

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



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

1. BERICHT DES AUFSICHTSRATS	3
2. ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2021 DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG	6
3. BILANZ	47
4. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	49
5. ANHANG	50
6. VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS	71
7. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	72

1. 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 Aufsichtsrats Tätigkeit

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 Aufsichtsrats Tätigkeit 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 Bötzt, 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

2. Zusammengefasster Lagebericht¹ 2021 der German Values Property Group AG

A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS	6
A.1. GESCHÄFTSMODELL – ZIELE – STRATEGIE	6
A.2. KONZERNSTRUKTUR	8
A.3. STEUERUNGSSYSTEME UND LEISTUNGSINDIKATOREN	8
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	9
B.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	9
B.2. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE EREIGNISSE DES GESCHÄFTSJAHRES 2021	12
B.3. ERTRAGSLAGE DES KONZERNS	14
B.4. VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS	16
B.5. FINANZLAGE DES KONZERNS	18
B.6. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG (HGB)	19
B.7. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE	22
C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	22
C.1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM	22
C.2. RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)	23
C.3. COMPLIANCE MANAGEMENT	25
C.4. CHANCENBERICHT	25
C.5. RISIKOBERICHT	26
C.6. GESAMTAUSSAGE ZUR CHANCEN- UND RISIKOSITUATION	31
C.7. PROGNOSEBERICHT	32
D. SONSTIGE ANGABEN	34
D.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F UND § 315D HGB	34
D.2. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN NACH §§ 289A UND 315A HGB	42
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)² 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

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

² 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.

anderen im Handel mit Immobilien durch Ankauf und zeitnahe 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 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

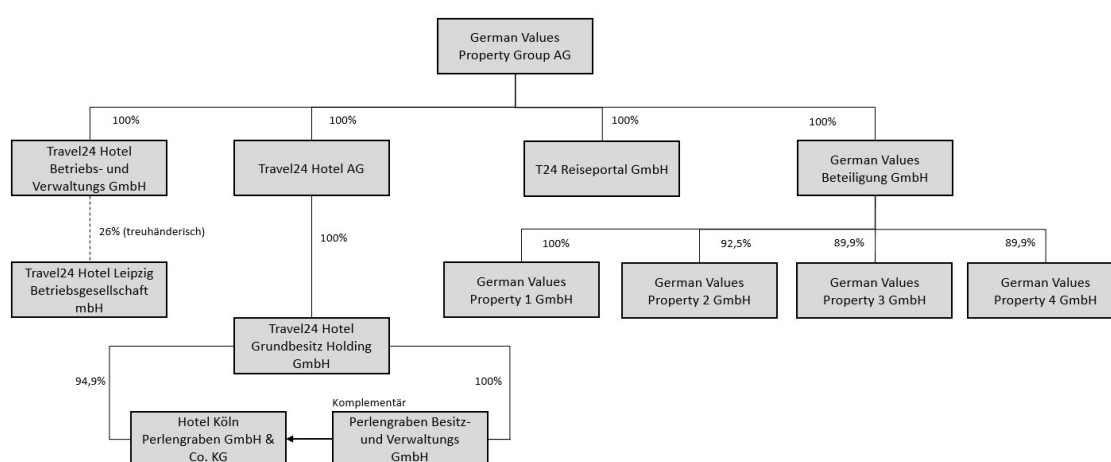
Innerhalb des Segments Hotellerie werden klassische Beherbergungsleistungen erbracht. Dies umfasst die Vermietung von Betten, Bewirtungsleistungen und spezifische Komplementärleistungen, v.a. die Vermietung von Parkplätzen. Die German Values Property Group ist in diesem Segment mit zwei Managementbetrieben 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 merkbliche 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 auflösen, 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		
Umsatzerlöse	23.728	1.096	22.632	2.066
Sonstige betriebliche Erträge	8.266	613	7.653	1.248
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.741	-260	-2.481	956
Aufwand aus Abgang Grundstück	-21.260	0	-21.260	n/a
EBITDA*	4.022	319	3.703	1.160
EBIT	3.916	-536	4.452	-831
EBT**	2.837	-710	3.546	-500
Jahresergebnis	-899	-1.533	634	-41
operativer CF	-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:

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

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.

