungen in den jeweiligen Aufwandsarten.

## 3. Umsatzbezogener Aufwand

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Betriebskosten	666	0
Asset- und Property- Management	359	0
Baumaßnahmen/Instandhaltung	261	0
		0
<b>Segment Immobilien</b>	<b>1.286</b>	<b>0</b>
Fremdreinigung	0	88
Kommission	0	65
Wareneinkauf	0	42
Energie	0	57
Kreditkartengebühren	0	7
<b>Segment Hotellerie</b>	<b>0</b>	<b>259</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.286</b>	<b>259</b>

Der umsatzbezogene Aufwand beinhaltet Betriebskosten aus den drei Rendite-Immobilien, dem Asset- und Property-Management und Baumaßnahmen.

Im Vorjahr wurden im Segment Hotellerie unter diesem Posten Kommissionen angegeben. Darunter versteht man die Gebühren von Online Travel Agencies (kurz: OTA's), die Hotelübernachtungen vermitteln. Des Weiteren enthalten sind Kostenbestandteile für die Zimmer- und Wäschereinigung, die durch Dienstleister erbracht wurden, sowie Energiekosten.

#### 4. Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Löhne und Gehälter	685	228
Gesetzliche soziale Aufwendungen	96	50
davon aus beitragsorientierten Rentenversicherungen	41	21
davon aus Altersversorgung	6	3
	<u>782</u>	<u>279</u>

In den gesetzlichen sozialen Aufwendungen sind TEUR 6 (Vj.: TEUR 3) aus Direktversicherungen und TEUR 41 (Vj.: TEUR 21) aus dem Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten. Hierbei handelt es sich um beitragsorientierte Pläne im Sinne des IAS 19. Beitragsorientierte Pläne zugunsten von nahestehenden Personen sind in Höhe von TEUR 6 (Vj.: TEUR 3) im Aufwand enthalten.

#### 5. Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen enthalten im Geschäftsjahr 2021 planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Imagefilme), technische Anlagen und Maschinen, Fahrzeuge, Betriebs- und Geschäftsausstattung und geringwertige Sachanlagen.

Die Abschreibungen und Wertminderungen gliedern sich wie folgt:

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021 TEUR	2020 TEUR
<b>Planmäßige Abschreibung</b>		
Sachanlagen	8	106
Immaterielle Vermögenswerte	20	46
Nutzungsrechte IFRS 16	43	552
<b>Summe planmäßige Abschreibung</b>	<u>71</u>	<u>704</u>
<b>Außerplanmäßige Abschreibung</b>		
Sachanlagen	0	113
Immaterielle vermögensgegenstände	0	38
<b>Summe außerplanmäßige Abschreibung</b>	<u>0</u>	<u>151</u>
<b>Gesamt</b>	<u>71</u>	<u>855</u>

## 6. Aufwand aus Abgang Grundstück

Aus dem Verkauf der Immobilie „Nordstraße“ entstand im Berichtsjahr ein Aufwand aus dem Abgang des Grundstücks in Höhe von TEUR 21.260 (Vj.: TEUR 0).

Die Immobilie „Nordstraße“ wurde als Handels-Immobilie erworben. Der Abgang der Immobilie wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung brutto dargestellt, d.h. der Ertrag und der Aufwand aus dem Abgang des Grundstücks (Bestandsrückgang) wird getrennt voneinander ausgewiesen.

## 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.254	310
Sponsoring	395	0
Aufwendungen aus Kostenübernahme Ringmessehaus	350	422
Nebenkosten Geldverkehr	287	5
Periodenfremde Aufwendungen	241	0
Sonstige Steuern	196	5
Kosten für Kapitalmarkt	116	22
Notargebühren	36	68
Übrige	315	18
	<b>3.190</b>	<b>851</b>

In den periodenfremden Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen aus Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre, welche erst nach der Erstkonsolidierung bekannt wurden (TEUR 74), Aufwendungen aus der Ausbuchung des Nutzungsrechts bezüglich der ehemaligen Geschäftsräume der Gesellschaft (TEUR 71) und Aufwendungen aus der nachträglichen Reduzierung des Kaufpreises aus einem Teilflächenverkauf im Vorjahr (TEUR 53) enthalten.

## 8. Finanzergebnis

### Zinserträge

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021	2020
	TEUR	TEUR
Zinsertrag Darlehen Unister Holding	0	91
Zinsertrag Darlehen nahestehende Personen	100	0
Zinsen für Steuerguthaben	0	52
Sonstige	0	0
	<b>100</b>	<b>143</b>

### Zinsaufwendungen

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021	2020
	TEUR	TEUR
Zinsen für Bankdarlehen	639	0
Zinsen Darlehen nahestehende Personen	300	12
Zinsen für Steuerschulden	147	57
Zinsähnlicher Aufwand	69	0
Zinsaufwand iZm IFRS 16	0	245
Sonstige	24	2
	<b>1.179</b>	<b>316</b>



## 9. Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gliedern sich wie folgt:

	Geschäftsjahr	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Laufende Steuern	85	-101
Deutschland	85	-101
(davon periodenfremde Erträge)	0	-101
Latente Steuern	3.322	-3.670
Deutschland	3.322	-3.670
(davon auf temporäre Unterschiede)	2.106	-1.775
(davon auf Verlustvorträge)	1.216	-1.895
<b>Gesamt</b>	<b>3.407</b>	<b>-3.771</b>

In Übereinstimmung mit dem im Geschäftsjahr 2021 geltenden Steuerrecht unterliegt das Einkommen inländischer Konzernunternehmen einem Körperschaftsteuersatz von 15 % (Vj.: 15 %). Unter Berücksichtigung des Solidaritätszuschlages sowie des Gewerbesteuerhebesatzes für Leipzig von 460 % ergibt sich für die Gruppe ein Gesamtsteuersatz von 31,93 % (Vj.: 31,93 %).

Für die Tochterunternehmen, die im Bereich des Haltens von Gewerbeimmobilien tätig sind, kommt der reduzierte Steuersatz von 15,83 % zum Tragen. Dieser ergibt sich aus dem Körperschaftsteuersatz von 15 % und dem Solidaritätszuschlag.

Als anzuwendender Steuersatz für die steuerliche Überleitungsrechnung wird der im abgelaufenen Geschäftsjahr gültige Nominalsteuersatz des Mutterunternehmens German Values Property von 31,93 % (Vj.: 31,93 %) herangezogen. Latente Steuern werden mit dem geltenden Nominalsteuersatz des Mutterunternehmens German Values Property von 31,93 % (Vj.: 31,93 %) berechnet.

Aus dem Verkauf des Grundstücks „Permoserstraße“ im Februar 2022 ergibt sich ein steuerpflichtiger Gewinn, der zu einer Aktivierung von latenten Steuern in Höhe von TEUR 679 führte.

Die Überleitung des erwarteten Ertragsteueraufwandes bezogen auf das Ergebnis vor Ertragsteuern zum tatsächlichen Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stellt sich wie folgt dar:

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Ergebnis vor Steuern des fortgeführten Geschäftsbereiches	2.837	-710
erwarteter Steueraufwand beim Steuersatz der MU (31,93%)	-906	227
aperiodische Effekte	0	-101
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	540	0
Versteuerung bisher nicht berücksichtigter Bilanzunterschiede	-3.806	0
bisher nicht aktivierte Verlustvorträge	1.197	3.780
Nicht Berücksichtigung von steuerlichen Verlusten auf Grund von Werthaltigkeit	-589	0
Sonstiges	156	-135
<b>gebuchter Steueraufwand</b>	<b>-3.407</b>	<b>3.771</b>

Der gebuchte Steueraufwand liegt im Berichtsjahr um TEUR 2.501 über dem erwarteten Steueraufwand unter Berücksichtigung des geltenden Steuersatzes für das Mutterunternehmen. Der deutlich höhere Steueraufwand ist darin begründet, dass bisher für einen unterschiedlichen Bilanzansatz auf Grund von IAS 12.15b ii) keine passiven latenten Steuern berücksichtigt werden durften. Der betreffende Posten wurde im Berichtsjahr realisiert und die Steuerbelastung ist eingetreten.

Bezüglich einer Darstellung der temporären Differenzen im Berichtsjahr und im Vorjahr wird auf „IV.5 Latente Steuern“ verwiesen. Zudem wird auf die Darstellungen zu den Bilanzposten verwiesen.

## 10. Ergebnis je Aktie

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ergebnisses je Aktie:

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Jahresergebnis	-421	-1.731
vom Jahresergebnis entfallen auf beherrschende Anteilseigner	-899	-1.533
Gewichteter Durchschnitt ausstehender Aktien (in Tsd. Stück)	8.700	2.034
Ergebnis je Aktie in € (verwässert und unverwässert)	<b>-0,10</b>	<b>-0,75</b>

## 11. Dividende

Während des Berichtszeitraumes wurde an die Aktionäre der German Values Property – wie im Vorjahr – keine Dividende ausgeschüttet.

## 12. 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. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis aus nicht fortzuführendem Geschäft sowohl für das Berichtsjahr, als auch das Vorjahr, gesondert ausgewiesen und die Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend angepasst.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	1. Januar - 31. Dezember	
	2021	2020
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	195.778,03	639.668,06
Sonstige betriebliche Erträge	40.314,14	199.500,00
Umsatzbezogener Aufwand	-46.161,40	-336.388,80
Personalaufwand	0,00	-596.000,00
Abschreibungen	-9.042,61	-19.203,00
Wertminderungen	-10.375,89	-3.508.061,82
Modifizierung und Umsetzung des Anfechtungsvergleichs	0,00	-115.381,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.158,85	-1.056.430,48
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>149.353,42</b>	<b>-4.792.297,50</b>
<b>Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft</b>	<b>149.353,42</b>	<b>-4.792.297,50</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>149.353,42</b>	<b>-4.792.297,50</b>
auf beherrschende Anteilseigner entfallend	149.353,42	-4.792.297,50
auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend	0,00	0,00
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert und verwässert)	0,01	-2,36

Das Ergebnis des nicht fortzuführenden Geschäftsbereichs war ausschließlich den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen. Im Vorjahresabschluss wurde das Ergebnis wesentlich durch Aufwendungen aus Wertminderungen belastet. Zudem wurde im Jahr 2021 auf Grund der Einstellung des Segmentes Internets die Kostenverteilung der Verwaltungskosten (im Wesentlichen Personalaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen) auf die übrigen Segmente vorgenommen.

