

Wertpapierprospekt

vom

28. Januar 2022

für

die Zulassung

von

8.000.000

auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2021

zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard)

der

German Values Property Group AG
Leipzig

ISIN: DE000A3H3LA5

WKN: A3H3LA

Börsenkürzel: TVD6

Zulassungsantragsteller

Small & Mid Cap Investmentbank AG

Die Wertpapiere des Emittenten waren mindestens in den letzten 18 Monaten ununterbrochen zum Handel an einem geregelten Markt zugelassen und der Emittent wird die Zulassung von Wertpapieren beantragen, die mit bestehenden Wertpapieren gemäß Art. 14 Abs. 1 lit. a) der Verordnung (EU) 2017/1129 fungibel sind. Die Angaben in diesem Prospekt erfolgen im Einklang mit der vereinfachten Offenlegungsregelung für Sekundäremissionen gemäß Art. 14 der Verordnung (EU) 2017/1129 sowie Anhang 3 und Anhang 12 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/980.

Die Gültigkeit dieses Prospekts endet mit Eröffnung des Handels der Neuen Aktien im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse, die voraussichtlich am 2. Februar 2022 stattfinden wird. Die Verpflichtung zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle von wesentlichen neuen Faktoren, wesentlichen Fehlern oder wesentlichen Ungenauigkeiten gilt nicht, wenn der Prospekt nicht mehr gültig ist.

Inhaltsverzeichnis

1.	ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	1
2.	RISIKOFAKTOREN	8
2.1	Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin	8
2.2	Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung und Änderungen geltenden Rechts	19
2.3	Risiken im Zusammenhang mit Tochtergesellschaften	21
2.4	Risiken im Zusammenhang mit der Finanzstruktur der Emittentin	23
2.5	Branchenbezogene Risiken	26
2.6	Risiken im Zusammenhang mit Compliance- und/oder Risikomanagementsystemen	29
2.7	Risiken in Bezug auf die Aktien der Gesellschaft	31
3.	VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE, BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE, ABSCHLUSSPRÜFER	34
3.1	Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	34
3.2	Informationen von Seiten Dritter	34
3.3	Erklärung zur Billigung durch die zuständige Behörde	35
3.4	Gutachter der Bewertungsdokumente	35
3.5	Abschlussprüfer	36
4.	GRUNDLEGENDE ANGABEN UND SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN	37
4.1	Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind	37
4.2	Gründe für das Angebot und die Verwendung der Erträge	37
4.3	Erklärung zum Geschäftskapital	37
4.4	Kapitalausstattung und Verschuldung	38
4.4.1	Kapitalisierung und Verschuldung	38
4.4.2.	Verschuldung	39
4.5	Hinweise zu Zahlenangaben, Währungsangaben und Angaben aus Abschlüssen	39
4.6	Zukunftsgerichtete Aussagen	40
4.7	Geschlechtsneutrale Schreibweise	40
4.8	Nicht in den IFRS oder im HGB definierte Kennzahlen (Non-GAAP-Kennzahlen)	40
4.9	Verfügbare Dokumente	40
4.10	Eingeschränkte Bestätigungsvermerke	41
5.	ANGABEN ÜBER DIE ZUM HANDEL ZUZULASSENEN WERTPAPIERE	43
5.1	Art, Gattung und Emissionsvolumen der zum Handel zuzulassenden Wertpapiere; internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN)	43
5.2	Währung der Wertpapieremission	43

5.3	Beschlüsse, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden	43
5.4	Beschränkungen der Übertragbarkeit der Aktien	43
5.5	Warnhinweis zur Besteuerung	44
5.6	Zulassungsantragssteller	44
5.7	Mit den Wertpapieren verbundene Rechte	44
5.8	Nationale Vorschriften zu Übernahmen/Squeeze-Out-Vorschriften	46
5.9	Öffentliche Übernahmeangebote bezüglich der Emittentin	46
6.	ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSMODALITÄTEN	47
6.1	Zulassung zum Börsenhandel und Handelsaufnahme	47
6.2	Bereits zugelassene Aktien der Emittentin	47
7.	KOSTEN DER EMISSION	48
8.	ANGABEN ZUR EMITTENTIN	49
8.1	Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	49
8.2	Ort der Registrierung der Emittentin, ihrer Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI)	49
8.3	Rechtsordnung, Land der Gründung, Sitz und Rechtsform, Anschrift und Handelsregisterdaten, Website	49
8.4	Gruppenstruktur	49
8.4.1	Aktuelle Gruppenstruktur	49
8.4.2	Stellung der Emittentin innerhalb der German Values – Gruppe	51
8.4.3	Wesentliche Tochtergesellschaften	51
8.5	Rechtsstreitigkeiten	51
8.6	Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin	52
9.	ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	53
9.1	Veränderung der Geschäftstätigkeit der letzten 5 Jahre	53
9.2	Haupttätigkeitsbereiche	53
9.3	Wesentliche Investitionen	54
9.3.1	Wesentliche Investitionen im Geschäftsjahr 2021	54
9.3.2	Wesentliche Investitionen im Geschäftsjahr 2022	55
9.3.3	Wesentliche laufende oder bereits fest beschlossene Investitionen	55
10.	TRENDINFORMATIONEN	56
11.	GEWINNSCHÄTZUNG	57
12.	VERWALTUNGS- LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGAN UND OBERES MANAGEMENT	60

12.1	Allgemeines	60
12.2	Vorstand	60
12.2.1	Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung	60
12.2.2	Derzeitige Mitglieder des Vorstands der Emittentin	60
12.2.3	Aktienbesitz und Aktienoptionsprogramm von Vorstandsmitgliedern	61
12.2.4	Vergütung Vorstand	61
12.3	Aufsichtsrat	68
12.3.1	Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung	68
12.3.2	Derzeitige Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin	69
12.3.3	Sonstige Rechtsbeziehungen, Sanktionen oder Schuldsprüche	70
12.3.4	Aktienbesitz	70
12.4	Vergütungen und sonstige Leistungen	70
12.5	Potenzielle Interessenkonflikte	71
12.6	Hauptversammlung	71
13.	HAUPTAKTIONÄRE	73
13.1	Übersicht über die Aktionärsstruktur	73
13.2	Stimmrechte der Aktionäre	73
13.3	Beherrschungsverhältnisse	73
13.4	Zukünftige Veränderung der Kontrollverhältnisse	74
14.	GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN	75
15.	PRO-FORMA-FINANZINFORMATIONEN	76
16.	AKTIENKAPITAL	85
16.1	Aktuelles Grundkapital	85
16.2	Bedingtes Kapital	85
16.3	Genehmigtes Kapital	87
17.	RECHTLICH GEFORDERTE OFFENLEGUNG	88
18.	WESENTLICHE VERTRÄGE	89
19.	FINANZINFORMATIONEN ÜBER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN	F-1
19.1	Konzernhalbjahresabschluss der German Values - Gruppe nach IFRS zum 30. Juni 2021 (ungeprüft)	F-2
19.2	Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr 2020 (geprüft)	F-24