	Geschäftsjahr	
	2021	2020
	TEUR	TEUR
VICUS GROUP	12.840	5.002
Sonstige	58	0
Summe	12.898	5.002

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

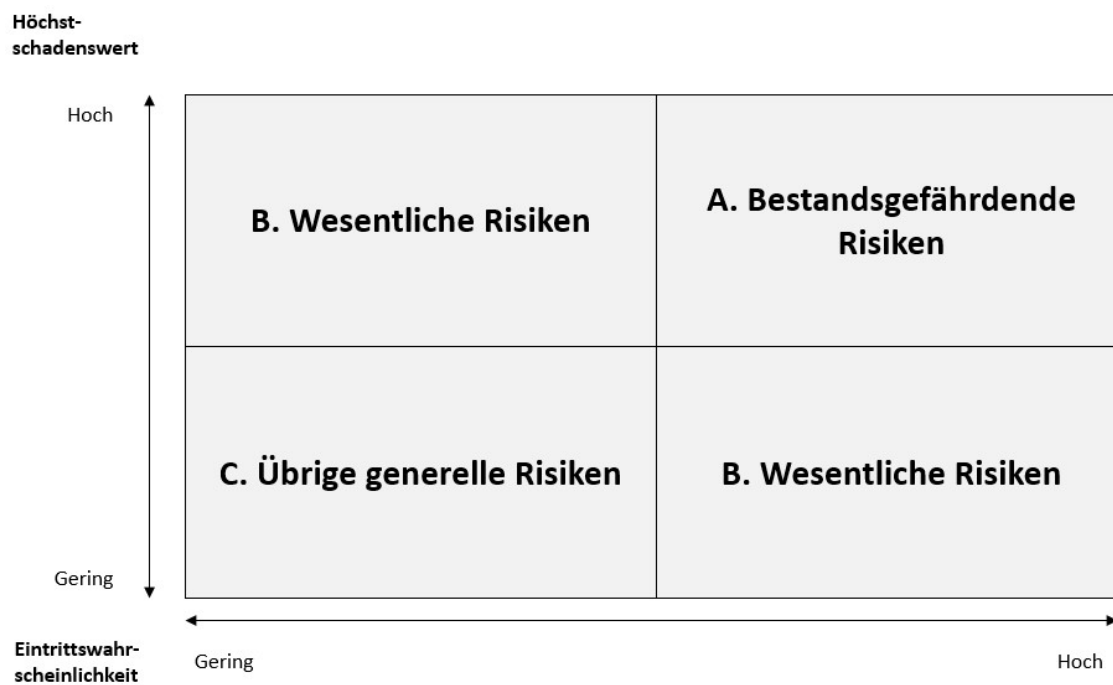
C.1. Risikomanagementsystem

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. Marktzensänderungen 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 beträfe 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 CO₂-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 CO₂-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 Teilssektor 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 Forschungsimmobilie / 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 Forschungsimmobilie / 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 dieser 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 Aufsichtsratsstätigkeit 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 Vorstandsienstvertrag nach dem am 16. Oktober 2021 vom Aufsichtsrat beschlossenen Vergütungssystem wurde noch nicht abgeschlossen. Bei künftigen Vorstandsienstverträgen 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 zugrunde liegende 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 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 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 – 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 Aktienaussgabe 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 Vorstandsdiensvertrag 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

3. BILANZ

German Values Property Group AG

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31. Dezember	31. Dezember
	2021	2020
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	666.479,00	159,00
	666.479,00	159,00
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen	0,00	2.264,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.536,00	19.180,00
	6.536,00	21.444,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	37.500,00	12.500,00
	37.500,00	12.500,00
Summe Anlagevermögen	710.515,00	34.103,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.860,68	251.127,53
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.833.618,26	1.878.794,00
3. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	558.415,67	75.185,09
4. Sonstige Vermögensgegenstände	382.288,53	49.262,57
	9.801.183,14	2.254.369,19
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	152.197,97	103.795,91
Summe Umlaufvermögen	9.953.381,11	2.358.165,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8.507,86	10.757,71
D. Aktive latente Steuern	679.172,00	1.894.940,00
Summe Aktiva	11.351.575,97	4.297.965,81