#### IV. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

##### 1. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte stellt sich für die Geschäftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

<b>2021</b>	<b>Marken- name</b>	<b>Imagefilm</b>	<b>Website</b>	<b>Gesamt</b>
(Angaben in TEUR)				
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Stand 1. Januar 2021	0	0	129	129
Zugänge	681	91	1	773
Abgänge	0	0	0	0
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>681</b>	<b>91</b>	<b>130</b>	<b>902</b>
<b>Abschreibungen</b>				
Stand 1. Januar 2021	0	0	130	130
Zugänge	0	20	0	20
Abgänge	0	0	0	0
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>130</b>	<b>150</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2021</b>	<b>681</b>	<b>71</b>	<b>0</b>	<b>752</b>

<b>2020</b> (Angaben in TEUR)	<b>Marken- name</b>	<b>Hotelkonzept</b>	<b>Domain</b>	<b>Website</b>	<b>EDV- Software</b>	<b>Imm.VerG in Entwicklung</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b> Stand 1. Januar 2020	2.705	953	5	128	8	0	3.800
Zugänge	0	0	0	1	0	0	1
Abgänge	0	0	0	0	8	0	8
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>2.705</b>	<b>953</b>	<b>5</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.793</b>
<b>Abschreibungen</b> Stand 1. Januar 2020	0	98	0	87	5	0	189
Zugänge planmäßige Abschreibungen	0	43	0	20	1	0	64
Zugänge außerplanmäßige Abschreibungen	2.705	812	5	23	0	0	3.545
Abgänge	0	0	0	0	7	0	7
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>2.705</b>	<b>953</b>	<b>5</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.792</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2. Nutzungsrechte

Die Aktivierung und Entwicklung der Nutzungsrechte stellt sich für die Geschäftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

<b>2021</b>  (Angaben in TEUR)	<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>		<b>Sachanlagevermögen</b>		<b>Gesamt</b>
	<b>Domain</b>	<b>EDV-Software</b>	<b>Grundstücke</b>	<b>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	
Stand 1. Januar 2021	98	44	68	38	248
Zugänge	0	29	0	2	31
Abgänge	0	0	0	0	0
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>98</b>	<b>73</b>	<b>68</b>	<b>40</b>	<b>279</b>
<b>Abschreibungen</b>					
Stand 1. Januar 2021	89	33	51	21	194
Zugänge	9	12	17	14	52
Abgänge	0	0	0	0	0
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>98</b>	<b>45</b>	<b>68</b>	<b>35</b>	<b>246</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2021</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>32</b>

<b>2020</b> <small>(Angaben in TEUR)</small>	<b>Immaterielle Vermögenswerte</b>		<b>Sachanlagevermögen</b>			<b>Gesamt</b>
	<b>Domain</b>	<b>EDV-Software</b>	<b>Grundstücke</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	
Stand 1. Januar 2020	175	97	18.970	12	97	19.351
Zugänge	0	11	0	0	15	26
Abgänge	77	64	18.902	12	74	19.129
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>98</b>	<b>44</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>248</b>
<b>Abschreibungen</b>						
Stand 1. Januar 2020	59	48	947	10	29	1.093
Zugänge planmäßige Abschreibungen	30	23	471	2	26	551
Zugänge außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	38	1.367	12	34	1.451
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>89</b>	<b>33</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>193</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2020</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>55</b>



### 3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen stellt sich für die Geschäftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

<b>2021</b> (Angaben in TEUR)	<b>Technische Anlagen</b>	<b>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
Stand 1. Januar 2021	3	248	251
Zugänge	0	3	3
Abgänge	2	16	18
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>1</b>	<b>235</b>	<b>236</b>
<b>Abschreibungen</b>			
Stand 1. Januar 2021	1	221	222
Zugänge	0	8	8
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>1</b>	<b>229</b>	<b>230</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2021</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

<b>2020</b> (Angaben in TEUR)	<b>Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken</b>	<b>Fahrzeuge</b>	<b>Technische Anlagen</b>	<b>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>					
Stand 1. Januar 2020	2	22	30	1.322	1.377
Zugänge	0	0	0	8	8
Abgänge	2	22	27	1.082	1.133
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>248</b>	<b>252</b>
<b>Abschreibungen</b>					
Stand 1. Januar 2020	0	3	8	481	492
Zugänge	0	5	2	212	219
Abgänge	0	8	9	472	489
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>221</b>	<b>223</b>
<b>Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>27</b>	<b>29</b>

#### 4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Rendite-Immobilien)

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

in TEUR	<b>2021</b>
<b>Bruttobuchwerte zum 01.01.2021</b>	<b>0</b>
Zugänge aus Erwerben	+ 61.875
Zugänge aus nachträglichen Ausgaben	+ 888
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	-
Abgänge durch Einstufung als Vermögenswerte gemäß IFRS 5	- 16.342
Nettogewinne (-verluste) aus der Berichtigung des beizulegenden Zeitwertes	+ 7.379
Nettoumrechnungsdifferenzen	-
Übertragungen in den (-) bzw. aus dem (+) Bestand der Vorräte	-
Übertragungen der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien (+ Zugänge, - Abgänge)	-
Sonstige Änderungen	-
<b>Bruttobuchwerte zum 31.12.2021</b>	<b>53.800</b>

Der Bestand an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich im ersten Halbjahr 2021 auf drei Immobilien (Vj.: TEUR 0) mit einem Wert von TEUR 61.875. Im Berichtszeitraum beträgt das Ergebnis aus der Berichtigung des beizulegenden Zeitwertes TEUR 7.379 aus der Bewertung durch Gutachten bzw. andere externe Belege. Auf Grund einer Vorstandsentscheidung wurde die ursprünglich als Teil des Bestandsportfolios ausgewiesenen Immobilie „Permoserstraße“ im vierten Quartal 2021 veräußert. Das Grundstück wurde mit seinem damaligen beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 16.342 als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert umgegliedert. Damit entspricht der Buchwert des Bestandes an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Ende der Berichtsperiode TEUR 53.800.

Als Bewertungsverfahren diente das international übliche Discounted-Cashflow-Verfahren zur Immobilienbewertung. Bei diesem Verfahren wird der erwartete Cash-Flow je Immobilie simuliert und mit einem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die erwarteten Einzahlungen aus Mieterträgen ergeben sich hierbei aus den geschlossenen Mietverträgen und nach deren Ende aus einer Erwartung bezüglich der Marktmiete. In dem zehnjährigen Detailplanungszeitraum werden neben Mietnebenkosten auch Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Ausbaumaßnahmen (zusammen CAPEX) als Ausgaben berücksichtigt. Zum Ende des Detailplanungszeitraums wird eine fiktive Veräußerung der Immobilie angenommen. Der hierbei erzielbare Kaufpreis wird im Wesentlichen aus dem Einnahmeüberschuss im letzten Planjahr und einem angemessenen Kapitalisierungszins ermittelt. Wesentliche Bewertungskennzahlen liegen in der Marktmiete pro m<sup>2</sup>, dem Kapitalisierungszins und dem CAPEX (Investitionsausgaben). Die Ermittlung der jeweiligen Bewertungsparameter erfolgt in Abhängigkeit von der Einschätzung dieser durch Vorstand und externe Bewertungsspezialisten. Diese ist stark ermessensbehaftet. Die Einschätzung erfolgte zu Beginn des vierten Quartals, wesentliche Änderungen haben sich nicht ergeben. Für die Bewertung der zwei Immobilien wurde eine durchschnittliche Marktmiete pro m<sup>2</sup> von EUR 10,28 im ersten Planjahr, ein durchschnittlicher Kapitalisierungszins von 5 % und ein durchschnittlicher CAPEX von TEUR 1.852 angenommen. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes handelt es sich um eine Level 3 Ermittlung.

Für die Immobilie „Permoserstraße“ wurde die letztmalige Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes anhand des mit einem unabhängigen Dritten vereinbarten Kaufpreises vorgenommen. Hierbei wurden Veräußerungs- und Modernisierungskosten in Höhe von TEUR 1.658 in Abzug gebracht. Es handelt sich dem folgend um eine Level 2 Bewertung. Für die Immobilie sind lediglich die Veräußerungs- und Modernisierungskosten ermessensbehaftet, so dass nachfolgend auch nur für diese eine Sensitivitätsanalyse erstellt wird.

Für die zum Stichtag gehaltenen Immobilien ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Bei einer Veränderung der Marktmiete um 5 % würde der Wert des Immobilienportfolios auf TEUR 72.642 (davon TEUR 16.342 als IFRS 5 Immobilie) steigen. Hingegen würde der Wert des Portfolios auf TEUR 67.592 (davon TEUR 16.342 als IFRS 5 Immobilie) sinken, wenn sich die erzielbare Marktmiete um 5 % vermindert.

Bei einer Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte würde der Wert des Immobilienportfolios auf TEUR 66.742 (davon TEUR 16.342 als IFRS 5 Immobilie) sinken. Bei einer Verminderung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte, würde sich ein Wert von TEUR 74.342 (davon TEUR 16.342 als IFRS 5 Immobilie) ergeben.

Bei einer Erhöhung der CAPEX um eine Million pro Immobilie mit wesentlichen Investitionsnotwendigkeiten würde sich der Wert des Immobilienportfolios auf TEUR 68.142 (davon TEUR 15.342 als IFRS 5 Immobilie) verringern. Bei einer Minderung der CAPEX um eine Million pro Immobilie mit wesentlichen Investitionsnotwendigkeiten würde sich der Wert des Immobilienportfolios hingegen auf TEUR 72.142 (davon TEUR 17.342 als IFRS 5 Immobilie) erhöhen.

## 5. Latente Steuern

Die latenten Steuerforderungen und -schulden gliedern sich auf die folgenden Bilanzposten auf:

	<b>Geschäftsjahr</b>			
	2021 TEUR		2020 TEUR	
	<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>Passive latente Steuern</b>	<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>Passive latente Steuern</b>
Verlustvorträge	4.977	-	3.780	-
Immaterielle Vermögenswerte	0	10	0	0
Rendite-Immobilien	0	1.871	0	0
Finanzielle Forderungen	0	109	0	109
Sonstige Aktiva	0	0	0	1
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	75	0
Finanzverbindlichkeiten	0	40	0	0
steuerliche Rücklage	0	4.297	0	1.775
<b>Summe</b>	<b>4.977</b>	<b>6.328</b>	<b>3.855</b>	<b>1.885</b>
<b>Saldierung</b>	- 4.297	- 4.297	- 1.885	- 1.885
<b>Konzernausweis</b>	<b>679</b>	<b>2.031</b>	<b>1.970</b>	<b>0</b>

Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr hat die German Values Property Group einen steuerlichen Verlust erlitten. Das Management der German Values Property Group geht für die folgenden drei Geschäftsjahre mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von steuerlichen Gewinnen aus und

erachtet die aktiven Steuerlatenzen auf Verlustvorträge daher teilweise als werthaltig. Diese Einschätzung wird im Wesentlichen durch die zu Jahresbeginn 2022 erzielten Ergebnisse gestützt. Die Ergebnisse resultieren aus dem steuerpflichtigen Gewinn des Verkaufs der Permoserstraße. Die Aktivierung von aktiven Latenten Steuern auf Verlustvorträge erfolgt daher nur insoweit, wie diese durch steuerpflichtige Gewinne desselben Steuersubjektes gesichert ist. Darüber hinaus werden lediglich aktive latente Steuern auf Verlustvorträge aktiviert, soweit denen passive latente Steuern aus temporären Bilanzunterschieden desselben Steuersubjektes gegenüberstehen.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit unternehmensindividuellen Steuersätzen. Hierbei wird für Gesellschaften, welche lediglich Immobilienvermögen halten, davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung gegeben sind.

In der Konzernbilanz wurde soweit notwendig eine Saldierung gemäß IAS 12 zwischen aktiven latenten Steuern und passiven latenten Steuern vorgenommen.

Latente Steuerverbindlichkeiten sind mit entsprechenden -ansprüchen saldiert, soweit es sich um dasselbe Steuersubjekt und dieselbe Steuerbehörde handelt. Die Saldierung erfolgte in Höhe von TEUR 4.297 (Vj.: TEUR 1.885).

Im Konzernabschluss der German Values Property sind im Berichtsjahr steuerliche Verlustvorträge von Tochtergesellschaften für Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 1.855 und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 1.928 enthalten. Im Vorjahr betragen die Verlustvorträge für Körperschaftsteuer TEUR 1.378 sowie für Gewerbesteuer TEUR 2.247. Auf die Verlustvorträge wurden sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr keine latenten Steuern aktiviert.

In der German Values Property Group AG wurden im Berichtsjahr für steuerliche Verlustvorträge für Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 93.125 und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 92.114 keine latenten Steuern aktiviert.

Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen wurden zum Stichtag in Höhe von TEUR 679 erfasst. Dies resultiert aus dem Verkauf des Grundstücks „Permoserstraße“ im Februar 2022.

## 6. Kurzfristige Vermögenswerte

Unter Kurzfristige Vermögenswerte waren im Vorjahr zur Veräußerung gehaltenen Grundstücke in Höhe von TEUR 20.752 bilanziert. Hierbei handelt es sich um solche Grundstücke, welche lediglich zu Weiterveräußerungszwecken erworben wurden.

## 7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Bruttoausweis	217	1.318
- Wertberichtigung	-35	-1.094
<b>Nettoausweis</b>	<b>182</b>	<b>224</b>

Bezüglich Informationen zu dem Posten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird auf die Erläuterungen im Rahmen der Berichterstattung zu den Kreditrisiken verwiesen (Abschnitt V.5. „Finanzielles Risikomanagement“).

## 8. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen bestehen gegen Unternehmen, die der VICUS GROUP zuzuordnen sind.

## 9. Sonstige kurzfristige finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte

Der Posten kurzfristige finanzielle Vermögenswerte betrifft Kaufpreiseinbehalte (TEUR 360) und Anzahlungen (TEUR 10), die nicht innerhalb von drei Monaten liquidierbar sind und somit nicht als Bestandteil der liquiden Mittel ausgewiesen werden.

Die nicht finanziellen Vermögenswerte beinhalteten zum 31. Dezember 2021 TEUR 514 (Vj.: TEUR 937) und resultieren im Wesentlichen aus Forderungen gegen die Sächsische Aufbaubank aus Coronahilfen (TEUR 191), sowie aus Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer (TEUR 75; Vj.: TEUR 29).

## 10. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln besteht im Wesentlichen aus Bankguthaben mit einer ursprünglichen Laufzeit von bis zu drei Monaten. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht. Der Kassenbestand ist von untergeordneter Bedeutung.

## 11. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Unter dem Posten wird im Berichtsjahr die zur Veräußerung gehaltene Immobilie „Permoserstraße“ mit TEUR 16.342 bilanziert. Ursprünglich wurde die Immobilie als langfristiger Vermögenswert zur Generierung von Umsatzerlösen aus Gewerbeimmobilien gehalten.

Im Vorjahr wurden die zur Veräußerung gehaltenen Anteile an der Travel24 Hotel Betriebsgesellschaft mbH mit einem Wert von EUR 0,5 ausgewiesen.

## 12. Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Die Hauptversammlung hat am 17.09.2020 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von bisher 2.033.585 EUR um bis zu 8.000.000 EUR im Wege der Bareinlage durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien von je 1 EUR je Stückaktie auf bis zu 10.033.585 zu erhöhen. Das Grundkapital wurde durch die Ausgabe von 8 Mio. Stückaktien im März 2021 erhöht und beträgt nunmehr EUR 10.033.585 und ist gemäß § 4 der Satzung eingeteilt in 10.033.585 nennwertlose Stückaktien. Es handelt sich ausschließlich um Inhaberaktien.

Mit der Inhaberschaft an den Aktien verbunden sind das Stimmrecht in der Hauptversammlung sowie das Gewinnbezugsrecht bei beschlossenen Ausschüttungen. Bezüglich der Angabe der im Umlauf befindlichen Aktien wird auf die Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung als Bestandteil des Konzernabschlusses verwiesen.

### Bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 22.04.2021 hat die Erhöhung des Grundkapitals um bis zu 5.016.792 EUR beschlossen. Die bedingte Kapitalerhöhung (Bedingtes Kapital 2021) dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22.04.2021 begeben wurden.

### Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22.04.2021 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 31.03.2026 gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 5.016.792,00 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält die bei der Ausgabe der Aktien über den rechnerischen Betrag hinaus erzielten Beträge. Im Berichtsjahr wurden die im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung stehenden Aufwendungen aus den Kapitalrücklagen entnommen (TEUR 170). Gegenläufig wirkte sich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem bilanzierten Wert bezüglich eines Kaufs von Minderheitenanteilen einer Tochtergesellschaft aus. Dieser wurde als Transaktion unter Eigentümern erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst. Dadurch erhöhte sich die Kapitalrücklage um TEUR 57.

### Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Mit Beschluss in der Hauptversammlung vom 28. September 2017 wurde die Gesellschaft ermächtigt, eigene Aktien zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien mit einem anteiligen

Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 203.358,50 (10 Prozent) beschränkt. Die Ermächtigung kann im Rahmen des vorstehend bezeichneten Gesamtvolumens ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Die Ermächtigung gilt vom Tag der Beschlussfassung an bis zum Ablauf des 27. Septembers 2022.

#### Verlustvortrag

Der zur Ausschüttung an die Aktionäre verfügbare Dividendenbetrag ist laut Aktiengesetz vom Eigenkapital abhängig, wie es im Einzelabschluss der German Values Property entsprechend dem Deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) ausgewiesen wird. Dividenden können nur aus einem etwaigen Bilanzgewinn (nach Dotierung gesetzlicher Rücklagen) beschlossen und ausgeschüttet werden. Der im Einzelabschluss der German Values Property nach HGB ausgewiesene Gewinn weicht regelmäßig vom kumulierten Gewinn im vorliegenden Konzernabschluss nach IFRS ab. Zum 31. Dezember 2021 wies der Einzelabschluss der German Values Property einen Bilanzverlust von TEUR -8.902 (Vj.: Verlust von TEUR -3.970) aus und unterliegt einer Ausschüttungssperre. Zudem ist ein Betrag von TEUR 679 (Vj. TEUR 1.790) gem. den nationalen Vorgaben ausschüttungsgesperrt.

#### Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals (other comprehensive income)

Die German Values Property verfügt sowohl im aktuellen Jahr als auch im Vorjahr über keine Posten im sonstigen Gesamtergebnis.

#### Minderheitenanteil im Eigenkapital

Im Eigenkapital werden im Berichtsjahr Minderheitenanteile ausgewiesen. Der Posten umfasst die anteiligen Ergebnisse der Tochtergesellschaften German Values Property 2 GmbH, German Values Property 3 GmbH und German Values Property 4 GmbH.

#### 13. Latente Steuern (langfristig)

Die langfristigen latenten Steuern gliedern sich im Wesentlichen in temporäre Differenzen aus der Fair-Value Bewertung der Rendite-Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Grundstücke (TEUR 1.719), aus der Eliminierung von steuerlichen Abschreibungen auf diese Immobilien (TEUR 152) und aus der Abgrenzung von Einmalentgelt für eine Finanzierung (TEUR 40).

#### 14. Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Langfristige Finanzverbindlichkeiten bestehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 25.430 (Vj.: TEUR 0) in Form von zwei Darlehen für die Finanzierung der Rendite-Immobilien.

Zum Bilanzstichtag ergaben sich künftige Mittelabflüsse in Höhe von TEUR 0 (Vj.: TEUR 3) aus langfristigen Leasingverbindlichkeiten.



## 15. Steuerschulden

Die Steuerschulden setzen sich aus Verbindlichkeiten zur Versicherungssteuer TEUR 169 (Vj.: TEUR 169), Umsatzsteuer aus dem französischen Reisebereich TEUR 67 (Vj.: TEUR 67), nicht abziehbarer Vorsteuern für Vorjahre TEUR 30 (Vj.: TEUR 153), laufenden Ertragsteuern TEUR 25 sowie Umsatzsteuer aus Vorjahren TEUR 8 (Vj.: TEUR 8) zusammen.

## 16. Rückstellungen

Die Entwicklung der kurzfristigen Rückstellungen für die Jahre 2021 und 2020 stellt sich wie folgt dar:

Rückstellungen für						
(Angaben in TEUR)	Drohende Verluste	Rechtsstreitigkeiten		Archivierung	Verzinsungsrückstellungen	Summe
		Segment Internet	Segment Hotel			
Stand 1. Januar 2021	40	336	0	14	60	450
Zuführung	0	294	0	0	156	449
Auflösung	38	0	0	0	0	38
Inanspruchnahme	2	14	0	1	39	55
Stand 31. Dezember 2021	0	617	0	13	176	806

Rückstellungen für								
(Angaben in TEUR)	Anfechtungsvergleich	Drohende Verluste	Rechtsstreitigkeiten		Archivierung	Verzinsungsrückstellungen	Rückbauverpflichtung	Summe
			Segment Internet	Segment Hotel				
Stand 1. Januar 2020	749	42	79	6	14	3	13	905
Zuführung	251	0	317	0	0	57	0	625
Auflösung	0	2	35	0	0	0	0	37
Inanspruchnahme	1.000	0	25	6	0	0	13	1.043
Stand 31. Dezember 2020	0	40	336	0	14	60	0	450

Aufgrund der im Wesentlichen unterstellten Kurzfristigkeit der Rückstellungen wurde keine Abzinsung vorgenommen.

Die bestehenden Risiken aus rechtlichen Verfahren werden in der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten abgebildet (TEUR 617; Vj.: TEUR 336). Hierbei handelt es sich um den Beschluss des Bundesgerichtshofs im Revisionsverfahren zum Sachverhalt „Runterbuchen“ (Wertersatzurteil). In dem Verfahren wird eine Strafsache gegen ehemalige Unister-Manager verhandelt. Die German Values Property unterliegt gesamtschuldnerisch zusammen mit der AERUNI GmbH als weitere Einziehungsbeteiligte im Sachverhalt „Runterbuchen“ der möglichen Einziehung der erzielten Mehrgewinne von maximal TEUR 617 (Vermögensabschöpfung). Aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung seitens der German Values Property sowie der AERUNI GmbH wurde in diesem Geschäftsjahr der vollständige, im Gerichtsurteil genannte, Betrag zurückgestellt. Es konnte nicht abschließend beurteilt werden, ob die AERUNI GmbH der Zahlungsverpflichtung aus dem Urteil nachkommen wird. Es besteht die Möglichkeit, dass die German Values Property Group ggf. im weiteren Verlauf die Rückstellung entsprechend auflösen kann.

Im Vorjahr bestand zudem noch ein Verfahren aus dem Segment Internet (Vj.: TEUR 6), das im Berichtsjahr beendet werden konnte.

Im Berichtsjahr wurden Zinsen (TEUR 65; Vj.: TEUR 57) auf Versicherungssteuern bilanziert. Weitere Verzinsungsrückstellungen bestehen für die Nachzahlungen aus der Betriebsprüfung 2012-2014 TEUR 112. Vergleiche dazu Abschnitt „IV. 15 Steuerschulden“.

Die German Values Property hat grundsätzlich keine Ansprüche auf mögliche Erstattungen bezüglich der oben erläuterten Sachverhalte, welche im Zuge der Bewertung der Höhe nach als Minderung der Verbindlichkeit oder Rückstellung zu berücksichtigen wären.

#### 17. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten bestehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 20.079 (Vj.: TEUR 15.032) in Form von einem Darlehen befristet zum vierten Quartal 2022 und laufenden Tilgungsleistungen zwei weiterer Bankdarlehen.

Bei den kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten ergaben sich zum Bilanzstichtag künftige Mittelabflüsse in Höhe von TEUR 33 (Vj.: TEUR 51).

## 18. Sonstige kurzfristige nicht finanzielle und finanzielle Verbindlichkeiten

In den sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten sind nahezu sichere Verpflichtungen aus ausstehenden Rechnungen, Abschluss- und Prüfungskosten sowie solche gegenüber Personal enthalten.

