



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

Ordentliche Hauptversammlung 2023

**Pentahotel, Großer Brockhaus 3,
04103 Leipzig**

13.12.2023

1. Das Geschäftsjahr 2022
2. Status Quo des Konzerns
3. Geplante Umwandlung der Konzern-Muttergesellschaft
in eine GmbH & Delisting



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

Das Geschäftsjahr 2022

Geschäftsverlauf

Kennzahlen – Konzern nach IFRS

Geschäftsverlauf 2022

Die Konzern-KPIs wurden deutlich verfehlt



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

- Es konnten keine neuen Investitionen getätigt und Objekte erworben werden.
- Die Marktwerte der ehemaligen Bestandsobjekte „Herzogenrath“ und „Hannover“ hatten sich im Vergleich zum Vorjahr verringert.
- Die Fremdkapitalkosten sind in kurzer Zeit signifikant gestiegen.

Der Konzern ist im Laufe des Geschäftsjahrs in eine existentielle Schieflage geraten.

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	3.163	23.526
EBIT	- 5.397	3.875
Jahresfehl- betrag	- 6.418	- 422
Bilanzsumme	57.021	73.832
Eigenkapital	2.546	9.534

*Die Umsatzerlöse 2022 resultieren aus der Vermietungstätigkeit und liegen innerhalb der geplanten Spanne.
Im Vorjahr kam ein Einmaleffekt zum Tragen (Veräußerung der Immobilie „Permoserstraße“)*

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	3.163	23.526
EBIT	- 5.397	3.875
Jahresfehl- betrag	- 6.418	- 422
Bilanzsumme	57.021	73.832
Eigenkapital	2.546	9.534

*Das EBIT 2022 hat sich deutlich verschlechtert im Vergleich zum Vorjahr.
Im Wesentlichen aufgrund eines negativen Ergebnisses aus der Fair-Value-Bewertung von Immobilien und des Einmaleffekts „Permoserstraße“.*

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	3.163	23.526
EBIT	- 5.397	3.875
Jahresfehl- betrag	- 6.418	- 422
Bilanzsumme	57.021	73.832
Eigenkapital	2.546	9.534

Das Jahresergebnis 2022 wurde zusätzlich durch massiv gestiegene Zinsen für die Fremdfinanzierungen der Banken belastet.

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	3.163	23.526
EBIT	- 5.397	3.875
Jahresfehlbetrag	- 6.418	- 422
Bilanzsumme	57.021	73.832
Eigenkapital	2.546	9.534

Die Bilanzsumme 2022 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um knapp 23% verringert.

- *Im Wesentlichen bilanzieller Abgang der Immobilie „Permoserstraße“ EUR 16,3 Mio.*
- *Verringerte Fair Values der ehemaligen Bestandsimmobilien EUR 1,53 Mio.*

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	3.163	23.526
EBIT	- 5.397	3.875
Jahresfehl- betrag	- 6.418	- 422
Bilanzsumme	57.021	73.832
Eigenkapital	2.546	9.534

*Deutlicher Verlust und Verringerung des Konzern-
Eigenkapitals um EUR 7,0 Mio.*

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	2022	2021	
Operativer Cashflow	- 3.330	- 4.143	<i>Deutlich negativer operativer Cashflow; davon gezahlte Zinsen EUR - 1,18 Mio. Laufendes Verlustgeschäft.</i>
Cashflow Investitionen	7.021	- 1.629	<i>Hoher Investitionscashflow aus bilanziellem Einmaleffekt Desinvestition „Permoserstraße“.</i>
Cash Flow Finanzierung	- 1.786	6.278	<i>Negativer Finanzierungscashflow aufgrund Tilgungen aus bilanziellem Einmaleffekt Desinvestition „Permoserstraße“.</i>
Finanzmittelfonds	2.919	1.014	<i>Positiver Bestand an Finanzmitteln aufgrund Darlehensaufnahme für Bau „Herzogenrath“ und bilanziellem Einmaleffekt „Permoserstraße“.</i>

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS | 1. Halbjahr 2023



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	Jan – Jun 2023	2022
Umsatzerlöse	1.658	3.163
EBIT	- 8.344	- 5.397
Jahresfehl- betrag	- 9.899	- 6.418
Bilanzsumme	48.205	57.021
Eigenkapital	- 7.353	2.546

Die Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2023 resultieren aus der unveränderten Vermietungstätigkeit und liegen innerhalb der geplanten Spanne.

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS | 1. Halbjahr 2023



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	Jan – Jun 2023	2022
Umsatzerlöse	1.658	3.163
EBIT	- 8.344	- 5.397
Jahresfehl- betrag	- 9.899	- 6.418
Bilanzsumme	48.205	57.021
Eigenkapital	- 7.353	2.546

Das hohe negative EBIT im ersten Halbjahr 2023 resultiert aus der Fair Value-Bewertung der Immobilien. Hier kam es zu Abwertungen in Höhe von TEUR –8.773 .

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS | 1. Halbjahr 2023



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	Jan – Jun 2023	2022
Umsatzerlöse	1.658	3.163
EBIT	- 8.344	- 5.397
Jahresfehl- betrag	- 9.899	- 6.418
Bilanzsumme	48.205	57.021
Eigenkapital	- 7.353	2.546

Der Jahresfehlbetrag wurde im ersten Halbjahr 2023 wie auch bereits im Geschäftsjahr 2022 weiterhin durch massiv gestiegene Zinsen für die Fremdfinanzierungen der Banken belastet.

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS | 1. Halbjahr 2023



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	Jan – Jun 2023	2022
Umsatzerlöse	1.658	3.163
EBIT	- 8.344	- 5.397
Jahresfehl- betrag	- 9.899	- 6.418
Bilanzsumme	48.205	57.021
Eigenkapital	- 7.353	2.546

Die Verringerung der Bilanzsumme im ersten Halbjahr 2023 resultiert vollständig aus der Abwertung der Immobilien im Zuge der Fair Value-Bewertung.

