

German Values Property Group AG

Halbjahresfinanzbericht

30. Juni 2023



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP

Inhalt

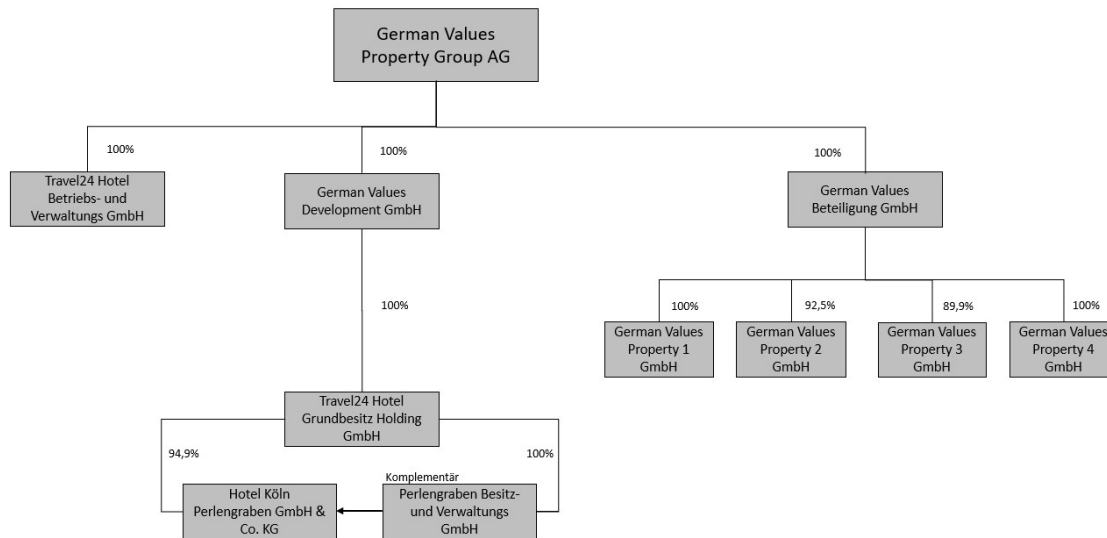
INHALT	2
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	4
A. KONZERNSTRUKTUR	4
B. GESCHÄFTSMODELL – ZIELE – STRATEGIE	4
C. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	4
D. WICHTIGE EREIGNISSE DER BERICHTSPERIODE	5
E. ERTRAGSLAGE	6
F. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE	7
G. CHANCENBERICHT	9
H. RISIKOBERICHT	9
I. PROGNOSEBERICHT	10
KONZERNBILANZ	12
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	14
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	15
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	16
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN	17
I. GRUNDLAGEN	17
II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	17
II.1 GRUNDSÄTZLICHES	17
II.2 ERSTMALIGE ANWENDUNG VON NEUEN BZW. GEÄNDERTEN STANDARDS	18
II.3 KONSOLIDIERUNGSKREIS	18
II.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	18
III. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	19
V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	21
VI. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	22
VII. GESCHÄFTLICHE BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	22
VIII. ANGABEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN	24
IX. IMPAIRMENT-TEST	28
X. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	29
INVESTOR RELATIONS	29

<u>ANGABEN ZU ORGANEN DES MUTTERUNTERNEHMENS.....</u>	<u>30</u>
<u>VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS</u>	<u>31</u>
<u>UNTERNEHMENSKALENDER</u>	<u>32</u>
<u>IMPRESSUM</u>	<u>33</u>

Konzern-Zwischenlagebericht

A. Konzernstruktur

Zum 30. Juni 2023 hat der Konzern folgende Struktur:



B. Geschäftsmodell - Ziele - Strategie

Die German Values Property Group AG ist die Konzernobergesellschaft des Konzerns „German Values Property Group“ (im Folgenden für den Konzern German Values Property Group). Aufgrund der negativen Marktentwicklungen der letzten sechs Monate verfolgt die German Values Property Group Ihre Wachstumsziele mit Investitionen für die kommenden Jahre in zweistelligen Millionenbeträgen pro Jahr bis zum Eintritt einer Trendwende am Markt für Gewerbeimmobilien nicht weiter und strebt zunächst eine Konsolidierung an. In dem Zusammenhang wird auch ein Verlangen eines Aktionärs zur Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Umwandlung der Konzernobergesellschaft in eine GmbH bei der weiteren Planung der Ziele berücksichtigt. Im Übrigen hält die German Values Property Group zum Berichtszeitpunkt grundsätzlich an der zuletzt berichteten Strategie fest.

C. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter in einer Schwächephase. Die Wirtschaftsleistung stagnierte der Schnellmeldung des Statistischen Bundesamtes zufolge im zweiten Quartal 2023. Gegenwind für die Wirtschaft kam auch von den gestiegenen Finanzierungskosten. Diese drückten die Nachfrage nach Bauleistungen und Investitionsgütern und bremsten die Kreditvergabe. Der Arbeitsmarkt zeigt sich in der aktuellen zyklischen Schwäche als recht robust. Gleichwohl reduzierte sich im Frühjahr das

zuvor hohe Tempo des Beschäftigungsanstiegs spürbar und die Arbeitslosigkeit stieg moderat an (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht August 2023).

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) bewegt sich nach wie vor im negativen Bereich, erholt sich im ersten Halbjahr 2023 jedoch deutlich. Gegenüber seinem Tiefstand von minus 69,7 Punkten im 4. Quartal 2022 legt er um plus 31,4 Punkte zu und steht nun bei minus 38,3 Punkten. Damit liegt der Indikator aktuell plus 6,2 Punkte höher als noch ein Jahr zuvor. Sowohl die Einschätzungen der Expertinnen und Experten zur Finanzierungssituation der vergangenen sechs Monate als auch der Ausblick für die der kommenden sechs Monate haben sich im 2. Quartal 2023 gegenüber Ende 2022 verbessert. Der Situationsindikator für die Finanzierungen gewinnt plus 31,1 Punkte hinzu und erreicht einen neuen Stand von minus 51,2 Punkten. Mit minus 25,3 Punkten wird der Finanzierungsausblick deutlich weniger pessimistisch als die gegenwärtige Finanzierungssituation eingeschätzt. Damit bewegt sich der entsprechende Indikator gegenüber der letzten Befragung im 4. Quartal 2022 um plus 31,8 Punkte nach oben. Ursächlich könnte eine sich langsam stabilisierende Zinslandschaft in Verbindung mit einem möglichen Ende des Zinserhöhungskurses durch die Zentralbanken noch in diesem Jahr für diese Einschätzung der Befragten sein. Dennoch verharren sowohl Situation als auch Erwartung weiterhin im negativen Bereich. (JLL/HWWI, DIFI-Report – Einschätzungen zum Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland, Juni 2023). Die Verbesserung der allgemeinen Markteinschätzung ist jedoch nicht unmittelbar auf die German Values Property Group übertragbar und spiegelt sich nicht in der aktuellen Situation des Konzerns wider. Hierzu wird auch auf den Risiko- und Prognosebericht verwiesen.