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Abschluss-, Prüfungskosten	218	153
Verbindlichkeit ggü. Personal	254	44
Ausstehende Rechnungen	1.360	425
Kautionen	89	0
Sonstige	4	0
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b><u>1.925</u></b>	<b><u>622</u></b>

Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten sind im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht angefallen.

## 19. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

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

(Angaben in TEUR)	31. Dezember 2021					
	<b>Wertansatz Bilanz nach IFRS 9</b>					
	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	<b>Buchwert</b>	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	<b>Fair Value *</b>
<b>Originäre Finanzinstrumente</b>						
<b>Aktiva</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>182</b>	182	-	-	<b>182</b>
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>137</b>	137	-	-	<b>137</b>
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>370</b>	370	-	-	<b>370</b>
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>1.014</b>	1.014	-	-	<b>1.014</b>
<b>Passiva</b>						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>45.509</b>	45.509	-	-	<b>43.579</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>797</b>	797	-	-	<b>797</b>
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>12.898</b>	12.898	-	-	<b>12.694</b>
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>1.925</b>	1.925	-	-	<b>1.925</b>
<b>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9</b>						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		<b>1.703</b>	1.703	-	-	<b>1.703</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		<b>61.128</b>	61.128	-	-	<b>58.995</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		<b>0</b>	-	-	-	<b>0</b>

\* Sofern kein fair value ermittelbar Angabe des Buchwertes

31. Dezember 2020

(Angaben in TEUR)

**Wertansatz Bilanz nach IFRS 9**

	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	<b>Buchwert</b>	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	<b>Fair Value *</b>
<b>Originäre Finanzinstrumente</b>						
<b>Aktiva</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>224</b>	224	-	-	<b>224</b>
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>470</b>	470	-	-	<b>470</b>
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>161</b>	161	-	-	<b>161</b>
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>509</b>	509	-	-	<b>509</b>
<b>Passiva</b>						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>15.032</b>	15.032	-	-	<b>15.032</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>1.077</b>	1.077	-	-	<b>1.077</b>
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>5.002</b>	5.002	-	-	<b>5.002</b>
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	<b>622</b>	622	-	-	<b>622</b>
<b>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9</b>						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		<b>1.364</b>	1.364	-	-	<b>1.364</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		<b>21.733</b>	21.733	-	-	<b>21.733</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		<b>0</b>	-	-	-	<b>0</b>

\* Sofern kein fair value ermittelbar Angabe des  
Buchwertes

Bei den Finanzinstrumenten handelt es sich um kurzfristige und langfristige Finanzinstrumente.

Im Berichtsjahr 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. Auf die Erläuterungen zu den „Forderungen gegen nahestehende Unternehmen“ unter IV. 8 Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird verwiesen.

*Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Personen:*

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um verschiedene Immobiliendarlehen, welche durch Grundbesitz besichert sind. Die Darlehen sind festverzinslich. Zur Ermittlung des beizulegenden Wertes am Stichtag wurden die undiskontierten Zahlungsmittelabflüsse herangezogen. Diese wurden mit 2,3% abgezinst. Der Abzinsungssatz wurde aus einem vergleichbaren Darlehen, welches in 2021 abgeschlossen wurde, ermittelt. Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten gegen nahestehende Personen wurde durch Abzinsung der verrechneten Zahlungsmittelabflüsse mit 5,0 % ermittelt.

*Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten:*

Die nichtderivativen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen andere nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten. Da die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen nichtderivativen finanziellen Verbindlichkeiten vor allem kurzfristigen Charakter haben, gehen wir davon aus, dass die beizulegenden Zeitwerte annähernd ihren Buchwerten entsprechen. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen haben teilweise langfristige Laufzeiten und werden mit einem Zinssatz von 3 % abgezinst.

*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 „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ bzw. „Sonstige betriebliche Erträge“ 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 ist 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.

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.

Im Berichtsjahr bzw. Vorjahr wurden folgende Ergebnisse erfolgswirksam aus Finanzinstrumenten erfasst.

<b>Nettoergebnis 2021</b>	Gezahlte Zinsen	Fair Value			Summe
		Bewertung	Effektivzinsen	Sonstiges	
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	100	0	0	-35	65
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-963	0	-69	0	-1.032
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>-863</b>	<b>0</b>	<b>-69</b>	<b>-35</b>	<b>-967</b>

<b>Nettoergebnis 2020</b>	<u>Gezahlte Zinsen</u>	<u>Fair Value</u>			<u>Summe</u>
		<u>Bewertung</u>	<u>Effektivzinsen</u>	<u>Sonstiges</u>	
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	91	0	0	-115	-24
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-259	0	0	0	-259
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>-168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-115</b>	<b>-283</b>



## V. Sonstige Angaben

### 1. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung gemäß IAS 7 (Kapitalflussrechnungen) zeigt, wie sich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Konzern im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst ausschließlich Kontokorrentguthaben mit einer Restlaufzeit von bis zu drei Monaten. Der Kassenbestand spielt in dieser Betrachtung eine untergeordnete Rolle. Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Mittelveränderungen aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und aus Finanzierungstätigkeit.

Gemäß IAS 7.33 übt die German Values Property das Wahlrecht aus, die gezahlten und operativen Zinsen innerhalb des operativen Cashflows auszuweisen. Die zahlungswirksamen Vorgänge resultieren aus gezahlten Zinsen für Ertragsteuern und zur Finanzierung von Rendite-Immobilien und sind aus diesem Grund dem operativen Geschäft zuzuordnen.

Die Kaufpreise der Beteiligungen an der German Values Property 2 GmbH, der German Values Property 3 GmbH und der German Values Property 4 GmbH wurden ganz oder teilweise gestundet und in Darlehen mit einer Laufzeit größer einem Jahr umgewandelt.

In der Kapitalflussrechnung wird lediglich der zahlungsmittelwirksame Kaufpreis (abzüglich der erworbenen liquiden Mittel in Höhe von TEUR 1.868) ausgewiesen. Hieraus ergab sich insgesamt ein Zufluss von liquiden Mitteln. Der nicht bezahlte Kaufpreis beträgt TEUR 8.997 und stellt eine nicht zahlungswirksame Transaktion aus Finanzierungs- und Investitionstätigkeit dar.

Die erzielten Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Verkauf der Nordstraße wurden direkt vom Erwerber an die Kreditgeber gezahlt und stellen damit eine nicht zahlungswirksame Transaktion der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 21.000 dar.

Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 35 (Vj.: TEUR 47) sowie die ertragswirksame Fair Value Bewertung der Rendite-Immobilien in Höhe von TEUR 7.379 stellen weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen im Berichtsjahr dar.

Der Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung entspricht dem Ausweis der liquiden Mittel in der Bilanz.

Die Zahlungsmittelflüsse aus Investitionstätigkeiten haben sich im Berichtsjahr und im Vorjahr wie folgt entwickelt.

### Erläuterung der Investitionstätigkeit:

Im Berichtsjahr wurde ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -3.793 (Vj.: TEUR -318) erzielt. Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen TEUR 12 (Vj.: TEUR 0), Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien TEUR 843 (Vj.: TEUR 0) und Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte TEUR 91 (Vj.: TEUR 0) wurden getätigt. Bei den Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien handelt es sich im Wesentlichen um Auszahlungen im Zusammenhang mit der Revitalisierung einer Rendite-Immobilie (TEUR 843). Zudem gab es TEUR 1.123 Auszahlungen im Zusammenhang mit Konsolidierungskreisänderungen (Vj.: TEUR 0).

Einzahlungen resultierten aus dem Verkauf von Sachanlagen (TEUR 10) und einer Einzahlung aus einem Baukostenzuschuss in Höhe von TEUR 80.

### Erläuterung der Finanzierungstätigkeit:

Im Berichtsjahr wurde ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 6.278 (Vj.: TEUR -189) erzielt. Dieser resultiert aus der Einzahlung in Höhe von TEUR 8.000 (Vj.: TEUR 0) aus der Barkapitalerhöhung. Gegenläufig wirken sich Auszahlungen aus Aufwendungen der Barkapitalerhöhung TEUR -170 (Vj.: TEUR 0), Auszahlungen zum Erwerb von Minderheiten TEUR -1.499 (Vj.: TEUR 0) und der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten TEUR 52 (Vj.: TEUR 190) aus.

Der Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung entspricht dem Ausweis der liquiden Mittel in der Bilanz.

Die Zahlungsmittelflüsse der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Berichtsjahr und im Vorjahr wie folgt entwickelt.

	2020	Cashflow	Gesellschafts- käufe/ andere Zugänge	Aufzinsung	Umbuchung	2021
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	25.430	0	0	25.430
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15.032	-5.797	10.912	-69	0	20.079
Leasingverbindlichkeiten	55	-52	31	0	0	33
<b>Summe</b>	<b>15.087</b>	<b>-5.849</b>	<b>36.373</b>	<b>-69</b>	<b>0</b>	<b>45.543</b>

	2019	Cashflow	Gesellschafts- käufe/ andere Zugänge	Aufzinsung	Verkäufe von Gesellschaften	2020
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	15.032	0	0	15.032
Leasingverbindlichkeiten	18.200	-1.455	0	0	-16.690	55
<b>Summe</b>	<b>18.200</b>	<b>-1.455</b>	<b>15.032</b>	<b>0</b>	<b>-16.690</b>	<b>15.087</b>

## 2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die nach IAS 17 als operativ klassifizierten Miet- bzw. Leasingverhältnisse werden seit dem 1. Januar 2019 entsprechend den Anforderungen des IFRS 16 bilanziert.

### Bürgschaften und Garantieverträge

Aus dem Verkauf der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG wurde gegenüber dieser eine eigenständige Garantie in Bezug auf eine Baukostenobergrenze abgegeben. Durch eine lange Betreiberzeit nach Fertigstellung der Immobilie in 2017, rechnet die German Values Property mit keiner weiteren Inanspruchnahme.

Darüber hinaus haftet die German Values Property für Mehrsteuern im Rahmen von Außenprüfungen für die Zeit bis zum Verkauf der Anteile an der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG.

### Rechtsstreitigkeiten und Schiedsverfahren - Eventualverbindlichkeiten

Im Berichtsjahr bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

## 3. Segmentberichterstattung

Gemäß IFRS 8 veröffentlicht der Konzern seine Geschäftssegmente basierend auf den Informationen, die intern an den CEO, welcher gleichzeitig der Chief Operating Decision Maker ist, berichtet werden. Die Geschäftssegmente entsprechen den Geschäftsfeldern des Konzerns. Für die Segmentberichterstattung wurden keine Segmente zusammengefasst. Das Segment „Hotellerie“ und das Segment „Immobilien“ umfassen sämtliche Aktivitäten der German Values Property.

Im Segment Hotellerie ist geplant das Portfolio der bestehenden Managementbetriebe aufrechtzuerhalten.

Die Geschäftstätigkeit des Segments Immobilien besteht im Ankauf, dem Handel und der Verwaltung von Grundbesitz und Immobilienbeteiligungen.

Die operative Geschäftstätigkeit jedes Segments wird unmittelbar durch den CEO überwacht. Auf Basis kurzer und flexibler Informations- und Kommunikationswege erfolgt eine laufende Bewertung der Geschäftsentwicklung zur Ableitung von Entscheidungen hinsichtlich Ressourcenallokation und Performanceoptimierungen.