German Values Property Group AG

Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVA	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.033.585,00	2.033.585,00
II. Kapitalrücklage	2.913.974,00	2.913.974,00
III. Bilanzverlust	-8.902.131,23	-3.970.483,72
Summe Eigenkapital	4.045.427,77	977.075,28
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	273.403,92	396.825,50
2. Sonstige Rückstellungen	1.221.946,03	1.026.344,41
Summe Rückstellungen	1.495.349,95	1.423.169,91
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	304.464,95	428.190,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.001.649,17	194.597,04
3. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	440.519,86	1.154.090,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	63.319,27	104.055,54
- davon aus Steuern EUR 59.705,27 (Vj.: EUR 3.353,45)		
Summe Verbindlichkeiten	5.809.953,25	1.880.933,33
D. Rechnungsabgrenzungsposten	845,00	16.787,29
Summe Passiva	11.351.575,97	4.297.965,81

4. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

German Values Property Group AG

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	1. Januar - 31. Dezember 2021	1. Januar - 31. Dezember 2020
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	421.466,29	995.559,97
2. Sonstige betriebliche Erträge	369.519,00	179.073,89
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-76.833,49	-439.962,04
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-606.169,34	-526.603,28
b) Soziale Abgaben	-81.273,14	-90.128,34
- davon aus der Altersversorgung EUR -9.145,92 (Vj.: EUR -9.533,94)		
5. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-48.588,50	-2.422.264,68
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (Vj.: 2.157.248,00)		
6. Aufwand aus der Umsetzung des Anfechtungsvergleichs	0,00	-117.546,34
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.023.013,71	-1.635.175,48
8. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	279.716,91	1.874.968,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.993,97	155.906,77
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen EUR 45.993,97 (Vj.: EUR 104.639,77)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-77.650,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-172.416,32	-68.278,67
- davon gegenüber verbundene Unternehmen EUR -8.545,56,00 (Vj.: EUR 0,00)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-1.603.376,78	-143.374,63
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.240.672,40	1.922.921,80
- davon aus latenten Steuern EUR -1.215.769,00 (Vj.: EUR 1.894.940,00)		
14. Ergebnis nach Steuern	-4.735.647,51	-392.552,06
15. Sonstige Steuern	-196.000,00	-10.400,00
16. Jahresfehlbetrag	-4.931.647,51	-402.952,06
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-3.970.483,72	-3.567.531,66
18. Bilanzverlust	-8.902.131,23	-3.970.483,72

5. ANHANG

5.1 Allgemeine Angaben

Mit Zustimmung der Aktionäre in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. April 2021 wurde die Änderung der Firma in German Values Property Group AG (nachfolgend: GVPG) beschlossen. Zudem wurde mit Verschmelzungsvertrag vom 23. November 2021 die rückwirkende Verschmelzung der German Values Licensing GmbH (nachfolgend: Licensing) zum 1. Januar 2021 auf die GVPG durchgeführt. Die Licensing wurde im April 2021 als 100%ige Beteiligung der GVPG erworben.

Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden zu Buchwerten übertragen. Daraus ergab sich ein Verschmelzungsverlust in Höhe von TEUR 43, welcher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde.

Die GVPG hat ihren Sitz in Leipzig und ist im Handelsregister unter HRB 25538 beim Amtsgericht Leipzig eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde in EUR aufgestellt. Alle Beträge wurden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, soweit nicht anderweitig angegeben. Dabei wurde kaufmännisch gerundet, weshalb es insofern zu Rundungsdifferenzen kommen kann.

In der Bilanz wurden Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen gesondert ausgewiesen und hierbei die Definition des IAS 24 angewandt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die German Values Property Group AG ist eine „kleine“ Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Gesellschaft gilt jedoch als große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB i. V. mit § 264d HGB, da sie einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) durch von ihren ausgegebenen Wertpapieren im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 WpHG in Anspruch nimmt.

5.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

5.2.1 Annahme der Unternehmensfortführung

Der Jahresabschluss wurde unter Zugrundelegung des Grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Bezüglich der bestandsgefährdenden Risiken, denen die GVPG ausgesetzt ist, verweisen wir auf die im zusammengefassten Lagebericht im Abschnitt C.5. Risikobericht dargestellten bestandsgefährdenden Liquiditätsrisiken.

5.2.2 Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abnutzbare immaterielle Rechte werden planmäßig über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Beim Vorliegen von voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Das Wahlrecht zum Ansatz selbst erstellter immaterieller Vermögensgegenstände wird nicht in Anspruch genommen.