19.3	Konzernabschluss der German Values – Gruppe nach IFRS einschließlich Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020 (geprüft)	F-55
20.	WERTGUTACHTEN	W-1
21.	GLOSSAR	G-1

1. Zusammenfassung des Prospekts

ABSCHNITT 1 - EINFÜHRUNG
1.1 Bezeichnung und internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN) der Wertpapiere.
8.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie; ISIN DE000A3H3LA5
1.2 - Identität und Kontaktdaten der Emittentin und des Zulassungsantragsstellers, einschließlich der Rechtsträgerkennung (LEI).
Emittentin ist die German Values Property Group AG (nachfolgend auch „ Emittentin “ oder „ Gesellschaft “ und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften auch „ German Values-Gruppe “), Tröndlinring 9, 04105 Leipzig; Telefon: +49 341 355 727 50; Internet: https://german-values.de/ ; E-Mail: info@german-values.de ; Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier (" LEI ")): 391200OLMGUNM9WUVC24. Die Emittentin fungiert zusammen mit der Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Str. 7, 80333 München („ SMC “ oder „ Zulassungsantragssteller “) als Zulassungsantragsteller. Die SMC ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 193714; LEI: 3912004L1VBRM2TJIN12; Internetadresse: https://www.smc-investmentbank.de/ .
1.3 - Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt gebilligt hat, und der zuständigen Behörde, die das Registrierungsformular gebilligt hat, sofern sie nicht mit der erstgenannten Behörde identisch ist.
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („ BaFin “) Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt, Tel. (+49) 228 / 4108 - 0, Fax: (+49) 228 / 4108 - 1550, E-Mail: poststelle@bafin.de .
1.4 - Datum der Billigung des Prospekts.
28. Januar 2022
1.5 - Warnungen
Erklärungen der Emittentin: a) Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem Prospekt verstanden werden. b) Anleger sollten sich bei der Entscheidung, in die Aktien zu investieren, auf diesen Prospekt als Ganzes stützen. c) Anleger, die in die Aktien der Gesellschaft investieren, könnten das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. d) Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung dieses Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. e) Nur diejenigen Personen haften zivilrechtlich, die diese Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass diese Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Aktien für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
ABSCHNITT 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN
2.1 - Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?
<i>Sitz und Rechtsform der Emittentin, ihre LEI, für sie geltendes Recht und Land der Eintragung</i> Emittentin ist die German Values Property Group AG mit dem Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig, Deutschland, unter HRB 25538. Die LEI lautet 391200OLMGUNM9WUVC24. Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft, die deutschem Recht unterliegt.
<i>Haupttätigkeiten der Emittentin</i> Die satzungsmäßige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden auf solchen Grundstücken, deren Nutzungsüberlassung, die Entwicklung, Erschließung, Sanierung und Belastung von solchen Gebäuden und Grundstücken, deren Vermietung und kaufmännischer Verwaltung sowie deren sonstige Verwertung, die Beteiligung an Personen- und (börsennotierten und nicht börsennotierten) Kapitalgesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand und deren Veräußerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen für diese Unternehmen im Immobilienwesen, insbesondere die Vermietung und kaufmännische Verwaltung von Immobilien. Des Weiteren ist Unternehmensgegenstand die Betätigung im Bereich Touristik und Freizeit.

Tätigkeiten, welche die Gesellschaft zu einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches machen würden, werden nicht ausgeübt. Insbesondere hat die Gesellschaft nicht den Hauptzweck, ihren Aktionären durch Veräußerung ihrer Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen eine Rendite zu verschaffen. Ferner übt die Gesellschaft keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf. Die Gesellschaft ist berechtigt, verwandte und alle sonstigen Geschäfte vorzunehmen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängen und ihm unmittelbar oder mittelbar förderlich erscheinen. Die Gesellschaft kann gleichartige Unternehmen mit ähnlichem oder ergänzendem Zweck im In- und Ausland gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen, deren Geschäftsführung oder Vertretung übernehmen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Die Geschäftstätigkeit unterteilt sich in die zwei Segmente „Immobilien“ und „Hotellerie“.

Der Kern des Segments Immobilien besteht in der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung und Verpachtung. Gleichzeitig wird ein Grundbesitz-Portfolio im Bereich „Land Banking“ und „Land Development“ aufgebaut. Dabei handelt es sich zum einen um den Erwerb von Forstflächen aus Nachhaltigkeitsgründen und zum anderen um Grundstücke mit hohem Entwicklungspotential für eine spätere Bebauung. Die Mieterstruktur besteht vorrangig aus den Bereichen Forschung, Wissenschaft und Technologie.

Im Segment Hotellerie betreibt die German Values - Gruppe ein Hotel als Pachtbetrieb im Bereich der Lifestyle-Hotels (Budget- bzw. Midscale-Design 2-Sterne Plus bzw. 3-Sterne) sowie einen Managementbetrieb im Bereich der Luxushotellerie in Leipzig. Der Managementbetrieb im Bereich der Luxushotellerie in Leipzig befindet sich in einer umfangreichen Umbauphase. Die geplante Revitalisierung des Hotels soll im Jahr 2022 abgeschlossen werden und der normale Hotelbetrieb wiedereröffnet werden.

Hauptanteilseigner, sowohl direkt und indirekt herrschend

Frau Lucille Kristiansen hält 90 % der Anteile an der Vicus Real Estate Thomaskirchhof GmbH, die wiederum 85 % der Anteile an der ANNA Beteiligungsgesellschaft hält. Die ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH hält nach Kenntnis der Gesellschaft unmittelbar insgesamt 2.792.025 Aktien, das entspricht 27,83 % der Stimmrechte an der Gesellschaft. Sie verfügt damit allein über eine Anzahl von Stimmrechten, die ihr einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ermöglichen kann. Der beherrschende Einfluss kann insbesondere durch die Herbeiführung oder das Verhindern von Beschlüssen in der Hauptversammlung im Rahmen der Ausübung des Stimmrechts ausgeübt werden. Eine Möglichkeit, das Stimmrecht in der Hauptversammlung einzuschränken, besteht grundsätzlich nicht. Frau Lucille Kristiansen hat an der ANNA Beteiligungsgesellschaft einen beherrschenden Einfluss. Damit beherrscht Frau Lucille Kristiansen die Emittentin mittelbar. Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Beherrschung sind nicht vorhanden.