D. Wichtige Ereignisse der Berichtsperiode

Die wichtigen Ereignisse der Berichtsperiode werden im Folgenden chronologisch wiedergegeben.

Ein variabel verzinsliches Immobiliendarlehen über etwa EUR 12,8 Mio. wurde bis zum 30.09.2023 verlängert. Eine weitere Prolongation ist bis zum Aufstellungszeitpunkt nicht erfolgt. Die German Values Property Group geht davon aus, dass das Darlehen im Zuge einer geplanten Veräußerung einer Immobilie übertragen wird.

Diverse Darlehensbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften der German Values Property Group und Konzerngesellschaften der VICUS GROUP wurden durch Novation zusammengefasst und Rückzahlung für den 31. Dezember 2024 vereinbart.

Die Darlehen zwischen der German Values Beteiligung GmbH und Konzerngesellschaften der VICUS GROUP hinsichtlich Kaufpreiszahlungen für den Erwerb der Anteile an der

German Values Property 2 GmbH, der German Values Property 3 GmbH und der German Values Property 4 GmbH wurden bis Ende 2024 prolongiert.

Am 24.03.2023 haben Herr Jens Wiesner und Herr Dr. René Laier den Vorstand informiert, dass sie ihre Aufsichtsratsmandate mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung des Jahres 2023 niederlegen werden.

Herr Robert Pöhl wurde gerichtlich zum Aufsichtsrat bestellt.

Der German Values Property Group AG wurden Androhungsverfügungen hinsichtlich Ordnungsgeldverfahren nach § 335 HGB wegen der Offenlegung von Rechnungslegungs- und Konzernrechnungslegungsunterlagen zugestellt.

Weitere Vorgänge der Berichtsperiode von besonderer Bedeutung sind nicht bekannt.

E. Ertragslage

Nach Aufgabe des Segments Hotellerie im 2. Halbjahr 2022 erreichte German Values im verbliebenen Segment Immobilien Umsatzerlöse in Form von Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.658 (Vj.: TEUR 1.641).

Das aufgegebenes Reisegeschäft erzielte im ersten Halbjahr 2023 noch nachlaufende Umsatzerlöse von TEUR 98 insbesondere aus einer Abgeltungsvereinbarung über Provisionen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 276 (Vj.: TEUR 129). Der Anstieg der erzielten sonstigen betrieblichen Erträge resultierte aus Auflösungen von Rückstellungen.

Trotz vorgenommener Änderungen im Vorstand und dem weiteren Personal blieben die Personalkosten stabil. Die Abschreibungen haben sich im Vergleich zur Vorjahresperiode von TEUR 31 auf TEUR 114 erhöht. Hintergrund ist eine weitere Abwertung eines Markenrechts auf den Erinnerungswert, die mit TEUR 100 zu den Abschreibungen beitrug. Planmäßige Abschreibungen hingegen verringerten sich.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht vor dem Hintergrund der Geschäftskonsolidierung.

Im aktuellen Immobilien-Marktumfeld mit steigenden Zinsniveaus, erheblicher Inflation und spürbarer Unsicherheit über Klimaschutzmaßnahmen sanken die beizulegenden Zeitwerte der gehaltenen Immobilien erheblich. Dies führte im ersten Halbjahr 2023 zu einem negativen Ergebnis aus der Fair Value – Bewertung der Immobilien (Aufwand) von TEUR 8.773. Im Vorjahreszeitraum entstanden keine entsprechenden Fair Value-Einflüsse.

Belastend wirkten steigende Zinsen. Die mit einer Bank geschlossenen Immobiliendarlehen sind variabel verzinslich, so dass der fortschreitende Zinsanstieg höhere Zinsaufwendungen auslöste. Ergänzend wirkte vor dem Hintergrund des nicht fristgerecht bei der Bank eingereichten testierten Konzernabschlusses auch eine vollständige Amortisation von Transaktionskosten ergebnisbelastend (zusätzlich TEUR 100) zum 30.06. 2023.

Diese wesentlichen Effekte führten zu einem Periodenergebnis in Höhe von TEUR -9.899. Das Ergebnis je Aktie aus fortzuführendem Geschäft ist von -0,04 EUR/Aktie auf -0,90 EUR/Aktie gesunken.

Von diesem Ergebnis entfallen TEUR -838 (Vj.: TEUR +10) auf nicht beherrschende Anteilseigner. Diese Minderheitenanteile resultieren aus der German Values Property 2 GmbH und der German Values Property 3 GmbH.

F. Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** verringerte sich im Berichtszeitraum um TEUR 8.816 (15,5%) auf TEUR 48.205. Dies ist im Wesentlichen eine Folge sinkender beizulegender Zeitwerte der gehaltenen Immobilien und Novationen zuvor bestehender gegenseitiger Forderungen und Verbindlichkeiten mit nahestehenden Personen in jeweiligen Sammelbeträgen.

Das langfristige Vermögen verringerte sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 um TEUR 6.965 auf TEUR 45.447. Dies resultiert im Wesentlichen aus geringeren beizulegenden Zeitwerten der gehaltenen Renditeimmobilien, deren Wert zum 30. Juni 2023 aus teils objektspezifischen Marktindikationen aus dem zum 31. Dezember 2022 berücksichtigten Fair Value abgeleitet wurde. Der zum 31. Dezember 2022 noch mit TEUR 100 berücksichtigte Wert einer Marke wurde zum 30.06.2023 auf den Erinnerungswert reduziert.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um TEUR 1.851 auf TEUR 2.758 verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zahlungsmitteln besonders in Folge von Investitionen in eine der gehaltenen Renditeimmobilien und höhere Zinszahlungen auf variabel verzinsten Immobiliendarlehen einer Bank.