	(Angaben in TEUR)		<b>Hotellerie</b>		<b>Immobilien</b>		<b>Gesamt</b>	
			12 Monate		12 Monate		12 Monate	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Umsatzerlöse	202	1.096	23.526	0	23.728	1.096		
Sonstige Erträge	379	613	7.887	0	8.266	613		
Umsatzbezogener Aufwand	0	-260	-1.287	0	-1.287	-260		
Vermittlungsprovisionen	0	0	-1.454	0	-1.454	0		
Personalaufwand	-50	-279	-731	0	-782	-279		
Abschreibungen/Wertminderungen	-3	-855	-122	0	-125	-855		
Aufwand aus Abgang Grundstück	0	0	-21.240	0	-21.240	0		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-487	-711	-2.703	-140	-3.190	-851		
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	40	-396	3.876	-140	3.916	-536		
Überleitung vom Gesamtergebnis der Segmente zum Periodenergebnis des Konzerns:								
Gesamtergebnis der Segmente					3.916	-536		
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)					3.916	-536		
Finanzergebnis					-1.080	-174		
Konzernergebnis vor Ertragsteuern					2.837	-710		
Ertragsteuerertrag/-aufwand					-3.407	3.771		
Ergebnis aus nicht fortzuführendem Geschäft					149	-4.792		
Konzernergebnis					-421	-1.731		
davon entfallen auf beherrschende Anteilseigner					-899	-1.533		

Eine Überleitungsrechnung ist (außer beim Segmentergebnis) nicht notwendig. Es wurden keine Zwischenumsätze erzielt. Die Erläuterung des Ergebnisses vor Zinsen und Ertragsteuern auf das Konzernergebnis kann den Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung entnommen werden. Für Zwecke der Segmentberichterstattung wurde mit der Einstellung des Segmentes Internet eine Allokation der Verwaltungskosten (im Wesentlichen Personalaufwendungen und sonstige betriebliche Aufwendungen) vorgenommen. Diese trägt der veränderten Geschäftstätigkeit des Konzerns Rechnung und führt dazu, dass das Segment Immobilien beginnend ab 2021 einen deutlich höheren Anteil der Verwaltungskosten zugerechnet wird (Vj.: im wesentlichen aufgebener Geschäftsbereich Internet).

Das Segmentvermögen stellt keine Steuerungsgröße für das Management dar und wird durch die Einstellung des Segments Internet und den geringen Umfang des Segments Hotellerie komplett dem Segment Immobilien zugeordnet.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien wurden mit einigen wenigen Großkunden realisiert. Davon realisiert der Konzern mit zwei seiner Kunden einen Umsatzanteil von jeweils über 10 % der Gesamt-Umsatzerlöse, wovon mit dem größten Kunden ca. 50 % der Umsatzerlöse im Berichtsjahr erwirtschaftet wurden.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien wurden im Berichtsjahr mit einem Kunden erzielt.

Sämtliche Umsätze wurden in Deutschland erzielt. Aus diesem Grund wurde eine weitere regionale Aufgliederung unterlassen.

#### 4. 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 wird zusammen mit dem Konzernkreis der VICUS und weiteren Unternehmen, auf die er einen beherrschenden Einfluss hat, als VICUS GROUP als nahestehendes Unternehmen eingestuft.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und der Vorstand sind als Manager in Schlüsselpositionen als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 anzusehen. Für weitere Erläuterungen wird auf den Abschnitt „V.9. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens“ verwiesen.

Für die Tätigkeit als Vorstand erhält der Vorstand eine kurzfristige Vergütung. Es wird auf die Erläuterungen im Abschnitt „V.9. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens“ verwiesen.

Die Prokuristen der German Values Property 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.

Hinsichtlich weiterer Erläuterungen wird auf Kapitel II. „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ des Konzernanhangs verwiesen.

#### Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen gemäß IAS 24

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

	Erträge		Aufwendungen	
	2021 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2020 TEUR
<b>VICUS GROUP</b>				
Mietvertrag	0	3	21	149
Anteilsverkauf	344	0	0	0
Asset-Management	0	0	359	0
Zinsen	55	0	233	0
Weiterberechnungen/Dienstleistung	10	10	23	3
Managementvertrag	202	368	0	0
Treuhandvertrag	0	0	1	1

Lizenzvertrag	0	0	10	71
Kostenübernahme	0	0	350	0
	<b>612</b>	<b>381</b>	<b>997</b>	<b>224</b>

**GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH**

Zinsen	0	0	20	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

**Steuerberater Jens Wiesner**

Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	25	0
Steuerberatung	0	0	26	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>0</b>

**Dr. René Laier**

Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	20	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

**Unister Holding**

Zinsen	0	91	0	0
	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

sowie ausstehende Salden:

<b>Forderungen</b>		<b>Verbindlichkeiten</b>	
Geschäftsjahr		Geschäftsjahr	
2021	2020	2021	2020
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR

**VICUS GROUP**

Darlehen	94	419	10.955	3.284
Anfechtungsvergleich	0	0	0	1.000
Mietvertrag	0	0	0	382
Verbindlichkeiten aus LuL	0	0	437	0
Managementvertrag/Betrieb	23	30	3	25
kurzfristige Auslagen	20	21	0	0
Treuhandvertrag	0	0	1	0
Divers	0	0	0	311
	<b>137</b>	<b>470</b>	<b>11.395</b>	<b>5.002</b>

**GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH**

Darlehen	0	0	1.445	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.445</b>	<b>0</b>

**Steuerberater Jens Wiesner**

Steuerberatung	0	0	13	0
Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	30	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>0</b>

**Dr. René Laier**

Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	15	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>

## Geschäfte mit der VICUS GROUP

Im Februar 2018 wurde ein Mietvertrag mit der VICUS Real Estate Leipzig 11 GmbH über die Geschäftsräume der German Values Property in der Salomonstraße 25a, Leipzig, abgeschlossen. Der Mietvertrag wurde zum Februar 2021 gekündigt. Die verbleibende Verbindlichkeit aus dem ursprünglich vereinbarten Baukostenzuschuss wurde in ein Darlehen umgewandelt und in der Berichtsperiode zurückgezahlt.

Im März 2017 wurde ein Treuhandvertrag zwischen der Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH (Treugeber) und der VICUS Real Estate Leipzig 14 GmbH (Treuhandler) geschlossen. Hierbei hielt der Treuhänder 49 % der Anteile an der Travel24 Hotel Betriebsgesellschaft mbH für den Treugeber. 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 ging eine Änderung des damit verbundenen Treuhandvertrages einher. Der Treuhänder ist weiterhin verpflichtet im Sinne des Treugebers zu handeln. Dafür bekommt der Treuhänder jährlich ein Entgelt von EUR 500.

In der Berichtsperiode hat die German Values Property Group zudem einen Asset Management Vertrag mit der VICUS GROUP AG geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Erbringung von Leistungen betreffend die Akquisition, Bewirtschaftung und Verwaltung sowie die Verwertung von Investitionsobjekten im Immobilienbereich. Im Berichtszeitraum wurden in Summe Aufwendungen in Höhe von TEUR 359 mit den Gesellschaften German Values Property 2 GmbH, German Values Property 3 GmbH und German Values Property 4 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.

Die German Values Licensing GmbH wurde rückwirkend zum 1. Januar 2021 auf die German Values Property Group AG verschmolzen.

Im Juli 2017 wurde ein Managementvertrag für das Travel24 Hotel Leipzig-City abgeschlossen. Die German Values Property übernimmt das Management inkl. diverser Nebenleistungen und erhält dafür einen Fixbetrag zzgl. einen variablen Ergebnisbeitrag vom NOP (net operating profit). Im Geschäftsjahr wurden Umsätze in Höhe von TEUR 41 (Vj.: TEUR 71) aus dem Managementvertrag mit der German Values Property Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH erzielt.

Im November 2018 wurde ein Managementvertrag für ein Hotel in Leipzig mit der Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH abgeschlossen. Die German Values Property übernimmt das Management inkl. diverser Nebenleistungen und erhält dafür einen Fixbetrag plus einen variablen Ergebnisbeitrag vom NOP (net operating profit). Im Betriebsjahr wurden Umsätze in Höhe von TEUR 161 (Vj.: TEUR 297) aus dem Managementvertrag mit der Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH erzielt.

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 gegebenen Kostenübernahmeerklärung ergeben sich aus zwei Vergleichen mit der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG bzgl. der Rechtsstreitigkeit mit Santech und einem weiteren Verfahren Ausgleichszahlungen in Höhe von TEUR 750, die vollständig im Berichtsjahr geleistet wurden.

Im Geschäftsjahr bestanden mit Unternehmen der VICUS GROUP Verbindlichkeiten aus Darlehen in Höhe von TEUR 12.399.

Im Oktober 2020 erwarb die German Values Beteiligung GmbH 100 % der Anteile an der German Values Property 1 GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 4 Mio. EUR, welche zu 89,9 % an der HUMNOR GmbH beteiligt war. Die HUMNOR GmbH war Eigentümerin von zwei Immobilienobjekten. Diese wurden Ende 2020 sowie im Januar 2021 veräußert. Die German Values Property 1 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 German Values Property 1 GmbH verschmolzen.

Im Vorjahr gewährte die HUMNOR GmbH der MAINVILLE GmbH ein Darlehen in Höhe von TEUR 1.043. Im Berichtsjahr wurde das ausstehende Darlehen mit der bestehenden Verbindlichkeit aus dem oben beschriebenen Anteilskauf verrechnet. Die Rest-Verbindlichkeit wird mit 3 % p.a. verzinst.

Die German Values Beteiligung GmbH (ehem. Travel24 Beteiligung GmbH) erwarb im März 2021 92,5 % an der German Values Property 2 GmbH (ehem. Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH) zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 5.352, der zu TEUR 2.543 gestundet wurde. Der Stundungsbetrag ist zum 31. Dezember 2021 in einer Höhe von TEUR 2.454 bilanziert. Ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 57 wurde für den Zeitraum von März bis Dezember 2021 verbucht.

Im Juni 2021 erwarb die German Values Beteiligung GmbH (ehem. Travel24 Beteiligung GmbH) 89,9 % an der German Values Property 3 GmbH (ehem. Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH) zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 5.596. Dieser Betrag wurde in voller Höhe gestundet und validiert zum 31. Dezember 2021 bei einem Betrag von TEUR 5.337. Ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 79 wurde für den Zeitraum von Juli bis Dezember 2021 verbucht.

Zudem erwarb die German Values Beteiligung GmbH (ehem. Travel24 Beteiligung GmbH) im Juni 2021 89,9 % an der German Values Property 4 GmbH (ehem. Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH) zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 1.245. Auch hier wurde der Betrag in voller Höhe gestundet und validiert zum



31. Dezember 2021 bei TEUR 1.191. Ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 18 wurde für den Zeitraum von Juli bis Dezember 2021 verbucht.

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.

Im Vorjahr gewährte die HUMNOR GmbH (nunmehr verschmolzen auf die German Values Property 1 GmbH) der VICUS GROUP AG Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 3.510. Das Darlehen wird mit 3 % p.a. verzinst. Das Darlehen wurde mit Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber der VICUS GROUP AG saldiert.

Die VICUS GROUP AG gewährte wiederum Darlehen über TEUR 4.905 an die German Values Property 4 GmbH. Die Rückzahlung wurde im Rahmen des Verkaufs der Permoserstr. im Februar 2022 abgewickelt. Ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 381 besteht gegen die German Values Property 2 GmbH. Die Darlehen werden mit 3 % p.a. verzinst. Tilgungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Die im Jahr 2017 mit der Unister Holding GmbH 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.

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.