Herr Michael Klemmer hält 100 % der Anteile an der MK Value Shares GmbH und ist zudem Hauptaktionär der VICUS GROUP AG. Zudem ist die VICUS GROUP AG alleiniger Gesellschafter der RE Beteiligungsgesellschaft mbH. Herr Michael Klemmer hält damit mittelbar über die MK Value Shares GmbH, die RE Beteiligungsgesellschaft mbH sowie die VICUS GROUP AG 29,93 % der Stimmrechte an der Gesellschaft. Herr Klemmer verfügt damit zusammen über eine Anzahl von Stimmrechten, die ihm einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ermöglichen kann. Der beherrschende Einfluss kann insbesondere durch die Herbeiführung oder das Verhindern von Beschlüssen in der Hauptversammlung im Rahmen der Ausübung des Stimmrechts ausgeübt werden. Eine Möglichkeit, das Stimmrecht in der Hauptversammlung einzuschränken, besteht grundsätzlich nicht. Herr Michael Klemmer hat an der MK Value Shares GmbH, der RE Beteiligungsgesellschaft mbH sowie der VICUS GROUP AG einen beherrschenden Einfluss. Damit beherrscht Herr Michael Klemmer die Emittentin mittelbar. Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Beherrschung sind nicht vorhanden.

In der nachfolgenden Tabelle sind nach Kenntnis der Gesellschaft auf Basis der ihr zuletzt zugegangenen Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 33 ff. Wertpapierhandelsgesetz ("WpHG") sowie zusätzlicher Informationen des jeweiligen Aktionärs diejenigen Personen aufgeführt, die direkt oder indirekt eine meldepflichtige Beteiligung am Grundkapital und Stimmrechten der Gesellschaft im Sinne der §§ 33 ff. WpHG halten:

Aktionär	Aktien		% (gerundet)	
MK Value Shares GmbH*	1.486.977	3.003.063	14,82%	29,93%
RE Beteiligungsgesellschaft mbH*	1.319.416		13,15%	
VICUS GROUP AG*	196.670		1,96%	
GSC Beteiligungsgesellschaft mbH**		1.321.887		13,17%
Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH***		2.195.145		21,88%
ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH****		2.792.025		27,83%
Sonstige (weitere Aktionäre, die weniger als 3% der Anteile besitzen)		721.465		7,19

Gesamtaktienanzahl	10.033.585	100
---------------------------	-------------------	------------

* Herr Michael Klemmer hält 100 % der Anteile an der MK Value Shares GmbH und ist zudem Hauptaktionär der VICUS GROUP AG. Zudem ist die VICUS GROUP AG alleiniger Gesellschafter der RE Beteiligungsgesellschaft mbH.

** Herr Gabriel Schütze hält mittelbar über die GSC Beteiligungsgesellschaft mbH 13,17 % der Anteile an der Emittentin.

*** Herr Steffen Göpel hält mittelbar über die Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH 21,88 % der Anteile an der Emittentin.

**** Frau Lucille Kristiansen hält mittelbar über die ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH 27,83 % der Anteile an der Emittentin.

Name des Vorstandsvorsitzenden (oder Äquivalent)

Alleinvorstand ist Herr Ralf Dräger

Gesetzlicher Abschlussprüfer

Der gesetzliche Abschlussprüfer der Gesellschaft ist die Warth & Klein Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Leipzig.

2.2 - Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Die in den folgenden Tabellen enthaltenen Finanzinformationen wurden dem geprüften Konzernabschluss der German Values - Gruppe für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020 (der „Geprüfte Konzernabschluss 2020“) sowie dem ungeprüften Konzernhalbjahresabschluss der Gesellschaft zum 30. Juni 2021 (der "Ungeprüfte Konzernzwischenabschluss") und dem internen Berichtssystem der Gesellschaft entnommen oder daraus abgeleitet.

Ausgewählte Finanzinformationen aus der Gewinn- und Verlustrechnung:

	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
	in EUR			
	IFRS			
	(geprüft)		(ungeprüft)	
Umsatzerlöse	1.735.331,43	5.188.807,30	21.666.942,03	862.291,12
EBIT (Operatives Ergebnis)*	-5.328.098,95	-186.316,36	7.686.699,69	-1.942.073,96
Jahresüberschuss-/fehlbetrag	-1.730.931,67	-796.433,70	2.528.563,72	-2.063.644,12

* EBIT wird durch die Gesellschaft als „Operatives Ergebnis“, wie in ihren Konzernabschlüssen aufgeführt, definiert und ist eine alternative Leistungsmessgröße. Alternative Leistungsmessgrößen sind finanzielle Messgrößen für die historische und künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die nicht den im geltenden Rechnungslegungsrahmen definierten finanziellen Messgrößen entsprechen.

Ausgewählte Finanzinformationen aus der Konzern-Bilanz

	Zum 31. Dezember 2020	Zum 31. Dezember 2019	Zum 30. Juni 2021	Zum 30. Juni 2020
	in EUR			
	IFRS			
	(geprüft)		(ungeprüft)	
Vermögenswerte insgesamt	25.109.824,88	27.026.391,42	82.394.992,33	6.660.947,82
Eigenkapital insgesamt	2.475.551,12	3.027.610,97	12.653.639,44	568.966,27

Ausgewählte Finanzinformationen aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
	in EUR			
	IFRS			
	(geprüft)		(ungeprüft)	
Netto-Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit	-318.858,81	1.489.785,12	1.138.056,47	82.208,46
Netto-Cashflows aus Investitionstätigen	0,00	-68.705,03	-1.044.364,14	-99.432,65
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	-189.526,70	-1.455.112,96	2.163.332,38	-716.539,48

Pro Forma-Finanzinformationen

Die Emittentin hat im ersten Halbjahr 2021 drei Immobilien jeweils im Wege eines Share Deals, in concreto durch Erwerb der Anteile an der German Values Property 2 GmbH (vormals: Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH) (92,5 %), an der German Values Property 3 GmbH (vormals: Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH) (89,9%) und an der an der German Values Property 4 GmbH (vormals: Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH) (89,9%) erworben. Zudem hat die Emittentin im

ersten Halbjahr 2021 ein Grundstück (Nordstraße) im Wege eines Assets Deals veräußert. Darüber hinaus hat die Emittentin 100 % der Anteile an der German Values Licensing GmbH erworben.

Da diese Transaktionen erhebliche Auswirkungen auf das Nettovermögen, die Finanzlage und das Ergebnis der Gesellschaft hatten, hat die Gesellschaft Pro Forma-Finanzinformationen erstellt, die eine Pro Forma-Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2021 und die dazugehörigen Pro Forma Erläuterungen umfassen (die "**Pro Forma-Finanzinformationen**"). Eine Pro Forma-Bilanz wurde nicht erstellt, da die Transaktionen bereits vollständig in der Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2021 berücksichtigt wurden. Die Pro Forma-Finanzinformationen wurden in Übereinstimmung mit dem durch das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) verabschiedeten IDW Rechnungslegungshinweis: Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) erstellt.