Die Marke „German Values“ wird planmäßig über 15 Jahre abgeschrieben.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungskosten zuzüglich Nebenkosten angesetzt. Abnutzbare Vermögensgegenstände werden planmäßig über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt bei technischen Anlagen 9 Jahre und bei den anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 23 Jahre. Beim Vorliegen von voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis zu EUR 250 werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben, wobei im Zugangsjahr auch der Abgang unterstellt wird. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten über EUR 250 und bis zu EUR 1.000 wird pro Jahr ein Sammelposten gebildet, der jährlich mit einem Fünftel abgeschrieben wird, wobei der Abgang nach Ablauf der fünf Jahre unterstellt wird.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet. Bei dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag bzw. Anschaffungskosten angesetzt. Bei zweifelhaften und mit erkennbaren Risiken behafteten Forderungen werden direkte Wertabschläge vorgenommen, uneinbringliche Forderungen werden sofort ergebniswirksam abgeschrieben. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden auch Forderungen aus Darlehen ausgewiesen, soweit diese nicht dazu bestimmt sind, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Von einer dauerhaften Nutzung für den Geschäftsbetrieb wird immer dann ausgegangen, wenn das Darlehen in mehr als einem Jahr fällig wird.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Gemäß dem Aktivierungswahlrecht des § 274 HGB werden aktive latente Steuern angesetzt, sofern die Anforderungen an die Werthaltigkeit erfüllt werden.

Die Rückstellungen sind zum Erfüllungsbetrag bewertet und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in der Höhe des Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Steuerrückstellungen für noch nicht abgeschlossene Betriebsprüfungen werden unter Hinzuziehung steuerlicher Berater geschätzt. Sonstige Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden auf der Grundlage der Einschätzung und Beurteilungen der hinzugezogenen Rechtsanwälte und Sachverständigen geschätzt.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Vermögensgegenstände und Schulden in Fremdwährung werden zum Zeitpunkt der Zugangsbewertung mit dem jeweiligen Transaktionskurs umgerechnet. Die Folgebewertung der Vermögensgegenstände und Schulden in fremder Währung erfolgt mit dem Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag. Das Realisations-, Imparitäts- und Anschaffungskostenprinzip kommt bei einer Restlaufzeit von nicht mehr als einem Jahr nicht zur Anwendung.

Im Geschäftsjahr gab es keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

5.3 Erläuterungen zur Bilanz

5.3.1 Anlagevermögen

Eine von den gesamten Anschaffungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der Posten des Anlagevermögens ist als Anlage zum Anhang dargestellt.

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen werden die Marke „German Values“ (TEUR 614; Vj.: TEUR 0), ein Werbefilm (TEUR 52; Vj.: TEUR 0) und die „neue“ Website www.german-values.de (TEUR 1; Vj.: TEUR 0) ausgewiesen. Die „neue“ Marke der German Values wurde durch die Verschmelzung der Licensing in die Gesellschaft übertragen. Die „alte“ Marke „Travel24“ wird im Rahmen des Segments Hotellerie weiterhin lizenziert und wie im Vorjahr zu einem Erinnerungswert geführt. Dies gilt ebenso für das Hotelkonzept, die Travel24-Domains und die „alte“ Website.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen beinhalten hauptsächlich die Ausstattung der Mitarbeiter-Arbeitsplätze. Die Verminderung des Sachanlagevermögens resultiert aus planmäßigen Abschreibungen.

Das Finanzanlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht (TEUR 38; Vj. TEUR 13). Dies resultiert aus dem Erwerb der Geschäftsanteile der T24 Reiseportal GmbH.

5.3.2 Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

An folgenden Gesellschaften hält die Gesellschaft direkt oder indirekt mindestens 20 % der Anteile:

	2021
<u>German Values Development GmbH, Leipzig</u>	EUR
Direkter Anteil 100 %	
Eigenkapital:	-136.713,73
Jahresergebnis:	0,00
<u>Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH, Leipzig</u>	
Direkter Anteil 100 %	
Eigenkapital:	-326.924,85
Jahresergebnis:	0,00
<u>Travel24 Hotel Grundbesitz Holding GmbH, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 100 %*	
Eigenkapital:	-1.687.398,07
Jahresergebnis:	-11.035,79
<u>Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 94,9 %*	
Eigenkapital:	-508.081,13
Jahresergebnis:	-7.046,22
<u>Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 100 %*	
Eigenkapital:	28.984,38
Jahresergebnis:	385,78
<u>T24 Reiseportal GmbH, Leipzig</u>	
Direkter Anteil 100 %	
Eigenkapital:	18.826,96
Jahresergebnis:	-3.333,56
<u>German Values Beteiligung GmbH, Leipzig</u>	
Direkter Anteil 100 %	
Eigenkapital:	6.192,57
Jahresergebnis:	0,00
<u>Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 26 %**	
Eigenkapital:	-375.108,83
Jahresergebnis:	-704.600,12