#### Geschäfte mit der GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH

Der Erwerb der Beteiligungen im März bzw. Juni 2021 erfolgte teilweise von der GSC Immobiliengesellschaft mbH. Insgesamt betreffen TEUR 802 der gestundeten Beträge aus den Beteiligungserwerben die GSC Immobiliengesellschaft mbH. Die Stundungsbeträge sind zum 31. Dezember 2021 in einer Höhe von TEUR 768 bilanziert. Zinsen fielen in Höhe von TEUR 20 im Berichtsjahr an.

### Geschäfte mit dem Aufsichtsrat

Herr Wiesner ist Steuerberater in eigener Kanzlei sowie zum Bilanzstichtag Aufsichtsratsvorsitzender der German Values Property Group AG. Herr Wiesner erbringt für die Konzern-Tochtergesellschaften der German Values Property Group Dienstleistungen in Bezug auf steuerliche Sachverhalte sowie bei der Abschlusserstellung.

## 5. Finanzielles Risikomanagement

Der Konzern betreibt ein finanzielles Risikomanagement, welches alle Tochterunternehmen umfasst, und das zentral auf Konzernebene organisiert wird. Das vorrangige Ziel des finanziellen Risikomanagements besteht darin, für die Konzernunternehmen im operativen Geschäft die notwendige Liquidität bereitzustellen und die finanzwirtschaftlichen Risiken zu begrenzen.

Der Konzern ist durch den Gebrauch seines Finanzinstrumentariums Risiken ausgesetzt, die sich insbesondere durch Veränderung der Bonität der beteiligten Vertragspartner ergeben.

Die nachfolgenden Ausführungen erläutern die Auffassungen des Konzerns zu den folgenden Risikogruppen: Marktrisiko, Kreditrisiko und Liquiditätsrisiko. Weiterhin werden die Ziele, Strategien und Verfahren zur Steuerung sowie die Methoden zur Bemessung der Risiken angegeben. Darüber hinaus erfolgen Angaben zum Risikomanagement-System im Risikobericht des Lageberichts. Es ergeben sich keine Änderungen an diesen Zielen, Strategien und Verfahren zu deren Steuerung.

### **Marktrisiko**

#### Zinsrisiko

Zinstragende Finanzinstrumente bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und gegenüber Kreditinstituten (Finanzverbindlichkeiten). Das bestehende Zinsrisiko wird aktuell als gering eingeschätzt. Sowohl die Forderungen gegen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen als auch die wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unterliegen einer festen Verzinsung. Lediglich ein Darlehensvertrag, welcher zum Stichtag 31. Dezember mit TEUR 412 valutiert und eine Restlaufzeit von unter 3 Jahren unterliegt hat eine variable Verzinsung.

Eine Zinssensitivitätsanalyse wird nicht durchgeführt, da das Zinsrisiko als insgesamt unwesentlich eingeschätzt wird. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne des IFRS 7.

#### Sonstige Preisrisiken

IFRS 7 verlangt im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken auch Angaben darüber, wie sich hypothetische Änderungen von Risikovariablen auf Preise von Finanzinstrumenten auswirken. Als Risikovariablen

kommen insbesondere Börsenkurse oder Indizes in Frage. Zum 31. Dezember 2021 - wie auch im Vorjahr - bestanden keine wesentlichen derartigen Risiken innerhalb des Konzerns.

#### Wechselkursrisiko

Da der Konzern ausschließlich im Währungsgebiet des Euro tätig ist, besteht kein Wechselkursrisiko. Eine Sensitivitätsanalyse erübrigt sich.

Bei der Gesellschaft bestehen keine wesentlichen Marktrisikokonzentrationen.

#### **Kreditrisiko**

Der Konzern ist aus seinem operativen Geschäft und aus Finanzierungsaktivitäten einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Für alle den originären Finanzinstrumenten zugrundeliegenden Leistungsbeziehungen gilt, dass zur Minimierung des Ausfallrisikos in Abhängigkeit von Art und Höhe der jeweiligen Leistung Sicherheiten verlangt oder historische Daten aus der bisherigen Geschäftsbeziehung, insbesondere dem Zahlungsverhalten, genutzt werden. Soweit bei den einzelnen finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertminderungen erfasst. Die Geschäftsleitung ist regelmäßig in die diesbezüglichen Entscheidungen zur Risikovorsorge eingebunden. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte ausgedrückt.

Die Kategorie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte ist für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

Die verbleibenden Kreditrisiken werden anhand der folgenden Altersanalyse dargestellt:

(Angaben in TEUR)	Bilanzstichtag	Buchwert	davon zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert, obwohl überfällig in den folgenden Zeitbändern				
				bis zu 30 Tage	von 31 bis zu 90 Tage	von 91 bis zu 180 Tage	von 181 bis zu 360 Tage	über 360 Tage
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	31. Dezember 2021	182	156	0	0	0	21	6
	31. Dezember 2020	224	69	0	1	1	114	39
<b>Forderungen gegen nahestehende Unternehmen</b>	31. Dezember 2021	137	118	0	0	0	0	19
	31. Dezember 2020	470	20	15	3	411	0	21
<b>Aktiver Vertragsposten</b>	31. Dezember 2021	0	0	-	-	-	-	-
	31. Dezember 2020	3	3	-	-	-	-	-
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	31. Dezember 2021	370	370	-	-	-	-	-
	31. Dezember 2020	161	161	-	-	-	-	-
<b>Zahlungsmittel</b>	31. Dezember 2021	1.014	1.014	-	-	-	-	-
	31. Dezember 2020	509	509	-	-	-	-	-

Risikokonzentrationen hinsichtlich des Kreditrisikos bestehen, wenn eine Konzentration von Forderungen gegen eine Partei vorliegt. Eine solche wird immer dann angenommen, wenn gegenüber einem Schuldner (oder diesen nahestehenden Personen) mehr als TEUR 250 (netto) ausstehend sind. Bei der German Values Property bestehen im Berichtsjahr keine Kreditrisikokonzentrationen in Bezug auf ausstehende Salden. Im Geschäftsjahr wurden zum Stichtag Wertberichtigungen auf überfällige Leistungsforderungen gegen Dritte in Höhe von TEUR 35 (Vj.: TEUR 47) erfasst. Für die anderen weder wertgeminderten noch überfälligen Forderungen bestanden zum Abschlussstichtag keine Anzeichen, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können.

### **Liquiditätsrisiko**

Um die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität innerhalb des Konzerns sicherzustellen, prognostiziert die German Values Property innerhalb eines festen Planungszeitraums von einem Jahr ihre benötigten finanziellen Mittel mittels einer Liquiditätsvorschau und hält eine entsprechende Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln bei diversen Geschäftsbanken vor. Die German Values Property geht davon aus, die Zahlungsfähigkeit auch weiterhin aufrecht erhalten zu können.

Zum 31. Dezember 2021 weisen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf:

		Bilanzstichtag	Buchwert	Summe	Angabe der undiskontierten vertragliche vereinbarten Zahlungsmittelabflüsse					
					bis zu 30 Tage	von 31 bis zu 90 Tage	von 91 bis zu 180 Tage	von 181 bis zu 360 Tage	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	31. Dezember 2021	45.509	48.933	222	222	663	13.416	26.550	7.859	
	31. Dezember 2020	15.032	15.032	-	-	-	15.032	-	-	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	31. Dezember 2021	797	797	797	-	-	-	-	-	
	31. Dezember 2020	1.077	1.077	1.077	-	-	-	-	-	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen</b>	31. Dezember 2021	12.898	12.954	1.898	5.598	-	-	5.458	-	
	31. Dezember 2020	5.002	5.002	5.002	-	-	-	-	-	
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	31. Dezember 2021	1.925	1.925	69	960	-	-	896	-	
	31. Dezember 2020	622	622	-	44	153	425	-	-	

<b>Gesamt</b>	31. Dezember 2021	61.128	64.609	2.986	6.780	663	13.416	32.904	7.859
	31. Dezember 2020	21.733	21.733	6.079	44	153	15.457	-	-

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen mit unterschiedlicher Laufzeit. Davon wird ein Darlehen im 4. Quartal 2022 fällig. Die weiteren Darlehen haben eine Laufzeit bis 2024 bzw. 2047.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wurden die Stundungsbeträge für ausstehende Kaufpreiszahlungen für die Beteiligungserwerbe mit einer Laufzeit von zwei Jahren vereinbart (TEUR 9.367). Die Verbindlichkeit gegenüber nahestehenden Unternehmen wurde mit einer Forderung gegen die VICUS GROUP in Höhe von TEUR 3.909 saldiert, die ebenfalls eine Laufzeit von über einem Jahr hat. Aus der Saldierung ergeben sich folgende Effekte:

	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen (Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen (Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten)
Bruttobetrag	TEUR 4.046	TEUR 16.807
Saldierung	TEUR 3.909	TEUR 3.909
Bilanzausweis	TEUR 137	TEUR 12.898

Verbindlichkeiten gegenüber zwei Gesellschaften der VICUS GROUP wurden im ersten Quartal 2022 in Höhe von TEUR 5.598 getilgt.

Risikokonzentrationen hinsichtlich des Liquiditätsrisikos bestehen, wenn eine Konzentration von Zahlungen zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb eines Monats fällig ist. Eine solche wird immer dann angenommen, wenn Zahlungen zu einem Zeitpunkt oder innerhalb eines Monats fällig werden, die mehr als die Hälfte, der zum jeweiligen Berichtszeitpunkt verfügbaren liquiden Mittel ausmachen. Bei der Gesellschaft bestehen regelmäßig keine Liquiditätsrisikokonzentrationen.

## 6. Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Kapitalkosten des Konzerns zu minimieren und gleichzeitig die Balance zwischen Cashflow-Volatilität und finanzieller Flexibilität zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, ist u. a. das Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital entsprechend zu optimieren. Als Steuerungsgröße für das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital wird die Kennzahl Eigenkapitalquote herangezogen. Die Kennzahl Eigenkapitalquote ist definiert als prozentuales Verhältnis des Eigenkapitals zum gemanagten Kapital. Aktuell bewegt sich das Unternehmen innerhalb des festgelegten Zielkorridors. Dieser wurde für das Berichtsjahr auf eine Eigenkapitalquote von 8 – 15 % festgelegt. Die wesentlichen Entscheidungen zur Finanzierungsstruktur werden vom Vorstand getroffen.

Das Unternehmen unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Die nachfolgende Tabelle stellt die oben aufgeführten Kennzahlen im Berichtszeitraum dar:

(Angaben in TEUR)	Stichtag per	
	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
Eigenkapital	9.534	2.476
Fremdkapital	64.698	22.634
Gemanagtes Kapital	<u>74.231</u>	<u>25.110</u>
Zahlungsmittel	1.014	509
Eigenkapitalquote in %	13 %	10 %
Nettoverschuldung "Net Debt"	63.683	22.126

## 7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden soweit möglich chronologisch wiedergegeben.

Im Dezember 2021 wurde die Forschungsimmoblie / Leipzig mittelbar durch die im Mehrheitsbesitz der German Values Property Group stehende Tochtergesellschaft German Values Property 4 GmbH im Rahmen eines Asset Deals durch Abschluss eines notariellen Kaufvertrages (Signing) veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Closing) erfolgte im Februar 2022.

Herr Steffen Göpel hat der German Values Property Group AG im April 2022 gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 01.04.2022 mitgeteilt, dass er keine Aktien an der Gesellschaft mehr hält. Korrespondierend hat die Opus 36 Vermögensverwaltung GmbH der Gesellschaft gemäß § 33 Abs. 1 WpHG in einer freiwilligen Bestandsmitteilung mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der German Values Property AG weiterhin die Schwelle von 20 % der Stimmrechte überschreitet und nach wie vor 21,88 % beträgt.

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.