Die frei verfügbaren liquiden Mittel verringerten sich im Ergebnis insbesondere durch die Investitionen und die gestiegenen Zinszahlungen um TEUR 1.661 auf TEUR 1.258.

In den sonstigen nicht-finanziellen Vermögenswerten sind unter anderem Forderungen gegen das Finanzamt (vor allem aus Umsatzsteuer) und Forderungen zu erwarteten steuerbezogenen Ansprüchen auf einem Notaranderkonto ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich infolge der Ergebnisfortschreibung geändert.

Die **langfristigen Schulden** sind insbesondere durch Umgliederungen finanzieller Verbindlichkeiten in den kurzfristigen Bereich im Vergleich zum Konzernabschluss 2022 auf TEUR 8.123 gefallen. Hintergrund der Umgliederung war für ein zuvor noch langfristig ausgewiesenes Darlehen der zum 30.06.2023 eingetretene Verstoß gegen Darlehensbedingungen infolge eines nicht fristgerecht eingereichten testierten Konzernabschlusses. Die gegenüber dieser Bank bestehenden Darlehensverbindlichkeiten wurden bis zum Aufstellungszeitpunkt nicht von der Bank fällig gestellt. Gegenläufig erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen aus Novationen von Verbindlichkeiten und Forderungen in Sammelpositionen bei ausgeweiteter Fälligkeit inkl. auflaufender Zinsen zum 31. Dezember 2024.

Kurzfristige Schulden sind durch die Umgliederung nunmehr innerhalb der kommenden 12 Monate fälliger Finanzverbindlichkeiten höher – die Umgliederung sonst noch langfristig laufender Darlehen (Fälligkeit sonst 31. März 2024) betrug TEUR 24.913. Die ursprünglichen Vertragsbedingungen bestehen zum Aufstellungszeitpunkt unverändert fort. Wesentlich verringert haben sich die kurzfristig ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen im Wesentlichen aus Novationen bestehender Forderungen und Verbindlichkeiten in gesammelte Beträge mit den jeweiligen nahestehenden Personen bei Laufzeitanpassung auf den Rückzahlungstermin 31. Dezember 2024.

Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten enthalten insbesondere Abgrenzungsposten aus Baukostenzuschüssen, Mieten, Umsatzsteuern und Sozialabgaben.

Infolge der Kündbarkeit der Bankfinanzierungen für die zwei gehaltenen Immobilien (eines der Darlehen i.H.v. TEUR 12.811 fällig am 30. September 2023) und den in einem Objekt aufgelaufenen Verbindlichkeiten und noch nicht abgeschlossenen Investitionen sowie die starke Belastung der Zahlungsmittelposition durch Zinszahlungen ist die finanzielle Lage des Konzerns angespannt. Zum Aufstellungszeitpunkt wurden die bestehenden Darlehen nicht gekündigt. Zum weiteren Ausblick wird auf den Abschnitt J. Prognosebericht in diesem Konzern-Zwischenlagebericht verwiesen.

Mitarbeiter

Die German Values Property Group AG beschäftigte zum Stichtag 30. Juni 2023 3 Mitarbeiter (Vj.: 5). In der Tochtergesellschaft German Values Beteiligung GmbH war 1 Mitarbeiter (Vj.: 1) und in der Tochtergesellschaft Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH war kein Mitarbeiter (Vj.: 1) beschäftigt. Alle Angaben verstehen sich ohne Vorstände und Geschäftsführer.

G. Chancenbericht

Die zuletzt vor dem Hintergrund der strategischen Ausrichtung der German Values Property Group berichteten Chancen stellen sich in der gegenwärtigen Marktlage als deutlich weniger krisenresistent dar als von der German Values Property Group erwartet. Dies gilt insbesondere für Chancen aus dem Handel mit Immobilien.

Eine durch das Einberufungsverlangen angestoßene Umwandlung in eine GmbH bietet Chancen zur Konsolidierung des Konzerns. Eine Umwandlung führt zu erheblichen Einsparungen von Strukturkosten sowie zur Entbindung von Kapitalmarkt- und Zulassungsfolgepflichten der Börsen. Vor dem Hintergrund der Geschäftstätigkeit, der Ertragskraft und der Organisationsstruktur der German Values Property Group sind Kosteneinsparungen ein wichtiger Schritt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Lage und voraussichtliche Entwicklung des Marktes für Gewerbeimmobilien. Ein Entfallen von Kapitalmarkt- und Zulassungsfolgepflichten unterstützt dies.

Die im Übrigen im letzten Geschäftsbericht dargestellten Chancen in Bezug auf den Erhalt steuerlicher Verlustvorträge sowie auf die Zusammenarbeit mit und die Unterstützung durch den strategischen Aktionär des Konzerns bestehen grundsätzlich fort.

H. Risikobericht

Bestandsgefährdende Liquiditätsrisiken

Die Immobilienbranche, insbesondere der Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien, befindet sich seit Ausbruch des Ukrainekrieges im Abwärtstrend. Die hohe Inflation und zwischenzeitliche Materialengpässe haben zu gestiegenen Kosten für Bauleistungen geführt. Die anhaltenden Zinsschritte der EZB haben Baufinanzierungen verteuert. Aktuelle Studien und Prognosen erwarten jedoch eine Verbesserung der allgemeinen Marktentwicklung. Hierzu wird auch auf den Abschnitt zu branchenbezogenen Rahmenbedingungen verwiesen.

Der Vorstand hat eine aktualisierte Finanzplanung erstellt. Die Planung basiert auf folgenden wesentlichen Annahmen:

- Die German Values Property Group steht in fortgeschrittenen Verhandlungen zur Veräußerung einer Immobilie. Im Rahmen der Planung geht die German Values Property Group von einer zeitnahen Veräußerung mit Zufluss eines signifikanten Veräußerungspreises aus. Die Transaktion würde zudem zu einer Reduktion der Kosten- und Zinsbelastung führen.
- Die German Values Property Group befindet sich in Verhandlungen zur fortgesetzten und erweiterten Finanzierung der noch verbleibenden Immobilie. Dies umfasst auch

kurzfristig erforderliche Kreditprolongationen, Übertragungen von Darlehen im Zuge der geplanten Veräußerung einer Immobilie und Finanzierungszusagen durch strategische Aktionäre.