German Values Property 1 GmbH, Leipzig

Indirekter Anteil 100 %***

Eigenkapital:	23.087,88
Jahresergebnis:	0,00

German Values Property 2 GmbH, Leipzig

Indirekter Anteil 92,5 %***

Eigenkapital:	-220.249,92
Jahresergebnis:	-243.019,78

German Values Property 3 GmbH, Leipzig

Indirekter Anteil 89,9 %***

Eigenkapital:	1.166.155,97
Jahresergebnis:	662.656,34

German Values Property 4 GmbH, Leipzig

Indirekter Anteil 89,9 %***

Eigenkapital:	-1.344.134,26
Jahresergebnis:	-1.108.221,49

* Indirekte Beteiligung besteht über German Values Development GmbH, Leipzig

** Indirekte Beteiligung besteht über Travel24 Betriebs- und Verwaltungs GmbH, Anteil wird treuhändisch von Vicus Real Estate Leipzig 14 GmbH gehalten

*** Indirekte Beteiligung besteht über German Values Beteiligung GmbH, Leipzig

5.3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben insgesamt eine Höhe von TEUR 27 und besitzen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen aus Finanzierung der Tochtergesellschaften wurden insoweit einzelwertberichtigt, wie zum Zeitpunkt der Abschlussaufstellung nicht mit einer Rückzahlung der Kredite gerechnet wird. Zur Risikovorsorge wurden diesbezüglich im Geschäftsjahr Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt TEUR 23 für die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen gebildet.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen gliedern sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Geschäftsjahr	
	2021	2020
	TEUR	TEUR
Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co.KG	0	0
<i>Darlehensgewährung</i>	509	
<i>Wertberichtigung</i>	-509	
Travel24 Hotel Grundbesitz Holding GmbH	0	0
<i>Darlehensgewährung</i>	1.738	
<i>Wertberichtigung</i>	-1.738	
Travel24 Betriebs- und Verwaltungs GmbH	280	9
<i>Ergebnisabführung</i>	280	
German Values Development GmbH	0	0
<i>Darlehensgewährung</i>	167	
<i>Wertberichtigung</i>	-167	
German Values Beteiligung GmbH	4.482	1.869
<i>Darlehensgewährung</i>	4.482	
German Values Property 1 GmbH	2.403	0
<i>Darlehensgewährung</i>	2.403	
German Values Property 2 GmbH	1.669	0
<i>Darlehensgewährung</i>	1.669	
Summe	8.834	1.879

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen

	Geschäftsjahr	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG	17	0
<i>Leistungsverkehr</i> 17		
VICUS GROUP AG	424	58
<i>Leistungsverkehr</i> 424		
VICUS AIR GmbH	94	0
<i>Leistungsverkehr</i> 94		
Hotel- und Betriebsgesellschaft Fürstenhof GmbH	15	0
<i>Leistungsverkehr</i> 15		
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH	8	18
<i>Leistungsverkehr</i> 8		
Summe	558	75

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen nahestehende Unternehmen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen befinden sich Sicherheitshinterlegungen für Kreditkarten in Höhe von TEUR 2 (Vj.: TEUR 6), die getrennt von den liquiden Mittel ausgewiesen wurden, da eine Liquidierung innerhalb von 3 Monaten nicht möglich ist, sowie debitorische Kreditoren (TEUR 1; Vj.: TEUR 2) und Forderungen gegen die Sächsische Aufbaubank von TEUR 191 (Vj.: TEUR 0), welche erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, aber wirtschaftlich in diesem Geschäftsjahr berücksichtigt wurden. Des Weiteren bestehen Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen gegen das Finanzamt i.H.v. TEUR 23 (Vj.: TEUR 25) sowie Forderungen gegen Kunden und Inkassopartner, für die im Geschäftsjahr 2021 über bestehende Einzelwertberichtigungen hinaus weitere Einzelwertberichtigungen von TEUR 9 gebildet wurden, da die Werthaltigkeit der Forderungen als nicht vollständig gegeben eingeschätzt wird.

Steuererstattungsansprüche von TEUR 20 (Vj.: TEUR 5) entstehen rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag.

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

5.3.4 Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Auszahlungen vor dem Stichtag, die erst nach dem Stichtag aufwandswirksam zu erfassen sind.