Zweck der Pro Forma-Finanzinformationen ist es, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnungen zum 30. Juni 2021 so darzustellen, als ob die Transaktionen vor dem 1. Januar 2021 stattgefunden hätten. Dementsprechend stellen sie eine hypothetische Situation dar und geben nicht die tatsächliche Ertrags-, Nettovermögens- und Finanzlage der German Values - Gruppe wieder. Die folgende Tabelle fasst ausgewählte Effekte dieser Transaktionen auf die German Values - Gruppe für den jeweils angegebenen Zeitraum zusammen.

Ausgewählte Finanzinformationen aus der Pro Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021:

	German Values Property Group AG (vormals: Travel24.com AG)	Anteils-erwerb Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH	Anteils-erwerb Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH	Anteils-erwerb Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH	Anteils-erwerb German Values Licensing GmbH	Grund-stücksver-äußerung Nord-straße	Summe	Pro-Forma Anpass-ungen	Pro-Forma Konzern GuV nach IFRS
	01.01. - 30.06.2021 in TEUR								
Umsatzerlöse	21.667	403	846	309	56	-21.039	2.242	-56	2.186
EBIT	7.687	275	763	64	6	1.239	10.033	-280	9.753
Konzernergebnis	2.529	164	591	-22	7	3.145	6.414	863	7.277

2.3 - Welche sind die zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind?

Wesentlichste Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind

➤ **Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin**
Segment Immobilien

- a) Die German Values - Gruppe könnte keine oder zu wenige Mieter finden und/oder Immobilien nur zu ungünstigen Konditionen vermieten.
- b) Die German Values - Gruppe unterliegt erheblichen Risiken aus dem Wettbewerb mit anderen, teils sehr finanzstarken und etablierten Wettbewerbern. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb nicht durchsetzen kann.
- c) Die German Values - Gruppe unterliegt dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen.

Segment Hotellerie

Der Ausbruch von COVID-19 hatte erhebliche negative Folgen auf den Umsatz, die Rentabilität, den Cashflow, die Liquidität, die Pläne und Ziele der Emittentin. Die Emittentin geht davon aus, dass die Pandemie zumindest kurzfristig weiterhin erhebliche Auswirkungen auf ihr Geschäft im Segment Hotellerie haben wird.

➤ **Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung und Änderungen geltenden Rechts**

- a) Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und deren Tochtergesellschaften sowie die Beteiligungen, in die die Emittentin investiert ist, sind in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilieneigentümer mit Anlagefokus auf Immobilien in Deutschland sowie von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Hotel- und Beherbergungsbetriebe abhängig. Es besteht das Risiko von wesentlichen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen.

- b) Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft, die unter anderem in der Immobilienwirtschaft tätig ist. Bei solchen Unternehmen besteht das besondere Risiko, dass sie aufgrund der Einwerbung von Kapital für die Bewirtschaftung von Unternehmen weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegen kann.
- c) Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind verschiedenen steuerlichen Risiken, etwa möglichen Steuernachforderungen, ausgesetzt. Zudem könnte deren Steuerlast aufgrund verschiedener Faktoren zukünftig steigen. Erhöhungen der Steuerlast der Emittentin und der German Values - Gruppe können sich aus Betriebsprüfungen ergeben. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Gesetzgebung, die Verwaltungspraxis und/oder die Rechtsprechung hinsichtlich der Besteuerung der Emittentin ändert und so steuerliche Vorteile für die Emittentin entfallen bzw. steuerliche Nachteile entstehen. Es ist zu beachten, dass Steueränderungen auch rückwirkend eintreten können.

➤ **Risiken im Zusammenhang mit Tochtergesellschaften**

Es besteht das Risiko, dass die wirtschaftliche Entwicklung der Tochtergesellschaften negativ ist

➤ **Risiken im Zusammenhang mit der Finanzstruktur der Emittentin**

Es besteht ein Finanzierungs- und Refinanzierungsrisiko im Hinblick auf bereits direkt oder indirekt erworbene oder noch direkt oder indirekt zu erwerbende Objekte und Portfolios. Zudem besteht das Kündigungs- und Prolongationsrisiko von zur Objekt-/Portfoliofinanzierung aufgenommenen Darlehen. Das Geschäft der German Values - Gruppe weist darüber hinaus einen großen (Vor-) Finanzierungsbedarf auf, wobei das Risiko besteht, dass die erforderlichen Finanzierungsmittel nicht oder nur zu wirtschaftlich nicht vertretbaren Konditionen zur Verfügung gestellt werden.

➤ **Branchenbezogene Risiken**

Der German Values - Gruppe unterliegt den typischen Risiken des deutschen Immobilienmarktes sowie der allgemeinen Entwicklung der deutschen und europäischen Wirtschaft. Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarktes könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der German Values - Gruppe führen.

➤ **Risiken im Zusammenhang Compliance- und/oder Risikomanagementsystemen**

Die Compliance- und Risikomanagementsysteme der German Values - Gruppe reichen möglicherweise nicht aus, um Verstöße gegen Rechtsvorschriften zu verhindern bzw. aufzudecken und alle relevanten Risiken für die German Values - Gruppe 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.

ABSCHNITT 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

3.1 - Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?

Art und Gattung und ISIN

Bei den Aktien der Gesellschaft handelt es sich um auf den Inhaber lautende Stückaktien (Stammaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum Prospektdatum hat die Emittentin eine Aktiegattung. Die ISIN der Neuen Aktien lautet: DE000A3H3LA5. Die alten Aktien der Gesellschaft mit der ISIN: DE000A0L1NQ8 sind bereits zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) zugelassen.

Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Aktien und Laufzeit der Wertpapiere

Die Währung der Aktien der Gesellschaft lautet in Euro. Zum Datum dieses Prospekts beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 10.033.585,00, eingeteilt in 10.033.585 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 je Aktie. Alle Aktien der Gesellschaft sind vollständig eingezahlt. Die Aktien der Gesellschaft werden auf unbestimmte Zeit ausgegeben.

Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Jede Aktie der Gesellschaft gewährt in einer Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der Emittentin nicht. Sonderstimmrechte bestehen nicht. Die Aktien sind ab dem 1. Januar 2021 gewinnberechtigigt. Sämtliche Aktien vermitteln einen Anspruch am Liquidationserlös oder Insolvenzüberschuss im Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital. Grundsätzlich haben die Aktionäre bei der Ausgabe neuer Aktien ein Bezugsrecht im Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft.

Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur der Emittentin im Fall einer Insolvenz

Die Aktien der Gesellschaft sind im Fall einer Insolvenz der Gesellschaft gegenüber allen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin nachrangig.

Beschränkungen der freien Handelbarkeit der Aktien

Die Aktien der Gesellschaft, einschließlich der Neuen Aktien, sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen für Inhaberaktien frei übertragbar. Es bestehen keine Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.