Sollten die geplanten Maßnahmen nicht in hinreichendem Umfang umgesetzt werden und somit geplante Liquiditätszuflüsse ausbleiben, wären die German Values Property Group und deren Tochterunternehmen im Bestand gefährdet.

Wesentliche Risiken:

Das signifikant gestiegene und derzeit vergleichsweise hohe Zinsniveau führt zu gestiegenen Finanzierungskosten. Dies könnte sich bei Prolongationen und Neuabschlüssen von Darlehensverträgen aufwands- und liquiditätswirksam belastend auswirken. Zudem führt diese Zinsentwicklung zusammen mit der erheblich gestiegenen und sehr hohen Inflation zu steigenden Kosten für Baumaterial und Baudienstleistungen. Dies könnte sich aufwands- und liquiditätswirksam bei Bau- und Modernisierungstätigkeiten auswirken und die Fair-Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien reduzieren.

Das Risiko in Bezug auf den Ausbau und die Entwicklung der Geschäftstätigkeit durch Akquise adäquater Investitionsobjekte oder die Sicherstellung der Finanzierung zu adäquaten Konditionen wird vor dem Hintergrund der berichteten Marktlage und den Marktausblick deutlich höher eingeschätzt als zuletzt berichtet. Aufgrund dessen folgt im Zusammenhang mit der geplanten Veräußerung einer Immobilie, dass auch die berichtete Risikokonzentration als erhöht eingeschätzt wird.

Die Darlehensbedingungen einer Bank sehen die verpflichtende Vorlage eines testierten Konzernabschlusses bis zum 30. Juni des Folgejahres vor. Da diese Bedingung nicht erfüllt war, steht der Bank grundsätzlich ein Recht zur Kündigung der Darlehensvereinbarungen zu. Daher ist das berichtete Risiko der Kündigung von Kreditverträgen als gestiegen einzuschätzen im Vergleich zum zuletzt berichteten Stand.

Die anderen zuletzt berichteten wesentlichen Risiken sowie die berichteten übrigen generellen Risiken werden als im Wesentlichen unverändert eingeschätzt.

I. Prognosebericht

Im Segment Immobilien wurde zuletzt ein Investitionsvolumen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien von etwa EUR 15 Mio. im Geschäftsjahr 2023 prognostiziert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, keine Investitionen zu tätigen.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung für das Geschäftsjahr 2023 wurden zuletzt zwischen EUR 2,6 Mio. und EUR 4,4 Mio. prognostiziert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erwartet die German Values Property Group Umsatzerlöse aus Mieterträgen innerhalb dieser Spanne zu erzielen. Das EBIT für das Geschäftsjahr 2023 wurde zuletzt in einer Spanne zwischen EUR 0,5 Mio. und EUR 1,7 Mio. erwartet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, dass das EBIT zwischen EUR -6,7 Mio. und EUR -10,9 Mio. liegen wird. Die sehr deutliche Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus der signifikanten Reduktion Fair Value-Bewertung der Immobilien. Die Fremdkapitalkosten für das Geschäftsjahr 2023 wurden zuletzt zwischen EUR 1,8 Mio. und EUR 3,1 Mio. prognostiziert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, dass diese zwischen EUR 2,6 Mio. und EUR 3,7 Mio. liegen werden.

Dieser Bericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen auf Basis von Informationen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresfinanzberichts zur Verfügung standen, sowie auf Basis von Meinungen und Annahmen, die der Vorstand nach bestem Wissen und Gewissen getroffen hat. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen kalkulierbaren und unkalkulierbaren Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Umsätze, die Finanzlage und Profitabilität, die Entwicklung und Zielerreichung sowie die Leistungsfähigkeit der German Values Property Group wesentlich von den im Halbjahresfinanzbericht explizit abgegebenen oder implizit enthaltenen Einschätzungen abweichen. Aus diesem Grund sollten diejenigen, die in Besitz dieser Veröffentlichung kommen, nicht auf solche zukunftsgerichteten Aussagen vertrauen. Die German Values Property Group übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit dieser zukunftsgerichteten Aussagen. Zudem unterliegt die vorliegende Prognose Unsicherheiten hinsichtlich der Schwere und Dauer der Auswirkungen durch den Ukraine-Krieg.

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2023

AKTIVA in TEUR	Verweis auf Notes	30.06.2023	31.12.2022
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		45.447	52.412
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	V.	6	109
Sonstige Nutzungsrechte		9	18
Sachanlagen		6	8
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	III.	45.426	52.277
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		2.758	4.609
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	VIII.	60	132
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	VIII.	608	634
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	VIII.	39	379
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte		793	545
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0	0
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	VIII.	1.258	2.919
BILANZSUMME AKTIVA		48.205	57.021

PASSIVA in TEUR	Verweis auf Notes	30.06.2023	31.12.2022
EIGENKAPITAL der beherrschenden Anteilseigner	VIII.	-7.537	1.524
Gezeichnetes Kapital		10.034	10.034
Kapitalrücklage		2.571	2.571
Verlustvortrag		-20.142	-11.081
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE		184	1.022
LANGFRISTIGE SCHULDEN		8.123	24.622
Finanzverbindlichkeiten	VIII.	0	24.518
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	VIII.	8.123	0
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten		0	104
KURZFRISTIGE SCHULDEN		47.436	29.854
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	VIII.	2.074	1.245
Finanzverbindlichkeiten	VIII.	41.440	16.439
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	VIII.	1.250	9.890
Rückstellungen		1.173	1.168
Leasingverbindlichkeiten		9	18
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	VIII.	202	187
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	VIII.	777	398
Steuerschulden		509	509
BILANZSUMME PASSIVA		48.205	57.021