5.3.5 Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie Verlustvorträge wurden zum Stichtag in Höhe von TEUR 679 erfasst. Dies resultiert aus dem abgeführten Ergebnis aus dem Verkauf des Grundstücks „Permoserstraße“ im Februar 2022.

Bei der Bewertung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz von 31,93 % zugrunde gelegt (Vj.: 31,93 %).

In Höhe der bestehenden aktiven latenten Steuern (TEUR 679; Vj.: TEUR 1.895) besteht eine Ausschüttungssperre i. S. des § 268 Abs. 8 Satz 2 HGB.

5.3.6 Eigenkapital

5.3.6.1 Grundkapital

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.

Da die Aktien der Gesellschaft Inhaberaktien sind, werden der Gesellschaft Veränderungen beim Aktienbesitz nur bekannt, soweit sie Meldepflichten unterliegen.

Es bestehen nach Kenntnis der Gesellschaft zum Stichtag laut der letzten Stimmrechtsmitteilungen folgende direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die insgesamt 10 % der Stimmrechte überschreiten:

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

5.3.6.2 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.

5.3.6.3 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.

5.3.6.4 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist zum Vorjahr unverändert.

5.3.6.5 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 bis zum Ablauf des 27. Septembers 2022.

5.3.7 Rückstellungen

Steuerrückstellungen betreffen mit TEUR 104 (Vj.: TEUR 228) Umsatzsteuern sowie mit TEUR 169 (Vj.: TEUR 169) Versicherungssteuer.

Die sonstigen Rückstellungen zum 31. Dezember 2021 setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten (TEUR 617; Vj.: TEUR 337) für den Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) zum „Wertersatz Urteil“, sonstigen Rückstellungen (TEUR 41; Vj.: TEUR 414), Rückstellungen für Verzinsung der Steuerrückstellungen (TEUR 177; Vj.: TEUR 60) und Aufwendungen in Verbindung mit der Jahresabschlussaufstellung und -prüfung sowie Erstellung von Steuererklärungen (TEUR 189; Vj.: TEUR 127) zusammen. Ferner wurden TEUR 186 (Vj.: TEUR 37) für ausstehenden Urlaub und andere Personalthemen zurückgestellt.

5.3.8 Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	mit einer Restlaufzeit von		Gesamt
	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	
	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	304.464,95	0,00	304.464,95
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(428.190,75)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(428.190,75)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.001.649,17	0,00	5.001.649,17
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(194.597,04)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(194.597,04)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	440.519,86	0,00	440.519,86
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(1.154.090,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(1.154.090,00)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	63.319,27	0,00	63.319,27
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(97.223,58)</i>	<i>(6.831,96)</i>	<i>(104.055,54)</i>

Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und haben insgesamt in Höhe von TEUR 5.810 eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	Geschäftsjahr	
	2021 TEUR	2020 TEUR
German Values Development GmbH	6	2
<i>Ergebnisabführung</i>	6	
German Values Beteiligung GmbH	1.598	0
<i>Ergebnisabführung</i>	1.598	
German Values Property 3 GmbH	911	0
<i>Darlehensgewährung</i>	911	
German Values Property 4 GmbH	2.295	0
<i>Darlehensgewährung</i>	2.295	
Travel24 Hotel Grundbesitz Holding GmbH	25	0
<i>Leistungen</i>	25	
Travel24 Betriebs- und Verwaltungs GmbH	118	141
<i>Darlehensgewährung</i>	118	
Perlengraben Besitz und Verwaltungs GmbH	31	30
<i>Darlehensgewährung</i>	31	
T24 Reiseportal GmbH	18	21
<i>Darlehensgewährung</i>	18	
Summe	5.002	195

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

	Geschäftsjahr	
	2021 TEUR	2020 TEUR
German Values Emissionshaus GmbH	437	1.112
<i>Leistungen</i>	437	
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH	3	42
<i>Leistungen</i>	3	
Summe	441	1.154

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen die Verbindlichkeit aus Lohnsteuer (TEUR 60; Vj.: TEUR 3) für Dezember 2021, welche erst nach dem Stichtag fällig wird.