Angaben zur Dividendenpolitik

Die Gesellschaft geht nicht davon aus, für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende zu zahlen. Die Fähigkeit der Gesellschaft, zukünftig Dividenden auszuschütten, hängt von der Höhe des Bilanzgewinns ab. Die Gesellschaft ist nicht in der Lage, Aussagen hinsichtlich eines zukünftigen Bilanzgewinns oder ob zukünftig überhaupt ein Bilanzgewinn entsteht zu treffen. Dementsprechend ist die Gesellschaft nicht in der Lage zuzusagen, dass in künftigen Jahren Dividenden ausgeschüttet werden. Die Gesellschaft beabsichtigt einen wesentlichen Teil eines eventuellen zukünftigen Gewinns, abzüglich Einstellungen in die gesetzliche Rücklage, für die Finanzierung des geschäftlichen Wachstums in den folgenden Jahren zu verwenden und Dividenden nur in Übereinstimmung mit dem Geschäfts- und Investitionsplan auszuschütten.

3.2 - Wo werden die Wertpapiere gehandelt?

Die Gesellschaft hat die Zulassung der Neuen Aktien (ISIN: DE000A3H3LA5) zum Handel am regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) beantragt. Die Neuen Aktien sind bis zur Zulassung zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf einbezogen. Die alten Aktien der Gesellschaft (ISIN: DE000A0L1NQ8) sind bereits zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) zugelassen.

3.3 - Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?

Entfällt, da keine Garantie gestellt wird.

3.4 - Welche sind die zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind?

- a) Der Aktienkurs und das Handelsvolumen der Aktien der Gesellschaft können erheblich schwanken und Investoren könnten ihr Investment ganz (Totalverlust) oder teilweise verlieren.
- b) Die Gesellschaft hat bislang keine Dividenden auf ihre Aktien ausgeschüttet und kann dies auch auf absehbare Zeit nicht tun. Die Erzielung jeglicher Anlagerendite durch die Aktionäre kann daher derzeit nur von der Wertsteigerung ihrer Aktien abhängen.
- c) Es besteht das Risiko, dass die derzeitigen Hauptaktionäre der Emittentin einen beherrschenden Einfluss haben und wichtige Beschlüsse verhindern und herbeiführen könnten.

ABSCHNITT 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN

4.1 - Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?

Angebotskonditionen

Gegenstand dieses Prospekts ist die Zulassung von 8.000.000 auf den Inhaber lautender Stückaktien (Stammaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie („**Neue Aktien**“) zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) aus einer von der Hauptversammlung vom 17. September 2020 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen („**Kapitalerhöhung**“). Die Kapitalerhöhung wurde am 4. März 2021 in das Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 25538 eingetragen.

Die Neuen Aktien der Emittentin sind derzeit nicht zum Handel an einem regulierten Markt zugelassen. Die Aktien der Emittentin sollen in den Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und einbezogen werden. Die Zulassung wird für den 31. Januar 2022 erwartet. Die Entscheidung über die Zulassung und Einbeziehung zum Handel im regulierten Markt obliegt allein der Frankfurter Wertpapierbörse. Die Notierungsaufnahme an der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 2. Februar 2022 vorgesehen.

Die Zulassung zum Handel in den regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde bereits beantragt.

Der Handel der Neuen Aktien der Emittentin im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) unterliegt den Vorschriften der Börsenordnung und anderen erlassenen Handelsregeln.

Zeitplan für die Zulassung

Nachstehende Tabelle zeigt den voraussichtlichen Zeitplan der Zulassung, der verlängert oder verkürzt werden kann:

28. Januar 2022	Billigung des Prospekts durch die BaFin
28. Januar 2022	Veröffentlichung des Prospekts auf der Webseite der Gesellschaft (https://german-values.de/)
31. Januar 2022	Zulassung der Neuen Aktien in den Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard)
2. Februar 2022	Aufnahme des Handels der Neuen Aktien im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard)

Der Zeitplan bezieht sich ausschließlich auf die Zulassung der Neuen Aktien in den Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard). Ein Öffentliches Angebot erfolgt nicht.

Gewinnanteilsberechtigung

Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2021 gewinnberechtigt.

Verwässerung

Entfällt, da Gegenstand dieses Prospekts kein Angebot von Wertpapieren ist.

Zulassungsantragssteller

Die Emittentin fungiert zusammen mit der SMC als Zulassungsantragsteller. Die SMC ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 193714; LEI: 3912004L1VBRM2TJIN12; Internetadresse: <https://www.smc-investmentbank.de/>.

Schätzung der Gesamtkosten

Die von der Gesellschaft zu tragenden Gesamtkosten für die Zulassung der Neuen Aktien werden rund EUR 210.000,00 betragen. Anlegern werden weder von der Gesellschaft noch von dem Zulassungsantragsteller Kosten für die Zulassung zum Handel im regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse in Rechnung gestellt.

4.2 - Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?

Gründe für die Zulassung

Die Neuen Aktien sollen, wie auch die zuvor von der Emittentin begebenen alten Aktien (ISIN: DE000A0L1NQ8) zum Handel im regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Zudem sah das der Kapitalerhöhung zugrunde liegende und im Bundesanzeiger vom 26. Januar 2021 veröffentlichte Bezugsangebot die Zulassung der Neuen Aktien zum Handel im regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse innerhalb von 12 Monaten vor.

Gesamtnettoerlöse

Entfällt, da Gegenstand dieses Prospekts kein Angebot von Wertpapieren ist.

Übernahmevertrag

Entfällt, da Gegenstand dieses Prospekts kein Angebot von Wertpapieren ist.

Potentielle Interessenkonflikte

Die Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Str. 7, 80333 München („SMC“ oder „Zulassungsantragssteller“) steht im Zusammenhang mit der Zulassung der Aktien der Emittentin zum Handel im regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin. Sie erhält für ihre Tätigkeit eine marktübliche Vergütung. Sie hat daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung der Zulassung.

Sämtliche Aktionäre der Emittentin, die Neue Aktien halten, haben ein Interesse an der Zulassung der Neuen Aktien der Emittentin zum Handel im regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse, weil mit der Zulassung im General Standard noch weitergehende Transparenz- und Börsenfolgevorschriften gelten als im bisherigen Freiverkehr der Börse Düsseldorf.

Ansonsten sind keine Interessen oder mögliche Interessenkonflikte von Seiten der an der Zulassung beteiligten Personen, bekannt.

2. Risikofaktoren

Nachstehend sind ausschließlich die für die Emittentin bzw. die German Values - Gruppe und ihrer Branche spezifischen Risiken und die spezifischen Risiken im Zusammenhang mit den Wertpapieren, die zum Handel am regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden sollen, beschrieben.