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	Verweis auf Notes	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Umsatzerlöse	V.	1.658	1.641
Sonstige betriebliche Erträge	V.	276	129
Umsatzbezogener Aufwand		-538	-1.225
Personalaufwand		-276	-280
Abschreibungen		-114	-31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-576	-643
OPERATIVES ERGEBNIS		429	-409
Ergebnis aus der Fair Value-Bewertung von Immobilien	III.	-8.773	0
ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)		-8.344	-409
Zinserträge		75	51
Zinsaufwendungen	V.	-1.653	-636
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN		-9.922	-993
Ertragsteueraufwand		0	-140
Latenter Steueraufwand/ertrag		0	629
ERGEBNIS NACH STEUERN AUS FORTZUFÜHRENDEM GESCHÄFT		-9.922	-504
ERGEBNIS NACH STEUERN AUS NICHT FORTZUFÜHRENDEM GESCHÄFT		23	81
KONZERNJAHRESERGEBNIS ¹⁾		-9.899	-423
auf beherrschende Anteilseigner entfallend		-9.061	-433
auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend		-838	10
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert und verwässert)		-0,90	-0,04
Ergebnis je Aktie in EUR aus fortzuführendem Geschäft		-0,91	-0,04
Ergebnis je Aktie in EUR aus nicht fortzuführendem Geschäft		0,00	0,00

¹⁾ Im Berichtsjahr und im Vorjahr ist kein Sonstiges Ergebnis entstanden. Das Konzernjahresergebnis entspricht dem Gesamtergebnis des Konzerns.

²⁾ Das Vorjahr wurde um den nicht fortgeführten Geschäftsbereich „Hotellerie“ angepasst

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 30.06.2022
Konzernjahresergebnis	-9.899	-423
Ertragsteueraufwand (+)	0	489
Zinsaufwendungen (+)	1.653	636
Zinserträge (-)	-75	-51
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	114	-31
Zunahme (+) der Rückstellungen	5	475
Zu- (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	189	330
Zu- (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	690	-818
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	8.388	89
Gezahlte Zinsen (-)	-1.231	-531
Gezahlte Steuern (-)	0	-50
Steuererstattungen (+)	0	50
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	-164	164
Netto-Einzahlung (verfügungsbeschränkt) aus Verkauf Immobilie	0	9.705
Netto-Einzahlung frei verfügbarer Erlös aus Verkauf Immobilie	0	2.784
Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.037	-2.282
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-2	-8
Einzahlung aus nachträglicher Kaufpreisanpassung für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	550	0
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-1.489	10.199
Einzahlung gezeichnetes Kapital aus Barkapitalerhöhung	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	0	0
Auszahlung zum Erwerb von Minderheitenanteilen	0	0
Entnahme aus der Kapitalrücklage iZ mit der Barkapitalerhöhung	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	0	-208
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-9	-19
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-9	-227
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.661	10.137
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.919	1.014
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	1.258	11.151
Verfügungsbeschränkte Guthaben bei Kreditinstituten	0	9.616
Frei verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	1.535

Die Netto-Cashflows, die der laufenden Geschäftstätigkeit des angegebenen Geschäftsbereichs zuzurechnen sind, belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 23 (Vj. TEUR 81).

KONZERN- EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	Verweis auf Notes	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Verlust- vortrag	Minderhei- -tenanteile	Eigen- kapital
01.01.2022		10.034	2.801	-4.927	1.627	9.534
Gesamtergebnis 2022				-6.154	-265	-6.418
Kauf von Minderheitenanteilen			-229		-340	-570
Veränderung der Periode		0	-229	-6.154	-605	-6.988
31.12.2022		10.034	2.571	-11.081	1.022	2.546
01.01.2023		10.034	2.571	-11.081	1.022	2.546
Gesamtergebnis 2022				-9.061	-838	-9.899
Veränderung der Periode		0	0	-9.061	-838	-9.899
31.12.2022		10.034	2.571	-20.142	184	-7.353

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben

I. Grundlagen

Der vorliegende **verkürzte** Konzern-Zwischenabschluss der German Values Property Group wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC/SIC), wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind, und unter Hinzuziehung der Empfehlungen an die Halbjahresfinanzberichterstattung im Sinne von DRS 16 aufgestellt. Der verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht wurden weder einer prüferischen Durchsicht unterzogen noch entsprechend § 317 Handelsgesetzbuch geprüft. Der verkürzte Abschluss entspricht insbesondere den diesbezüglichen Anforderungen an Zwischenberichte im Sinne von IAS 34. Er ist in EUR (€) aufgestellt. Alle Konzerntransaktionen werden in dieser Währung realisiert. Der untestierte Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ist die Grundlage des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2023. Der Wirtschaftsprüfer hat im September 2023 angekündigt, nach Beendigung der Abschlussprüfung für das zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr einen Versagungsvermerk für den Jahresabschluss 2022 zu erteilen. Der Abschlussprüfer sieht sich wegen der Nichtausweitung von Finanzierungszusagen nicht in der Lage, ein Prüfungsurteil hinsichtlich der Fortführungsprognose abzugeben. Da die Darlehensbedingungen einer Bank die verpflichtende Vorlage eines testierten Konzernabschlusses bis zum 30. Juni des Folgejahres vorsehen, konnte diese Bedingung nicht erfüllt werden und der Bank steht ein Recht zur Kündigung der Darlehensvereinbarungen zu.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Zwischenabschlusses geht der Vorstand von der Fortführung der Geschäftstätigkeit der German Values Property Group AG und ihrer noch operativ tätigen Tochtergesellschaften aus. Entsprechend wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung bilanziert. Der Konzernzwischenabschluss wurde vom Vorstand am 30. September 2023 genehmigt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

II.1 Grundsätzliches

Der vorliegende **verkürzte** Konzern-Zwischenabschluss der German Values Property Group wurde unter Anwendung derjenigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, die bereits auf den IFRS-Konzern-Abschluss der German Values Property Group zum 31. Dezember 2022 Anwendung fanden. In der Bilanzierung wurde die Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu Grunde gelegt. Auf die Ausführungen im Lagebericht unter „Prognosebericht“ insbesondere zur Einschätzung der Fortführung der

Unternehmenstätigkeit und die Finanzlage vor dem Hintergrund der kündbaren bzw. eines zum 30. September 2023 fälligen Bankdarlehens Bankdarlehen und der im Verhältnis zu den per 30. Juni 2023 höheren kurzfristigen Verbindlichkeiten im Vergleich zu den zum Berichtsstichtag vorhandenen Zahlungsmitteln weisen wir hin.