5.4 Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich nach Tätigkeitsbereichen wie folgt:

	Geschäftsjahr	
	2021	2020
	TEUR	TEUR
Provision aus Reisevermittlung	9	62
Erlöse aus der Vermittlung von Flügen	59	420
Provisionen für die Vermittlung von Reiseleistungen	131	184
Erlöse für kaufmännische Dienstleistungen	202	309
Erlöse aus Lizenzgebühren	20	20
Gesamt	421	996

Die Provisionen aus der Vermittlung von Reiseleistungen resultieren aus der Vermittlung von Versicherungsprodukten an den Kunden im Zusammenhang mit der Buchung einer Reise oder eines Fluges.

Die Erlöse für kaufmännische Dienstleistungen betreffen Managementdienstleistungen, die gegen nahestehende Unternehmen bestehen (TEUR 202; Vj.: TEUR 309).

5.4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

<u>sonstige betriebliche Erträge</u>	<u>Geschäftsjahr</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Erträge aus Auflösung Baukostenzuschuss	62	0
Erträge aus Weiterbelastungen	5	21
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	42	98
Periodenfremde Erträge	1	4
Erträge aus Verrechnung von Sachbezügen	2	3
Erträge aus Aufwenausgleichsgesetz	3	25
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0	7
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen	22	0
Sonstige betriebliche Erträge	232	21
Gesamt	370	179

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus der Beantragung der Überbrückungshilfe III.

Im Posten sonstige betriebliche Erträge sind Erträge, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind (periodenfremde Erträge), wie folgt enthalten:

	TEUR
Erstattung IHK-Beiträge 2019	1
Erstattung Guthaben aus Nebenkostenabrechnung Anmietung Büroräume	1

5.4.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	
	2021	2020
	TEUR	TEUR
Forderungsverluste/Wertberichtigungen	33	160
Rechts- und Beratungskosten	1.024	568
Buchführung und Jahresabschluss	241	161
Miete Büro und Nebenkosten	36	125
Aufwendungen Hauptversammlung	99	28
Aufwendungen zur Weiterbelastung	3	11
Periodenfremde Aufwendungen	18	0
Telefon Porto Bürobedarf	22	30
Aufwendungen Aufsichtsrat	45	21
KfZ-Kosten	3	6
Aufwendungen iZm Börsennotierung	21	16
Aufwand aus nicht abziehbarer Vorsteuer	34	5
Sonstige Aufwendungen	34	12
Beiträge und Versicherungen	3	10
Aufwendungen aus Kostenübernahme (Garantie RMH)	0	422
Werbung und Sponsoring	325	0
Aufwendungen aus Reisekosten	8	8
Mietaufwendungen bewegliche Wirtschaftsgüter	8	7
Nebenkosten im Geldverkehr	11	7
Aufwendungen aus Studiengebühren	11	1
Verluste durch Verschmelzung	43	0
Auflösung Baukostenzuschuss	0	36
Gesamt	2.023	1.636

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen aus Rechts- und Beratungskosten sowie Werbe- und Sponsoringkosten im Berichtsjahr.

5.4.4 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich durch die Zuführung latenter Steuern aus Verlustvorträgen aus dem Verkauf des Grundstücks „Permoserstraße“ Anfang 2022 (TEUR 679) sowie Auflösung latenter Steuern aus dem Verkauf „Nordstraße“ (TEUR 1.895) erhöht.

5.5 Sonstige Angaben

5.5.1 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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 GVPG mit keiner weiteren Inanspruchnahme.

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

Insgesamt bestehen weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Dienstleistungs- und Mietverträgen von TEUR 52 bis zu einem Jahr und von TEUR 3 von über einem Jahr. Im Wesentlichen betrifft dies Zahlungsverpflichtungen für die Büromiete (bis ein Jahr TEUR 18, größer ein Jahr TEUR 0).

5.5.2 Anzahl der während des Geschäftsjahres durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Angestellten betrug 7 (Vj.: 10). Davon waren 4 Teilzeitkräfte.

5.5.3 Abschlussprüferhonorar

Die Angabe des Abschlussprüferhonorars erfolgt im Konzernabschluss der GVPG.

(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.

5.5.4 Konzernbeziehungen

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

5.5.5 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die GVPG 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, ist dies der Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates der GVPG zu entnehmen.

Diese Erklärung nebst Erläuterung sowie die Erklärung zur Unternehmensführung sind dauerhaft auf der Homepage der GVPG unter der Internetadresse www.german-values.de zugänglich.