Eine Anlage in Aktien der Emittentin ist mit Risiken verbunden. Gemäß Artikel 16 der Verordnung (EU) 2017/1129 sind die in einem Prospekt enthaltenen Risikofaktoren auf die Risiken zu beschränken, die für den Emittenten und/oder die Wertpapiere spezifisch sind und die für eine fundierte Anlageentscheidung wesentlich sind. Bei den folgenden Risiken handelt es sich daher nur um die Risiken, die für die Emittentin und die Aktien spezifisch sind und die nach Einschätzung der Emittentin zum Datum des Prospekts wesentlich für eine fundierte Anlageentscheidung sind.

Die folgenden Risikofaktoren sind je nach ihrer Art in Unterkategorien eingeteilt. In jeder Kategorie wird das gemäß der Bewertung der Emittentin wesentlichste Risiko, unter Berücksichtigung der negativen Auswirkungen auf die Emittentin und der Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens zuerst angeführt. Die weiteren Risikofaktoren in der jeweiligen Kategorie sind ebenfalls in der Reihenfolge ihrer Wesentlichkeit aufgeführt. Die Reihenfolge der Kategorien sagt nichts über die Wesentlichkeit der jeweiligen Kategorie aus. Am Ende jedes Risikofaktors ist eine Erklärung der Emittentin zum Datum dieses Prospekts enthalten, die auf dem potenziellen negativen Einfluss des betreffenden Risikos auf die Emittentin und die Aktien und der Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens basiert, und zwar in Form von Aussagen darüber, ob das Risiko eine „nachteilige Auswirkung“, eine „wesentliche nachteilige Auswirkung“ oder eine „höchst nachteilige Auswirkung“ hat. Da sowohl die Auswirkung als auch die Wahrscheinlichkeit bei der Bestimmung des potenziellen Einflusses berücksichtigt wurden, ist es möglich, dass ein Risiko mit einer vergleichsweise höheren Eintrittswahrscheinlichkeit, aber einer vergleichsweise geringeren Auswirkung als „wesentliche nachteilige Auswirkung“ oder „höchst nachteilige Auswirkung“ betrachtet wird.

2.1 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Emittentin

2.1.1 Segment Immobilien

2.1.1.1 Bei der Beendigung von Miet- und Pachtverträgen und/oder der Vermietung von erworbenen Leerstandsflächen könnte es für die Emittentin und/oder die jeweilige Tochtergesellschaft schwieriger als erwartet sein, für ihre jeweiligen Immobilien neue Mieter/Pächter zu finden und/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 und/oder eines Immobilienmarktsegments verschlechtern und/oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Ein Standort könnte durch eine Veränderung der Gegebenheiten an Attraktivität für Mieter/Pächter und Käufer verlieren. Hierzu reichen mitunter bereits kleinere Veränderungen in der den Standort umgebenden Unternehmenslandschaft und/oder Wohnumfeld aus.

Sollte die German Values - Gruppe keine oder zu wenige Mieter finden und/oder Immobilien nur zu ungünstigen Konditionen vermieten können, würde sich dies höchst nachteilig auf die Erträge der Emittentin auswirken.

2.1.1.2 Der Fokus der Emittentin liegt auf 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. Der Wettbewerb, in dem sich die German Values - Gruppe beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei der Vermietung sowie der effizienten kaufmännischen Verwaltung dieser Immobilien befindet, besteht einerseits regional am jeweiligen Standort einer Einzelinvestition und andererseits überregional, insbesondere bei Portfolio-Transaktionen. Da Nachhaltigkeit immer mehr in den Fokus der Gesellschaft gerückt ist, drängen auch immer mehr Wettbewerber auf dem Markt

die ebenfalls Immobilien für die Optimierung der CO₂-Bilanz suchen. Die Eintrittsschwelle für Wettbewerber ist auf den Immobilienmärkten generell niedrig, d.h. die German Values - Gruppe ist an allen potentiellen Standorten einem intensiven Wettbewerb mit unterschiedlichen Wettbewerbern ausgesetzt, der sich im Zuge einer weitergehenden Konsolidierung in der Immobilienbranche noch zusätzlich verstärken kann. Dabei treten sowohl regionale Investoren, die die regionalen Märkte gut kennen, als auch andere Immobilienportfoliogesellschaften, national und international investierende institutionelle Anleger sowie private Einzelinvestoren aus dem In- und Ausland auf. 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.

Die German Values - Gruppe befindet sich demnach auf dem Markt für Immobilien im Wettbewerb mit anderen Unternehmen, die teilweise über überlegene Finanzmittel und personelle Ressourcen sowie niedrigere Finanzierungskosten verfügen. Zudem könnten Wettbewerber durch große finanzstarke Unternehmen aufgekauft werden oder neue Wettbewerber können in den Markt eintreten. Dadurch verursachter oder verstärkter Wettbewerbsdruck kann zu steigenden Einkaufspreisen und damit sinkenden Mietrenditen und/oder dem Nichterreichen des in der Unternehmenszielsetzung eingeplanten Portfolioausbaus führen. Der deutsche Immobilienmarkt ist derzeit zudem durch einen intensiven Wettbewerb zwischen lokalen, regionalen, nationalen und internationalen Investoren geprägt.

Die German Values - Gruppe wird in allen Bereichen ihrer Geschäftstätigkeit weiterhin unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüberstehen. Die Geschäftsstrategie und das Ziel der German Values - Gruppe ist es, ihre Geschäftstätigkeit durch den direkten oder indirekten Erwerb von weiteren Immobilien auszuweiten, die sie profitabel verwalten und/oder weiterveräußern kann. Diese Ankäufe, Unternehmenskäufe oder Einbringungen im Rahmen von Sachkapitalerhöhungen können nur durchgeführt werden, wenn entsprechende Einzelobjekte, Immobilienportfolien oder Immobilienunternehmen zu angemessenen Preisen am Markt verfügbar sind. Aufgrund der Vielzahl an Marktteilnehmern und der Größe des deutschen Immobilienmarktes ist die German Values - Gruppe einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt, der sich zukünftig im Zuge einer möglichen Branchenkonsolidierung oder im Zuge des möglichen Eintritts zusätzlicher Wettbewerber noch verstärken kann. Teile der Wettbewerber der German Values - Gruppe verfügen über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten, über größere oder diversifiziertere Immobilienbestände oder umgekehrt, aufgrund einer höheren Spezialisierung, über zielgruppenspezifischere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der German Values - Gruppe. Der intensive Wettbewerb, dem die German Values - Gruppe ausgesetzt ist bzw. sein wird, könnte in Zukunft, insbesondere im Falle einer zunehmenden Marktsättigung auf der Vermietungsseite, unter anderem niedrigere Mieteinnahmen beziehungsweise Verkaufserlöse und darüber hinaus ggf. Abschreibungen zur Folge haben. Beim Erwerb von Immobilienportfolios könnten der Wettbewerbsdruck und mögliche Marktkonsolidierungen umgekehrt dazu führen, dass die Ankaufpreise erheblich steigen, so dass es für die German Values - Gruppe schwierig oder gar unmöglich wird, weitere Immobilien zu wirtschaftlich akzeptablen Parametern zu erwerben und damit die Geschäftsstrategie der German Values - Gruppe gefährdet wird.