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS | 1. Halbjahr 2023



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	Jan – Jun 2023	2022
Umsatzerlöse	1.658	3.163
EBIT	- 8.344	- 5.397
Jahresfehl- betrag	- 9.899	- 6.418
Bilanzsumme	48.205	57.021
Eigenkapital	- 7.353	2.546

Entsprechend des fortgesetzten deutlichen Verlustes erneute Verringerung des Konzern-Eigenkapitals um EUR 10,0 Mio. Negatives Konzern-Eigenkapital.

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Konzern – IFRS | 1. Halbjahr 2023



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

In TEUR	Jan – Jun 2023	2022	
Operativer Cashflow	- 164	- 3.330	<i>Negativer operativer Cashflow im ersten Halbjahr 2023; davon gezahlte Zinsen EUR - 1,23 Mio. Laufendes Verlustgeschäft.</i>
Cashflow Investitionen	- 1.489	7.021	<i>Investitionscashflow aus Baumaßnahmen Immobilie „Herzogenrath“.</i>
Cash Flow Finanzierung	- 9	- 1.786	<i>Finanzierungscashflow aus Tilgungen von Leasingverbindlichkeiten (Miete Büroräume).</i>
Finanzmittel- fonds	1.258	2.919	<i>Entsprechend der Cashflow-Bewegungen Abnahme des Bestands an Finanzmitteln.</i>



GERMANVALUES
PROPERTY GROUP AG

Status Quo des Konzern

Marktlage & Geschäftstätigkeit

Marktlage

Kein Markt für Gewerbeimmobilien seit 2022



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

- Immobilienfinanzierungen stehen unter restriktiven Bedingungen und haben sich massiv verteuert.
- Bau- und Modernisierungsmaßnahmen haben sich massiv verteuert.
- Das Transaktionsvolumen ist signifikant gesunken.
- Zahlreiche Insolvenzen (Signa-Holding, Adler Group, Euroboden, Perch Group...).

Die Lage und Aussichten am Markt für Gewerbeimmobilien sind derzeit weiterhin sehr schlecht.

Keine Geschäftstätigkeit

Bestandsimmobilien wurden im letzten Quartal 2023 veräußert



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

- Ein Ausbau des Immobilienportfolios war nicht möglich.
(Schlechte Konzernzahlen und Chancen-/Risikoprofil German Values, schlechte Markt- und Finanzierungslage)
- Unzureichende Ertragskraft der lediglich zwei Bestandsimmobilien „Herzogenrath“ und „Hannover“
(Herzogenrath noch hohe Liquiditätsbelastungen aufgrund Baumaßnahmen, Hannover operative Verluste aufgrund Leerstand)

Keine Geschäftstätigkeit

Bestandsimmobilien wurden im letzten Quartal 2023 veräußert



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

- Anbahnungen zur Veräußerung der Immobilie „Herzogenrath“ im zweiten Quartal 2023 gescheitert.
Negative Entwicklung verschärft – Versagungsvermerk
- Im vierten Quartal 2023 wurden die beiden Bestandsimmobilien in Notverkäufen veräußert.
Entlastung von weiteren Liquiditätsabflüssen und operativen Verlusten, Stoppen weiterer Schieflage
(Zustimmung der HV erbeten – TOP 8)

Keine Geschäftstätigkeit

Bestandsimmobilien wurden im letzten Quartal 2023 veräußert



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

Zur Sicherung der möglichen steuerlichen Verlustvorträge als wesentliches Asset des Konzerns ist eine radikale Sanierung unumgänglich!

Konsolidierung des Konzerns durch maximale Kosteneinsparungen und Rückzug von der Börse

Namensaktien / Formwechsel / Delisting

(Zustimmung der HV erbeten – TOPs 7 und 9)



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

Geplante Umwandlung & Delisting

**Namensaktien, Umwandlung in
eine GmbH & Delisting der
Börsennotierung**

Namensaktien

Derzeitige Aktionäre können zukünftige Gesellschafter werden



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

- Allen derzeitigen Aktionären soll die Möglichkeit geboten werden, als Gesellschafter an der geplanten GmbH weiterhin zu partizipieren.
- Die Umstellung auf Namensaktien dient der Kommunikation mit den zukünftigen Gesellschaftern und somit den GmbH-rechtlichen Abläufen.

Umwandlung in eine GmbH

Minimale Kosten und Aufgabe der Börsennotierung



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

- Der Konzern kann die mit der Börsennotierung verbundenen Kapitalmarktpflichten und die daraus folgenden hohen Kosten nicht mehr erfüllen und tragen.
- Der Formwechsel führt zum Delisting und bietet die Möglichkeit, die Kosten auf ein Minimum zu reduzieren. Perspektivisch kann eine signifikante Markterholung abgewartet werden.

Umwandlung in eine GmbH

Mögliches Scheitern der Umwandlung



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

- Alternativen zur Abwendung der wirtschaftlichen Schieflage sind mit Blick auf die Situation des Konzerns und die allgemeine Marktlage und -prognose nicht ersichtlich.
- *Sollte erkennbar werden, dass der Formwechsel nicht innerhalb der ersten vier Monate 2024 sicher abgeschlossen sein wird, sind die Organe gezwungen, die **notwendigen insolvenzrechtlichen Schritte** zu veranlassen.*

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP AG

Olaf Christian Bank

Vorstand

Christoper Gamalski

Vorstand

German Values Property Group AG, Tröndlinring 9, 04105 Leipzig

Tel.: +49 341 355 727 50

Mail: ir@german-values.de

www.german-values.de