5.5.6 Organe der Gesellschaft

Mitglied des Vorstands waren im Geschäftsjahr 2021:

Ralf Dräger, Bad Homburg, Alleinvorstand

Für seine Vorstandstätigkeit erhält Herr Dräger von der Gesellschaft eine kurzfristige Vergütung, die sich in folgende Gehaltsbestandteile unterteilt:

<u>Vorstandsvergütung</u>	Geschäftsjahr	
	2021	2020
	TEUR	TEUR
Ralf Dräger		
Erfolgsunabhängige Vergütung	150	48
Erfolgsabhängige Vergütung	50	0
Sonstige Vergütungsbestandteile	15	11
Gesamt	215	59

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat der GVPG 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.

Aufsichtsratsvergütungen

	Geschäftsjahr	
	2021 TEUR	2020 TEUR
Markus Hennig	0	8
<i>Aufsichtsrat</i>	0	0
<i>Anwaltstätigkeit</i>	0	8
Dr. René Laier	20	3
Jens Wiesner	27	28
<i>Aufsichtsrat</i>	25	18
<i>Steuerberatertätigkeit</i>	2	10
Peter Maurer	0	0
Gesamt	47	39

5.5.7 Meldungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz und dem Aktiengesetz

Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sind nach § 26 Abs. 2 WpHG gesetzlich verpflichtet, den Erwerb bzw. die Veräußerung von Aktien der GVPG unverzüglich der Gesellschaft mitzuteilen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 werden keine Aktien oder Optionen von den Vorständen und Aufsichtsräten gehalten.

Anteilsbesitz an der German Values Property Group AG

Der German Values Property Group AG gingen bis zum Tag der Aufstellung der Bilanz folgende Mitteilungen von Anteilseignern der Gesellschaft nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) zu:

Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Im Berichtsjahr 2021 und im laufenden Geschäftsjahr bis zum Aufstellungszeitpunkt wurden der German Values Property Group AG 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 AG unter www.german-values.de – Investor Relations – Corporate News zur Verfügung.

5.5.8 Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des einbezogenen Verlustvortrags aus dem Vorjahr i.H.v. TEUR 3.970 und dem Jahresfehlbetrag entsteht im Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis.

5.5.9 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 AG 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 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.

Leipzig, 28. April 2022

German Values Property Group AG

Ralf Dräger

Vorstand

German Values Property Group AG
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021
Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2021	Zugänge	Umgliederung	Abgang	31.12.2021	01.01.2021	Zugänge	Abgang	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	3.793.425,85	707.348,50	0,00	0,00	4.500.774,35	3.793.266,85	41.028,50	0,00	3.834.295,35	666.479,00	159,00
	3.793.425,85	707.348,50	0,00	0,00	4.500.774,35	3.793.266,85	41.028,50	0,00	3.834.295,35	666.479,00	159,00
II. Sachanlagen											
1. Technische Anlagen	3.306,00	0,00	0,00	3.306,00	0,00	1.042,00	153,00	1.195,00	0,00	0,00	2.264,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	236.307,52	3.017,00	0,00	16.509,58	222.814,94	217.127,52	7.407,00	8.255,58	216.278,94	6.536,00	19.180,00
	239.613,52	3.017,00	0,00	19.815,58	222.814,94	218.169,52	7.560,00	9.450,58	216.278,94	6.536,00	21.444,00
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	90.150,00	25.000,00	0,00	0,00	115.150,00	77.650,00	0,00	0,00	77.650,00	37.500,00	12.500,00
	90.150,00	25.000,00	0,00	0,00	115.150,00	77.650,00	0,00	0,00	77.650,00	37.500,00	12.500,00
	4.123.189,37	735.365,50	0,00	19.815,58	4.838.739,29	4.089.086,37	48.588,50	9.450,58	4.128.224,29	710.515,00	34.103,00

6. Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der German Values Property Group AG ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der German Values Property Group AG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Leipzig, 28. April 2022

German Values Property Group AG

Ralf Dräger

Vorstand

7. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die German Values Property Group AG, Leipzig

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der German Values Property Group AG, Leipzig, vormals Travel24.com AG, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend: Lagebericht) 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 Lageberichts 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

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

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und Lagebericht und
- den Bericht des Aufsichtsrats.

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht 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 Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 EA_GVPG-2021-12-31.zip, mit dem Hash-Wert 4df8b080719f1af424ada47e784a31fad44c0c091f929a4b92dc4d43935eda11, berechnet mittels SHA256 enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 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 Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Dezember 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. Dezember 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer 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 Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts 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
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thornton

AG

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Niclas Rauscher
Wirtschaftsprüfer