Sollte es der German Values - Gruppe nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte sich dies höchst nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken.

- 2.1.1.3** Es ist möglich, dass Mieter von Objekten der German Values - Gruppe ihre Mietverträge kündigen oder ihre Mietverträge aus anderen Gründen nicht mehr erfüllen. In solchen Fällen oder bei leerstehenden Immobilien besteht das Risiko, dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder die kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können.

Bei auslaufenden Mietverträgen über von der German Values - Gruppe derzeit und/oder künftig gehaltenen Immobilien besteht das Risiko, dass nicht sofort eine Anschlussvermietung möglich ist oder eine Anschlussvermietung nur unter Bedingungen erfolgen kann, die für die German Values - Gruppe weniger attraktiv ist als bisher. Zudem besteht das Risiko, dass eine Neu- oder Anschlussvermietung für längere Zeit nicht möglich ist und es infolgedessen zu einer Erhöhung des Leerstands und damit zusätzlich zu erhöhten Kosten kommt. Die Gründe für ein sinkendes Mietniveau oder einen Leerstand können vielfältig sein. Beispielsweise kann sich bei der individuellen Immobilie die Lage oder Mieterstruktur verschlechtern haben. Möglich ist aber auch eine Verschlechterung der allgemeinen oder örtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, etwa durch eine gestiegene Arbeitslosigkeit oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Auch können gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden können. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch zur Folge, dass der Marktwert der betroffenen Immobilien sinken kann und für bestehende und potenzielle neue Mieter unattraktiver wird. Ein Leerstand führt zudem dazu, dass die German Values - Gruppe bestimmte Nebenkosten zu tragen hat, die im Fall der Vermietung der Mieter zu tragen hätte. Zudem könnten indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Mieten können dabei auch indexbedingt sinken.

Zudem können die Emittentin und/oder ihre Tochtergesellschaften ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht geleistet hat, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht und sie nicht bis zum 30. Juni 2022 nachgezahlt wird.

Sollten Mieten ausfallen oder Mieter berechtigt die Miete mindern könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Erträge der Emittentin auswirken.

2.1.1.4 Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin ist maßgebend von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolien im Bereich der Gewerbe- und Wohnimmobilien abhängig.

Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht dabei den Erwerb von Bestandsimmobilien, bebauten und unbebauten Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden sowie den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienunternehmen vor. Es ist das Ziel der Gesellschaft, sich als Bestandshalter für renditestarke Gewerbe- und Wohnimmobilien im deutschen Markt zu positionieren.

Die Emittentin lässt grundsätzlich vor jedem Immobilienerwerb ein Gutachten über das zu erwerbende Objekt erstellen. Dennoch besteht das Risiko, dass der beauftragte Gutachter und/oder die Emittentin die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend die anzukaufenden Objekte oder Portfolien falsch einschätzen oder in anderer Form nicht richtig bewerten. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien oder Portfolien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für die Bestandshaltung erworben wurden, nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht kostendeckend, nicht zur Deckung von Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie einschließlich Finanzierungen und sogar ohne Gewinn bewirtschaftet werden könnten. Die Emittentin ist aber auf dauerhafte Mieteinnahmen angewiesen.

Ferner orientiert sich der Immobilienwert im Wesentlichen am Ertragswert, welcher wiederum von der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, der Standortsituation, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängig ist. Ein beauftragter Gutachter und/oder die Emittentin könnten Immobilien beim Erwerb zu hoch bewerten und damit einen überhöhten Kaufpreis zahlen. Des Weiteren könnte eine erheblich negative Änderung der vorgenannten Faktoren zu einem niedrigeren Ertragswert, mit der Folge einer Reduzierung von im Bestand befindlichen Immobilienwerten, führen.

Die Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien beeinflusst den Unternehmenswert der Emittentin unmittelbar und mittelbar und hat erhebliche Auswirkungen auf das Anlagevermögen, die Bilanzstruktur und die Finanzierungsbedingungen.

Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von Immobilien, von Immobilienportfolios oder von Beteiligungen an Immobilienunternehmen im Vorfeld eines Ankaufs, verborgene Mängel und nicht geplante Sanierungskosten sowie eine größere Zahl abgebrochener Transaktionen und damit verbundene vergebliche Aufwendungen könnten sich auf die Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe wesentlich nachteilig auswirken.

- 2.1.1.5** Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der German Values - Gruppe stehen bzw. standen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten (z.B. Kampfmitteln) belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die German Values - Gruppe von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten und/oder mit erheblichem Zeitaufwand verbunden ist.

Auch wenn die Emittentin und/oder ihre Tochtergesellschaften die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft hat/haben, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die Emittentin und/oder eine/die Tochtergesellschaft(en) geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften und es könnte sein, dass ihr nur eingeschränkte oder keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen oder solche nicht oder nicht vollständig durchsetzbar sind, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit im Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen können zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Auf Grundstücken, die derzeit oder künftig im Eigentum der German Values - Gruppe stehen, können Bodendenkmäler festgestellt werden. Dies kann zu spezifischen Auflagen der zuständigen Behörden führen und wäre typischerweise mit entsprechenden Kosten und/oder (vorrübergehenden) Einschränkungen der Nutzung/Auslastung des Grundstücks und/oder zeitlichen Verzögerungen bei der Umsetzung geplanter baulicher Maßnahmen verbunden. Auch wenn die Emittentin oder ihre Tochtergesellschaften die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft hat/haben, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die Emittentin geltend machen können.

Sollten Grundstücke, die früher, derzeit oder künftig im Eigentum der German Values - Gruppe standen oder stehen mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen, Schadstoffen oder Kriegslasten belastet sein, für deren Beseitigung erhebliche Kosten erforderlich wären und/oder eine (wirtschaftliche) Nutzung nicht möglich wäre, wäre die Emittentin möglicherweise Schadensersatzansprüchen ausgesetzt, was sich wesentlich nachteilig auf die Finanzlage der Emittentin auswirken würden. Auch Verstöße gegen bauliche Anforderungen oder gegen Vorschriften der Bausicherheit könnten die Nutzung von Immobilien einschränken und ebenfalls zu erheblichen Kosten führen, was sich ebenfalls wesentlich nachteilig auf die Finanzlage der Emittentin auswirken könnte.