Dieser verkürzte Konzern-Zwischenabschluss enthält konsequenterweise nicht alle Angaben, die für den Konzernabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres erforderlich sind und ist deshalb notwendigerweise zusammen mit dem Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2022 zu lesen. Dies betrifft insbesondere auch den Abschnitt „Gebrauch von Schätzungen“.

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

II.2 Erstmalige Anwendung von neuen bzw. geänderten Standards

Die vom IASB veröffentlichten und von der EU endorsierten Verlautbarungen bzw. Änderungen von Verlautbarungen des IASB mit einem Anwendungszeitpunkt zum 1. Januar 2023 hat die German Values Property Group im ersten Halbjahr 2022 beachtet und – sofern relevant – angewendet. Aus diesen Änderungen ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. des Cash Flows der German Values Property Group.

II.3 Konsolidierungskreis

In den vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss wurden sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Änderungen im Konsolidierungskreis ergaben sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 nicht.

II.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Grundstücke und Gebäude des Segments Immobilien sind zum Bilanzstichtag als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Sinne des IAS 40 zu qualifizieren.

Die Immobilien werden bei Zugang mit Ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Dabei handelt es sich in der Regel um den Kaufpreis zuzüglich der Erwerbsnebenkosten. Die Folgebewertung zum jeweiligen Stichtag erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gem. IFRS 13. Der beizulegende Zeitwert ist gemäß IFRS

13.9 als der Preis definiert der im Rahmen einer Transaktion zwischen Marktteilnehmern für den Verkauf erzielt werden kann (Exit Price). Die beizulegenden Zeitwerte basieren zum Jahresende in der Regel auf einer Bewertung einer unabhängigen Gutachtergesellschaft, die eine anerkannte, sachgerechte berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilie hat. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten, notwendigen Investitionen und Kapitalisierungszinssätzen ein. Zum 30.06. 2023 wurde die Bewertung der zwei gehaltenen Immobilien zum einen aus einem zum Aufstellungszeitpunkt erwarteten Verkaufspreis und zum anderen gemäß einer durch den Vorstand vorgenommenen marktgerechten Fortschreibung des zum 31. Dezember 2022 berücksichtigten beizulegenden Zeitwertes bilanziert.

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

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien belaufen sich zum Berichtsstichtag auf EUR 45,4 Mio. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Die Objekte sind grundsätzlich frei veräußerbar. Bei finanzierten Objekten liegen in der Regel eine grundpfandrechtliche Besicherung sowie eine Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Verkaufsverträgen vor. Mangels Vorlage eines testierten Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 bis zum 30. Juni 2023 bei der finanzierenden Bank steht dieser Bank ein Kündigungsrecht für die ohnehin zum 30. Juni 2023 vertraglich kurzfristigen Immobilienfinanzierungen zu.

III. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die **Bilanzsumme** verringerte sich im Berichtszeitraum um TEUR 8.816 (15,5%) auf TEUR 48.205. Dies ist im Wesentlichen eine Folge sinkender beizulegender Zeitwerte der gehaltenen Immobilien und Novationen zuvor bestehender gegenseitiger Forderungen und Verbindlichkeiten mit nahestehenden Personen in jeweiligen Sammelbeträgen.

Das langfristige Vermögen verringerte sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 um TEUR 6.965 auf TEUR 45.447. Dies resultiert im Wesentlichen aus geringeren beizulegenden Zeitwerten der gehaltenen Renditeimmobilien.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um TEUR 1.851 auf TEUR 2.758 verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zahlungsmitteln besonders in Folge von Investitionen in eine der gehaltenen Renditeimmobilien und höhere Zinszahlungen auf variabel verzinsten Immobiliendarlehen einer Bank. Die Veränderung der Zahlungsmittel wird in der Kapitalflussrechnung dargestellt.

Die frei verfügbaren liquiden Mittel verringerten sich im Ergebnis insbesondere durch die Investitionen und die gestiegenen Zinszahlungen um TEUR 1.661 21 auf TEUR 1.258.

Erhaltene Mietkautionen in Höhe von TEUR 34 sind nicht als Zahlungsmittel und stattdessen in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Ihnen stehen in gleicher Höhe Verbindlichkeiten gegenüber.

In den sonstigen nicht-finanziellen Vermögenswerten sind unter anderem Forderungen gegen das Finanzamt (vor allem aus Umsatzsteuer) und Forderungen zu erwarteten steuerbezogenen Ansprüchen auf einem Notaranderkonto ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich infolge der Ergebnisfortschreibung geändert.

Die **langfristigen Schulden** sind insbesondere durch Umgliederungen finanzieller Verbindlichkeiten in den kurzfristigen Bereich im Vergleich zum Konzernabschluss 2022 auf TEUR 8.123 gefallen. Hintergrund der Umgliederung war für ein zuvor noch langfristig ausgewiesenes Darlehen der schon genannte Verstoß gegen Darlehensbedingungen infolge eines nicht bis zum 30 Juni 2023 eingereichten testierten Konzernabschlusses. Die gegenüber dieser Bank bestehenden Darlehensverbindlichkeiten wurden bis zum Aufstellungszeitpunkt nicht von der Bank fällig gestellt. Eines der Darlehen i.H.v. TEUR 12.811 ist zum 30.09.2023 zur Zahlung fällig. Gegenläufig erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen aus Novationen von Verbindlichkeiten und Forderungen in Sammelpositionen bei ausgedehnter Fälligkeit inkl. auflaufender Zinsen zum 31. Dezember 2024.

Kurzfristige Schulden sind durch die Umgliederung nunmehr innerhalb der kommenden 12 Monate fälliger Finanzverbindlichkeiten höher – die Umgliederung sonst noch langfristig laufender Darlehen (Fälligkeit sonst 31. März 2024) betrug TEUR 24.913. Die ursprünglichen Vertragsbedingungen bestehen zum Aufstellungszeitpunkt für ein Darlehen unverändert fort. Das andere Darlehen wurde vor dem Verstoß gegen die Darlehensbedingungen auf den Fälligkeitstermin 30. September 2023 angepasst. Wesentlich verringert haben sich die kurzfristig ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen im Wesentlichen aus Novationen bestehender Forderungen und Verbindlichkeiten in gesammelte Beträge mit den jeweiligen nahestehenden Personen bei Laufzeitanpassung auf den Rückzahlungstermin 31. Dezember 2024.

Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten enthalten insbesondere Abgrenzungsposten aus Baukostenzuschüssen, Mieten, Umsatzsteuern und Sozialabgaben.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Überleitungsrechnung nach IAS 40.76

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

in TEUR	2023
Bruttobuchwerte zum 01.01.202 (ohne „Zur Veräußerung gehalten“)	52.277
Zugänge aus nachträglichen Ausgaben	2.472
Abgänge aus nachträglicher Anschaffungspreisanpassung	-550
Nettoverluste aus der Berichtigung des beizulegenden Zeitwertes	-8.773
Bruttobuchwerte zum 30.06.2021	45.426

Der Bestand als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien veränderte sich im ersten Halbjahr 2023 nicht.

Zum 30.6.2023 lagen keine aktualisierten Gutachten zur Bewertung der Immobilien vor.

Für eine Immobilie wurde der beizulegende Zeitwert, der zum 31.12.2023 anhand des mit einem unabhängigen Dritten weitgehend verhandelten Kaufpreises ermittelt worden war, marktgerecht mit einem Wertabschlag fortgeschrieben. Dieser Wert wurde um bereits durchgeführte oder noch geplante Baumaßnahmen angepasst.

Für eine weitere Immobilie wurde der beizulegende Zeitwert in Höhe des erwarteten Kaufpreises im Rahmen eines Notverkaufs angesetzt. Dieser Kaufpreis entspricht dem für die Finanzierung der Immobilie aufgenommenen Darlehen.

V. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Immobilienvermietung belaufen sich im Berichtszeitraum unter Herausrechnen nachlaufender Erträge aus aufgegebenen Geschäftsbereichen auf TEUR 1.658 und sind damit der zentrale Bestandteil der Umsatzerlöse, die ggü. dem Vorjahreszeitraum weitgehend stabil blieben.

Im 2. Halbjahr des Geschäftsjahr 2022 wurde das Segment Hotellerie aufgegeben und die diesem Segment zuzuordnenden Aktivitäten eingestellt. In der GuV hierauf entfallende Aufwendungen des Vorjahres und des aktuellen Berichtszeitraums werden als Teil des Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen insbesondere durch gegenüber dem Vorjahr höhere Auflösungen von Rückstellungen aus Provisionsverpflichtungen als Folge sinkender Fair Values der gehaltenen Immobilien.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf eine Marke auf den Erinnerungswert belasteten das Ergebnis mit TEUR 100.

Der Fair Value der gehaltenen Immobilien verringerte sich im ersten Halbjahr 2023 erheblich und führte zu Aufwendungen in Höhe von TEUR 8.773.

Belastend wirkten auch gestiegene Zinsaufwendungen insbesondere aus den variabel verzinslichen Immobiliendarlehen einer Bank.

VI. Segmentberichterstattung

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Segment Hotellerie aufgegeben. Das Segment Internet wurde 2021 eingestellt. Somit besteht nur noch das Segment „Immobilien“, das sämtliche fortgeführte Aktivitäten der German Values Property umfasst. Die Geschäftstätigkeit des Segments Immobilien besteht im Ankauf, dem Handel und der Verwaltung von Grundbesitz und Immobilienbeteiligungen. Die operative Geschäftstätigkeit wird unmittelbar durch den CEO überwacht. Auf Basis kurzer und flexibler Informations- und Kommunikationswege erfolgt eine laufende Bewertung der Geschäftsentwicklung zur Ableitung von Entscheidungen hinsichtlich Ressourcenallokation und Performanceoptimierungen.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien wurden mit einigen wenigen Großkunden realisiert. Davon realisiert der Konzern mit zwei seiner Kunden einen Umsatzanteil von jeweils über 10 % der Gesamt-Umsatzerlöse, wovon mit dem größten Kunden ca. 60 % und dem zweitgrößten ca. 25% der Umsatzerlöse im Berichtszeitraum erwirtschaftet wurden. Sämtliche Umsätze wurden in Deutschland erzielt.

VII. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 gelten Personen und Unternehmen, wenn eine der Parteien über die Möglichkeit verfügt, die andere Partei zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auszuüben. Hierzu zählen insbesondere die vier wesentlichen Aktionäre Herr Michael Klemmer (VICUS GROUP), Frau Lucille Kristiansen (ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH), Herr Gabriel Schütze (GSC Immobilienbeteiligungs GmbH), Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH.

Mit folgenden Unternehmen der VICUS GROUP hat die German Values Property Group Transaktionen im Berichtszeitraum durchgeführt:

- VICUS GROUP AG
- MK Value Shares GmbH

- Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH
- Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH
- Vicus Asset GmbH
- Vicus Air GmbH
- Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG.

Gesellschafter der ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH und der VICUS GROUP AG (die beide als nahestehende Personen betrachtet werden), sind ihrerseits in der Mainville GmbH engagiert, die daher ebenfalls als nahestehende Person angesehen wird.

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

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

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

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen gemäß IAS 24

Zu den verschiedenen Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen resultieren folgende wesentliche Salden zum Berichtsstichtag bzw. 31.12.2022 sowie Erträge und Aufwendungen von jeweils mehr als TEUR 100 im ersten Halbjahr 2023 und 2022:

Gegenüber VICUS GROUP bestehen Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 7.498. Im Wesentlichen stammen diese aus Stundungs- bzw. Darlehensvereinbarungen zu den in 2021 erworbenen Immobilien. Aufwendungen entstehen insbesondere mit der VICUS GROUP aus Asset und Property Management-Verträgen und Zinsen für erhaltene Darlehen. Erträge größeren Umfangs entstanden im ersten Halbjahr nicht.

Gegenüber der GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH bestehen Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 814. Im Wesentlichen stammen diese aus Stundungs- bzw. Darlehensvereinbarungen zu den in 2021 erworbenen Immobilien.

Gegenüber der MAINVILLE GmbH bestehen Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 1.061. Im Wesentlichen stammen diese aus Stundungs- bzw. Darlehensvereinbarungen aus Minderheitenanteilen.