## 8. Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen gem. IFRS 12

Bezüglich der Angaben zu Name und Sitz bzw. Anteil am Kapital der Tochtergesellschaften wird auf V.12 Angaben zum Anteilsbesitz verwiesen. Anteile Dritter bestehen an der Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG mit 5,1 % (Vj.: 5,1 %). Da es sich bei der Gesellschaft um eine Kommanditgesellschaft handelt, würden etwaige Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen werden. Der Anteil am Eigenkapital der jeweiligen Dritten entspricht ihrem Stimmrechtsanteil. Im Berichtsjahr hat die Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG ein negatives (handelsrechtliches) Ergebnis erzielt, sodass dem Dritten ein Verlust von TEUR -0,4 (Vj.: TEUR -0,3) zugewiesen wurde.

Anteile Dritter bestehen zudem seit dem Berichtsjahr an den Gesellschaften German Values Property 2 GmbH mit 7,5 %, der German Values Property 3 GmbH und der German Values Property 4 GmbH mit jeweils 10,1 %. Der Anteil am Eigenkapital der Minderheitsgesellschafter entsprach bei der Erstkonsolidierung TEUR 424, TEUR 593 und TEUR 132. Im Berichtsjahr hat die German Values Property 2 GmbH ein positives Ergebnis erzielt und den Minderheitsgesellschaftern wurde ein Anteil am Ergebnis von TEUR 29 zugerechnet. In den Tochtergesellschaften German Values Property 3 GmbH und German Values Property 4 GmbH wurden ebenfalls positive Ergebnisse erzielt und den Minderheitsgesellschaftern TEUR 240 bzw. TEUR 208 zugerechnet.

Die Anteile Dritter (als kurzfristige finanzielle Verpflichtung) werden zum Periodenende mit insgesamt TEUR 1.627 (Vj.: TEUR 1.557) bewertet. Dividenden oder Entnahmen auf die Ansprüche Dritter wurden im Berichtsjahr weder beschlossen noch ausgeschüttet.

<b>GVP 2 GmbH</b>	
Durch nicht beherrschende Anteile gehaltene Beteiligung in %	7,5%
In TEUR	<b>31. Dez 21</b>
Langfristige Vermögenswerte	32.609
Kurzfristige Vermögenswerte	45
- davon liquide Mittel	43
Langfristige Schulden	23.745
Kurzfristige Schulden	2.867
Nettovermögen	<b>6.042</b>
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	453
Umsatzerlöse	1.481
Gewinn	391
Sonstiges Ergebnis	0
Gesamtergebnis	391
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	29
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	97
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	0
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-439
Zunahme (Abnahme) des Finanzmittelfonds	<b>-342</b>

<b>GVP 3 GmbH</b>	
Durch nicht beherrschende Anteile gehaltene Beteiligung in %	10,1%
In TEUR	<b>31. Dez 21</b>
Langfristige Vermögenswerte	21.206
Kurzfristige Vermögenswerte	982
- davon liquide Mittel	71
Langfristige Schulden	387
Kurzfristige Schulden	13.551
Nettovermögen	<b>8.250</b>

Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	833
Umsatzerlöse	958
Gewinn	2.381
Sonstiges Ergebnis	0
Gesamtergebnis	2.381
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	240
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-479
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	0
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-168
Zunahme (Abnahme) des Finanzmittelfonds	<b>-647</b>

#### GVP 4 GmbH

Durch nicht beherrschende Anteile gehaltene Beteiligung in %	10,1%
--	-------

In TEUR	<b>31. Dez 21</b>
Langfristige Vermögenswerte	4
Kurzfristige Vermögenswerte	19.571
- davon liquide Mittel	677
Langfristige Schulden	9.533
Kurzfristige Schulden	6.668
Nettovermögen	<b>3.374</b>
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	341

Umsatzerlöse	448
Gewinn	2.064
Sonstiges Ergebnis	0
Gesamtergebnis	2.064
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	208
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.461
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-1167
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-162
Zunahme (Abnahme) des Finanzmittelfonds	<b>132</b>

Der Cashflow wurde für die Konzernzugehörigkeit berechnet. Alle Stromgrößen stellen den Verlauf während der Konzernzugehörigkeit dar. Es gab im Berichtsjahr keine Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile. Den nicht beherrschenden Anteilen wurde ein Anteil des Konzernergebnisses zugerechnet

Für die treuhänderisch gehaltenen Anteile der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH ist der Treuhänder im Falle einer Insolvenz der German Values Property Group AG oder der German Values Development GmbH (ehem. Travel24 Hotel AG) berechtigt binnen eines vertraglich geregelten Zeitraums die Anteile zu verkaufen oder abzutreten.



Die Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG hat nach der Veräußerung der Immobilie in 2015 ihr Darlehen gegenüber der German Values Property größtenteils getilgt. Es verbleibt eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 509 (Vj.: TEUR 500). Zum Stichtag weist die Gesellschaft ein negatives Eigenkapital von TEUR 508 (Vj.: TEUR 501) aus. Die Hotel Perlengraben Köln GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr ein Ergebnis von TEUR -7 (Vj.: TEUR -6) erzielt.

Beschränkungen der German Values Property in Bezug auf die Ausübung ihrer Gesellschafts- und Stimmrechte an der KG bestehen nicht.

#### 9. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens

##### Vorstand

Mitglied im Vorstand	Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrats- und vergleichbaren Kontrollgremien in anderen Unternehmen
Ralf Dräger	keine

Hotelfachmann/Koch

Vorsitzender  
Vorstand

Vorstand seit 1. Juli 2020

Als Vorstand der German Values Property war im Geschäftsjahr 2021 bestellt und im Handelsregister eingetragen:

Ralf Dräger, Bad Homburg (seit 1. Juli 2020)

Der Vorstand der German Values Property erhält für seine Vorstandstätigkeit von der Gesellschaft insgesamt eine Vergütung von TEUR 215, davon waren TEUR 39 periodenfremd. Es handelt sich hierbei nur um kurzfristige Vergütungen.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der German Values Property besteht gemäß § 95 AktG i. V. mit § 8 der Satzung aus drei Mitgliedern. In der Zeit vom 1. Januar 2021 bis zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Mitglied im Aufsichtsrat	Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrats- und vergleichbaren Kontrollgremien in anderen Unternehmen
Jens Wiesner Steuerberater Mitglied im Aufsichtsrat seit 16. Oktober 2019, Aufsichtsratsvorsitzender seit 12. November 2019	keine
Dr. René Laier Rechtsanwalt, Mitglied im Aufsichtsrat seit 18. September 2020, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 25. September 2020	Immovaria Real Estate AG
Till Bötz Syndikusrechtsanwalt, VICUS GROUP AG Mitglied im Aufsichtsrat seit 22. April 2021	keine
Peter Maurer-Teufert Senior Transaction Manager in der Immobilienbranche, VICUS GROUP AG Mitglied im Aufsichtsrat vom 16. Oktober 2019 bis 31. März 2021	keine

Die Aufsichtsräte haben im Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung von der Gesellschaft erhalten. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält jährlich TEUR 25, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates TEUR 20 und ein einfaches Aufsichtsratsmitglied TEUR 15. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils eines Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit (pro rata temporis). Sofern der Vorsitzende des Aufsichtsrats, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats oder das einfache Aufsichtsratsmitglied in einem Arbeits- oder Dienstverhältnis als geschäftsführendes Organ oder abhängiger Beschäftigter mit einem Aktionär der German Values Property Group AG, mit einem Aktionär der German Values Group AG im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen, mit einem gesetzlichen Vertreter eines Aktionärs der German Values Property Group AG oder mit einem gesetzlichen Vertreter eines mit einem Aktionär der German Values Property Group AG im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen stehen, ist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder der German Values Property Group AG mit ihrer Vergütung durch den Aktionär oder durch dessen gesetzlichen Vertreter bzw. durch das mit dem Aktionär verbundene Unternehmen oder durch dessen gesetzlichen Vertreter abgegolten.

Daraus ergeben sich im Geschäftsjahr nachfolgende Vergütungen:

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2021	2020
	TEUR	TEUR
Dr. René Laier	<b>20</b>	<b>3</b>
Jens Wiesner	<b>51</b>	<b>28</b>
<i>Aufsichtsrat</i>	25	18
<i>Steuerberatertätigkeit</i>	26	10
Till Bötz	<b>0</b>	<b>0</b>
Peter Maurer-Teufert	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>71</b>	<b>31</b>

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 sowie im Vorjahr wurden keine Aktien oder Optionen von den Vorständen und Aufsichtsräten gehalten.

#### Zuschüsse/Kredite und Haftungsverhältnisse zu Gunsten der Organmitglieder

Es wurden keine Zuschüsse/ Kredite an die Organmitglieder gewährt. Die Gesellschaft ist keine Haftungsverhältnisse zu Gunsten von Vorstands-/Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

#### 10. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (§ 314 Abs. 1 Nr. 4 HGB)

Der Konzern hat im Berichtszeitraum durchschnittlich 9 (Vj.: 24) Mitarbeiter beschäftigt. Davon sind zum Stichtag 6 weibliche und 3 männliche Mitarbeiter. Insgesamt waren zum Stichtag 4 Mitarbeiter in Teilzeit angestellt.

#### 11. Honorare des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar gliedert sich wie folgt auf:

(Angaben in TEUR)	Geschäftsjahr	
	2021	2020
Abschlussprüfungsleistung	135	134
davon für Konzernabschlussprüfung	88	95
davon für Jahresabschlussprüfung	47	39
Andere Bestätigungsleistungen	45	21
Sonstige Leistungen	0	5

In den anderen Bestätigungsleistungen sind Bescheinigungen zum verkürzten Halbjahresabschluss (TEUR 31, Vj.: TEUR 21) sowie eine Bescheinigung für ProForma Finanzinformationen (TEUR 14) enthalten. Die sonstigen Leistungen betrafen im Vorjahr Beratungsleistungen im Zusammenhang mit einem Enforcement-Verfahren.

12. Angaben zum Anteilsbesitz (konsolidierte Gesellschaften)

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am stimmberechtigten Kapital (in %)	
	Geschäftsjahr	
	2021	2020
German Values Development GmbH (ehemals Travel24 Hotel AG), Leipzig	100,0	100,0
Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	100,0
Travel24 Hotel Grundbesitz Holding GmbH, Leipzig	100,0	100,0
Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG, Leipzig	94,9	94,9
Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	100,0
T24 Reiseportal GmbH, Leipzig	100,0	100,0
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig	26,0	49,0
German Values Beteiligung GmbH, Leipzig	100,0	100,0
HUMNOR GmbH, Leipzig*	100,0	89,9
German Values Property 1 GmbH, Leipzig	100,0	100,0
German Values Property 2 GmbH, Leipzig	92,5	0,0
German Values Property 3 GmbH, Leipzig	89,9	0,0
German Values Property 4 GmbH, Leipzig	89,9	0,0

\* Verschmolzen auf die German Values Property 1 GmbH

Änderungen zum Vorjahr ergeben sich bei der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH. 23 % der Anteile wurden im Berichtsjahr veräußert. Zudem wurde bei der German Values Property 1 GmbH der Minderheitenanteil von 10,1 % erworben. Die HUMNOR GmbH und die German Values Licensing GmbH (wurde im Berichtsjahr erworben) wurden jeweils auf die German Values Property 1 GmbH bzw. German Values Property Group AG verschmolzen. 89,9 % der Anteile der Gesellschaften German Values Property 3 GmbH und German Values Property 4 GmbH sowie 92,5 % der Anteile an der German Values Property 2 GmbH wurden im Berichtsjahr erworben und erstmalig im Konzernabschluss konsolidiert. Die Anteile am stimmberechtigten Kapital der anderen Gesellschaften sind zum Vorjahr unverändert.