Zu weiteren Aufgliederungen ohne wesentliche Veränderung nach Art und Umfang im ersten Halbjahr 2023 verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 31.12.2023.

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

VIII. Angaben zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten

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

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

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte nach Wertberichtigungen, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte nach Bewertungskategorien der Finanzinstrumente zum 30. Juni 2023 sowie zum 31. Dezember 2022.

(Angaben in TEUR)		30. Juni 2023				
		Wertansatz Bilanz nach IFRS 9				
	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value *
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	60	60	-	-	60
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	608	608	-	-	608
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	39	39	-	-	39
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.258	1.258	-	-	1.258
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	41.440	41.440	-	-	41.440
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.074	2.074	-	-	2.074
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.373	9.373	-	-	9.973
Verpflichtungen aus der möglichen Kündigung von Kommanditanteilen	FVTPL	0	-	-	0	0
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	202	202			202
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.965	1.965	-	-	1.965
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		53.090	53.090	-	-	53.690
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		0	-	-	0	0

* Sofern kein fair value ermittelbar Angabe des Buchwertes

Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen, die keiner Kategorie nach IFRS 9 zuzuordnen sind, beliefen sich zum 30.06.2023 auf TEUR 9.

(Angaben in TEUR)		31 Dezember 2022				
		Wertansatz Bilanz nach IFRS 9				
	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value *
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	132	132	-	-	132
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	634	634	-	-	634
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	379	379	-	-	379
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.919	2.919	-	-	2.919
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	40.957	40.957	-	-	40.870
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.245	1.245	-	-	1.245
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.890	9.890	-	-	12.694
Verpflichtungen aus der möglichen Kündigung von Kommanditanteilen	FVTPL	0	-	-	0	0
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	187	187			187
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		4.064	4.064	-	-	4.064
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		52.279	52.279	-	-	54.996
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		0	-	-	0	0

* Sofern kein fair value ermittelbar Angabe des Buchwertes

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

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

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten:

Die nichtderivativen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen Finanzschulden und andere nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten. Da die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, jene gegenüber nahestehenden Personen und sonstigen nichtderivativen finanziellen Verbindlichkeiten nur eine Laufzeit bis maximal Ende 2024 haben, gehen wir davon aus, dass die beizulegenden Zeitwerte annähernd ihren Buchwerten entsprechen.

Finanzielle Verbindlichkeiten zum fair value:

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

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

Hotel Perlegraben Köln GmbH & Co. KG:

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

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

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

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

Die Ermittlung des Fair Value der KG-Anteile erfolgt wiederkehrend für Bewertungszwecke im Abschluss.

IX. Impairment-Test

Die Cash-Generating-Unit (CGU) Immobilien verfügt über immaterielle Vermögenswerte insbesondere in Form einer Wort-Bild-Marke. Die immateriellen Vermögenswerte unterliegen keiner regelmäßigen Abschreibung. Sie sind Wertminderungstests (impairment tests) nach IAS 36 zu unterziehen. Zum Zwischenabschluss liegt ein sog. „triggering event“ vor. Die immateriellen Vermögenswerte wurden daher einem Wertminderungstest unterzogen, der eine Wertminderung der Wort-Bild-Marke auf den Erinnerungswert auslöste.

X. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden chronologisch wiedergegeben.

Die Darlehensbedingungen einer Bank sehen die verpflichtende Vorlage eines testierten Konzernabschlusses bis zum 30. Juni des Folgejahres vor. Aufgrund der Vorlage eines untestierten Konzernabschlusses bis zum 30. Juni 2023, konnte diese Bedingung nicht erfüllt werden und der Bank steht ein Recht zur Kündigung der Darlehensvereinbarungen zu. Bis zum Aufstellungszeitpunkt ist keine Kündigung durch die Bank erfolgt. Eines der Darlehen ist zum 30. September 2023 vertragsgemäß fällig.

Der German Values Property Group AG ist mit Schreiben vom 30. August 2023 ein Verlangen eines Aktionärs auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung gemäß § 122 Abs. 1 AktG mit dem einzigen Tagesordnungspunkt „Umwandlung der Gesellschaft von einer Aktiengesellschaft in eine GmbH“ zugegangen. Zum Aufstellungszeitpunkt ist die Prüfung der Umsetzbarkeit und die Vorbereitung der entsprechenden außerordentlichen Hauptversammlung noch nicht abgeschlossen.

Die German Values Property Group AG ist seit Anfang September in zum Aufstellungszeitpunkt fortgeschrittenen Verhandlungen zur Veräußerung einer Immobilie. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Zwischenabschlusses geht der Vorstand von einem zeitnahen Abschluss der Transaktion aus.

Am 14. September 2023 hat der Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft angekündigt, nach Beendigung der Abschlussprüfung einen Versagungsvermerk für den Jahresabschluss 2022 zu erteilen. Der Abschlussprüfer sieht sich wegen der Nichtausweitung von Finanzierungszusagen nicht in der Lage, ein Prüfungsurteil hinsichtlich der Fortführungsprognose abzugeben.

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

Investor Relations

Grundkapital der German Values Property Group AG

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

Angaben zu Organen des Mutterunternehmens

Zum Stichtag 30. Juni 2023 werden keine Aktien oder Optionen an der German Values Property Group AG von den Vorständen und Aufsichtsräten gehalten.

Leipzig, 30. September 2023

Der Vorstand der German Values Property Group AG

Christopher Gamalski

Olaf Christian Bank

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Leipzig, 30. September 2023

Der Vorstand der German Values Property Group AG

Christopher Gamalski

Olaf Christian Bank

Unternehmenskalender

2. Oktober 2023

Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2022

Impressum

Herausgeber

German Values Property Group AG
Tröndlinring 9
04105 Leipzig

Wertpapierkennziffern der Aktie

ISIN: DE000A0L1NQ8, WKN: A0L1NQ

Telefon: +49 - (0) 341 – 355 727 50

Telefax: +49 - (0) 341 – 355 727 99

Registergericht

Leipzig HRB 25538

Kontakt

German Values Property Group AG
Investor Relations

Vorstand: Christopher Gamalski und Olaf Christian Bank
Tröndlinring 9
04105 Leipzig

Telefon: +49 - (0) 341 – 355 727 50

E-Mail: ir@german-values.de

Internet: www.german-values.de