Die Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG, Leipzig, vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig, ist gemäß § 264 b HGB von ihrer

Verpflichtung befreit, einen handelsrechtlichen Jahresabschluss und einen Lagebericht nach den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften, sowie bestimmte Personenhandelsgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen, prüfen zu lassen und offenzulegen.

Die Befreiung nach § 264 (3) HGB von der Verpflichtung einen handelsrechtlichen Jahresabschluss und Lagebericht aufzustellen, prüfen zu lassen und offenzulegen wird voraussichtlich auch für die folgenden Gesellschaften in Anspruch genommen:

- German Values Property 1 GmbH,
- German Values Property 2 GmbH,
- German Values Property 3 GmbH und
- German Values Property 4 GmbH.

### 13. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Im Berichtsjahr 2021 und im laufenden Geschäftsjahr bis zum Aufstellungszeitpunkt wurden der German Values Property Group Schwellenüber- und -unterschreitungen nach § 33 WpHG mitgeteilt. Die wesentlichen Inhalte der Stimmrechtsmitteilungen sowie die Mitteilungen selbst stehen auf den Internetseiten der German Values Property Group unter [www.german-values.com](http://www.german-values.com) – Investor Relations – Corporate News zur Verfügung.

### 14. Deutscher Corporate Governance Kodex/Erklärung nach § 161 AktG

Die German Values Property Group befolgt den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) seit seiner Einführung im Jahr 2002. Vorstand und Aufsichtsrat identifizieren sich mit den Empfehlungen und Anregungen des Kodex. Soweit von den Empfehlungen des DCGK abgewichen wurde und wird, ist dies der Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates der German Values Property Group zu entnehmen.

Diese Erklärung nebst Erläuterung sowie die Erklärung zur Unternehmensführung sind dauerhaft auf der Homepage der German Values Property Group unter der Internetadresse [www.german-values.de](http://www.german-values.de) zugänglich.

## 15. Freigabe zur Veröffentlichung

Der Vorstand der German Values Property hat den vorliegenden IFRS-Konzernabschluss am 28. April 2022 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt. Billigt der Aufsichtsrat den Konzernabschluss, so ist dieser festgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Leipzig, 28. April 2022  
German Values Property Group AG

Ralf Dräger  
Vorstand

## **Versicherung des gesetzlichen Vertreters**

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss der German Values Property ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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 beschrieben sind.

Leipzig, 28. April 2022

German Values Property Group AG

Ralf Dräger

Vorstand



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die German Values Property Group AG, Leipzig

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der German Values Property Group AG, Leipzig, vormals Travel24.com AG, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzern-Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (nachfolgend: Konzernlagebericht) der German Values Property Group AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die in Abschnitt D.1 des Konzernlageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung

mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### **① Bewertung der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“**

#### **① Risiko für den Abschluss**

Die German Values Property Group AG weist in der Konzern-Bilanz unter dem Abschlussposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ Renditeimmobilien in Höhe von EUR 53,8 Mio. aus.

Die Immobilien werden gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Aus dem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert wurden im Berichtsjahr EUR 7,4 Mio. in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ergebniswirksam erfasst.

Die gesetzlichen Vertreter der German Values Property Group AG haben zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts Immobiliengutachten eines externen Immobiliensachverständigen herangezogen. Die Immobiliengutachten wurden unter Berücksichtigung des international üblichen Discounted-Cash-Flow Verfahrens erstellt.

Das Ergebnis der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf einzelne Bewertungsparameter abhängig und daher mit einer erheblichen Schätzunsicherheit behaftet. Vor diesem Hintergrund, der Bedeutung des Abschlusspostens für die Darstellung der Ertrags- und Vermögenslage und aufgrund der Komplexität des angewendeten Bewertungsmodells war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

#### **② Prüferisches Vorgehen**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns zunächst ein Verständnis über den bei der German Values Property Group AG implementierten Prozess zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ verschafft und mögliche Fehlerrisiken analysiert.

Zudem haben wir die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des von der Muttergesellschaft beauftragten externen Immobiliengutachters als Sachverständigen beurteilt. Wir haben außerdem ein Verständnis von dessen Tätigkeiten gewonnen sowie die Eignung von dessen Ergebnissen gewürdigt.

Dazu haben wir das von dem Sachverständigen verwendete Bewertungsverfahren auf Angemessenheit des Bewertungsmodells beurteilt sowie uns von der rechnerischen und finanzmathematischen Richtigkeit überzeugt. Zudem haben wir die für die Bewertung relevanten Annahmen gewürdigt und Daten dahingehend untersucht, ob diese sachgerecht erhoben wurden. Wir haben für ausgewählte Immobilien eine eigene Beurteilung wesentlicher zukunftsbezogener Annahmen vorgenommen und diese mit den Annahmen des Sachverständigen verglichen. Bei dieser Beurteilung haben wir sowohl auf Informationen und Erkenntnisse aus externen Quellen als auch auf Erkenntnisse aus von uns vorgenommenen Vor-Ort-

Besichtigungen zurückgegriffen. Darüber hinaus haben wir auch interne Bewertungsspezialisten hinzugezogen. Weiterhin haben wir für ausgewählte Immobilien einen Abgleich wesentlicher im Immobiliengutachten verwendeter Daten mit entsprechenden Nachweisen vorgenommen.

### ③ [Verweis auf zugehörige Angaben](#)

Die Angaben zu dem Abschlussposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sind in den Abschnitten II. 5., II. 10. und IV. 4. des Konzern-Anhangs enthalten.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach §§ 297 Abs. 2 Satz 4, 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht,
- den Bericht des Aufsichtsrats und
- die übrigen Teile des „Geschäftsberichts“, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, der inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, der Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Für den Bericht des Aufsichtsrats ist der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

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

die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und

Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei GVPG-2021-12-31-de.zip, mit dem Hash-Wert fa31586e6a672fd4c75bd6ab1d07b50ce6fd44538237924f09a8d9fc4b6326fc, berechnet mittels SHA 256 enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.



Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Dezember 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. Dezember 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Konzernabschlussprüfer der German Values Property Group AG, Leipzig, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **Sonstiger Sachverhalt - Verwendung des Bestätigungsvermerks**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Niclas Rauscher.

Leipzig, den 28. April 2022

Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch  
Wirtschaftsprüfer

Niclas Rauscher  
Wirtschaftsprüfer



## Wichtige Unternehmensmeldungen seit 2021

### Ad-hoc-Mitteilungen

14. Dezember 2021 Verkauf Immobilie
1. Oktober 2021 Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals
8. März 2021 Einberufungsverlangen für außerordentliche Hauptversammlung
25. Februar 2021 Fortgeschrittene Verhandlungen für Immobilienerwerb im Bereich Forschung, Technologie und Wissenschaft

### Corporate News

5. April 2022 Herr Steffen Göpel hat der German Values Property Group AG gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 01.04.2022 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der German Values Property Group AG, Leipzig, Deutschland, am 28.03.2022 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat. Die Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH, Leipzig, Deutschland, hat gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 01.04.2022 in einer freiwilligen Bestandsmitteilung mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der German Values Property Group AG, Leipzig, Deutschland, am 28.03.2022 weiterhin die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag weiterhin 21,88% betragen hat.
5. Juli 2021 Die Travel24.com AG heißt jetzt German Values Property Group AG. Immobilienportfolio mit Fokus Forschung und Technologie von 60.000 qm soll 2021 verdoppelt werden. Damit wird die operativ bereits umgesetzte strategische Neuausrichtung auf die Bestandshaltung von Immobilien für Nutzung in Forschung, Technologie und Wissenschaft jetzt auch im Namen deutlich. Mit Eintragung des Hauptversammlungsbeschlusses zur Umfirmierung in das Handelsregister startet nun auch der Prozess der visuellen Neupositionierung.
22. Juni 2021 Erwerb einer Forschungsimmoblie in Leipzig zugleich Veröffentlichung gemäß § 111c AktG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung Die Travel24.com AG (zukünftig German Values Property Group AG) hat am 26. Mai 2021 mit Ergänzungsvereinbarung vom 10. Juni 2021 mittelbar über ihre 100%ige Tochtergesellschaft, die Travel24 Beteiligung GmbH, erfolgreich den Erwerb einer Forschungsimmoblie in Leipzig mit einer Gesamtfläche von etwa 18.850 m<sup>2</sup> BGF, wovon ca. 8.982 qm auf Forschung/Labore entfallen, im Rahmen eines Share Deals abgeschlossen. Die Travel24 Beteiligung GmbH hält nun 90,00 % an der Objektgesellschaft. Verkäuferin der Mehrheitsanteile an der Objektgesellschaft war die ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig. Die ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH ist eine der Travel24.com AG nahestehende Person im Sinne von § 111a AktG.
21. Juni 2021 Erwerb einer Büroimmoblie in Hannover zugleich Veröffentlichung gemäß § 111c AktG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung. Die Travel24.com AG (zukünftig German Values Property Group AG) hat am 26. Mai 2021 mit

Ergänzungsvereinbarung vom 10. Juni 2021 mittelbar über ihre 100%ige Tochtergesellschaft, die Travel24 Beteiligung GmbH, erfolgreich den Erwerb einer Büroimmobilie in Hannover, der Landeshauptstadt Niedersachsen, mit einer Gesamtmietfläche von etwa 18.000 m<sup>2</sup> im Rahmen eines Share Deals abgeschlossen. Die Travel24 Beteiligung GmbH hält nun 90,00 % an der Objektgesellschaft. Verkäuferin der Mehrheitsanteile an der Objektgesellschaft war die VICUS GROUP AG mit Sitz in Leipzig. Die VICUS GROUP AG ist eine der Travel24.com AG nahestehende Person im Sinne von § 111a AktG.

18. März 2021 German Values Property Group AG startet erfolgreich den Aufbau des eigenen Immobilienportfolios – zugleich Veröffentlichung gemäß § 111c AktG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung. Forschungscampus bei Aachen erworben / Ein Fokus liegt auf Immobilien für Nutzung in Forschung, Technologie und Wissenschaft / Land Banking und Land Development als weiterer Investitionszweig.
22. Februar 2021 Erfolgreich abgeschlossene Kapitalerhöhung schafft beste Voraussetzung für Erweiterung des Geschäftsmodells um Immobilienaktivitäten. Vollständige Zeichnung führt zu 8,0 Mio. Euro Mittelzufluss. Für 2021 Schwerpunkt Ankauf von Immobilien in den Bereichen Forschung, Technologie, Wissenschaft und öffentliche Hand. Geplantes Transaktionsvolumen 2021 von EUR 100 Mio.

## **Unternehmenskalender 2022**

29. April 2022                      Veröffentlichung Jahresfinanzbericht und Geschäftsbericht 2021

August 2022                        Ordentliche Hauptversammlung 2022

30. September 2022              Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022

## **Impressum**

### **Herausgeber**

German Values Property Group AG  
Tröndlinring 9  
D- 04105 Leipzig

### **Wertpapierkennziffern der Aktie**

WKN: A0L 1NQ  
ISIN: DE000 A0L 1NQ8

### **Kontakt**

#### **Investor Relations**

Ansprechpartner:

Ralf Dräger

Telefon: +49 – (0)341 355727 – 50

Telefax: +49 – (0)341 355727 – 99

[ir@german-values.com](mailto:ir@german-values.com)

[www.german-values.de](http://www.german-values.de)