- 2.1.1.6** Sollte es der German Values - Gruppe nicht gelingen ausreichend Kapital aufzunehmen, würde dies dazu führen, dass die German Values - Gruppe entsprechend weniger oder nur kleinere Objekte erwerben könnte. Die Folge wären dann weniger Mieteinnahmen und eine im Vergleich zu Wettbewerbern zu geringe Rentabilität, sowohl auf Objekt- als auch auf Gesellschaftsebene. Sollte nur eine größere Anzahl von kleineren Objekten statt weniger größerer Objekte erworben werden können, könnte dies dazu führen, dass die größere Anzahl kleinerer Mieter den Managementaufwand der Emittentin erhöht und die Emittentin zur Abdeckung dieses Aufwands möglicherweise weiteres Personal einstellen muss.

Außerdem könnte es auch zu Defiziten in Bezug auf Qualität und/oder Lage der Objekte sowie der Bonität der Mieter führen. Weiter könnte es zu häufigen Mieterwechseln, zu Leerständen und zu erhöhten Renovierungskosten kommen, was wiederum den Deckungsbeitrag entsprechend negativ beeinflussen könnte.

Sollten die von Emittentin geplanten Investitionen scheitern, würde die von der Emittentin angestrebte Rendite nicht erzielt werden können, was sich nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

- 2.1.1.7** Auch wenn an den von der Emittentin direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien derzeit keine Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ersichtlich sind, besteht das Risiko, dass an den von der Emittentin direkt oder indirekt gehaltenen oder zu erwerbenden Immobilien Kosten für aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgrund zahlreicher Faktoren wie Renovierungsrückstand, Alter der Bausubstanz, von Schadstoffen belastete Baumaterialien, nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen sowie die Anpassung an neue gesetzliche und regulatorische Vorgaben entstehen können.

Insbesondere besteht das Risiko, dass Mängel und baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen bei dem Erwerb einer Immobilie übersehen oder falsch eingeschätzt wurden und werden, was einen negativen Einfluss auf die erwartete Rendite der Emittentin haben kann. Auch bei bereits im Eigentum der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften stehenden Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass derzeit noch unbekannte Umstände bekannt werden oder Ereignisse eintreten, die Instandsetzungs- und Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen. Dabei könnten auch Mietausfälle entstehen. Zudem können sich Fertigstellungen durch den Bauablauf verzögern und Mietübergabetermine nicht mehr eingehalten und daraus resultierend etwaig vereinbarte Vertragsstrafen fällig werden sowie Störungen etwaiger Finanzierungen ergeben. Ebenso kann es bei geplanten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs-, und/oder Modernisierungsmaßnahmen an bereits im Eigentum der Emittentin oder ihrer Tochtergesellschaften stehenden oder noch zu erwerbenden Immobilien zu Überschreitungen der Kostenbudgets mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die erwarteten Objektrenditen sowie Störungen etwaiger Finanzierungen kommen.

Sollten zudem bauliche Maßnahmen an von der Emittentin oder deren Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien erforderlich sein, jedoch nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Mieterlöse und/oder die Marktwerte der betroffenen Immobilien auswirken. Ebenso könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen. Dies könnte zudem zu mietrechtlichen Rechtsstreitigkeiten mit den Mietern führen.

Bei den Immobilien, die derzeit oder künftig im Eigentum der Emittentin oder deren Tochtergesellschaften stehen, können unerwartete und/oder höher als geplante Kosten, wie etwa für die Instandsetzung- und Instandhaltung, für Entwicklungs- oder Sanierungsvorhaben, Modernisierung oder die Anpassung an neue gesetzliche und regulatorische Vorgaben von Immobilien entstehen, was sich nachteilig auf die Finanzlage der Emittentin auswirken kann.

- 2.1.1.8** Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen für die Emittentin führen.

Die Emittentin 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 und/oder sonstige Darlehensbedingungen (sogenannte Covenants) 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, insbesondere von Portfolien oder einzelnen Immobilien, würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen

erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften führen.

Die Emittentin und/oder eine Tochtergesellschaft ist bei einem vorzeitigen Verkauf eines der von ihr oder einer Tochtergesellschaft gehaltenen Objekte und einer damit einhergehenden frühzeitigen Rückführung des anteiligen Darlehensbetrages den Risiken der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung für das aufgenommene Darlehen und/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.

Notverkäufe oder zwangsweise Verwertungen von Immobiliensicherheiten könnten sich nachteilig auf die Finanzlage der Emittentin auswirken.

- 2.1.1.9** Die German Values - Gruppe könnte aus der Vermietung und Veräußerung von Immobilien wegen Sach- oder Rechtsmängeln in Anspruch genommen werden. Das gilt insbesondere für Mängel an Objekten, die der Emittentin oder ihren Tochtergesellschaften verborgen geblieben sind, die diese aber hätte erkennen können oder müssen oder solche, die nicht ausgeschlossen werden können.

Etwaige Rückgriffsansprüche der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften gegen Vertragspartner können an dem Ablauf von Verjährungsfristen, an der fehlenden Nachweismöglichkeit der Kenntnis oder des Kennenmüssens der Mängel auf Seiten des Vorveräußerers, an dessen Insolvenz oder aus anderen Gründen scheitern. Die Emittentin und/oder ihre Tochtergesellschaften tragen damit das Risiko der Beweislast, der Verjährung, der Forderungen und der Insolvenz ihrer Vertragspartner beim Erwerb von Objekten. Nach § 566 Abs. 2 BGB haftet bei Veräußerung einer Immobilie der Verkäufer wie ein Bürge gegenüber dem Mieter für die Erfüllung der Pflichten des Erwerbers des Objektes aus dem Mietvertrag, der auf den Erwerber übergeht. Hiervon kann sich die German Values - Gruppe nur eingeschränkt freizeichnen. Falls Erwerber ihre Pflichten aus den übergebenen Mietverträgen nicht erfüllen, müsste die jeweilige verkaufende Objektgesellschaft hierfür möglicherweise einstehen. Dies kann zu unerwarteten Verbindlichkeiten für die German Values - Gruppe führen.

Des Weiteren plant die German Values - Gruppe aufgrund ihres Geschäftsmodells immer wieder Immobilien zu verkaufen, bei denen diese für etwaige Mängel haften könnte. Hieraus könnten sich erhebliche Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche gegen die German Values - Gruppe ergeben, etwa wenn von dem jeweiligen Erwerber nicht offen gelegte Baumängel geltend gemacht werden.

Solche Vorfälle könnten zu langwierigen gerichtlichen und außergerichtlichen Auseinandersetzungen führen, die mit erheblichen Kosten und einer Inanspruchnahme von Managementkapazitäten verbunden sind. Sofern Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche berechtigt sind oder nicht wirksam abgewehrt werden können, kann es zu erheblichen finanziellen Belastungen der German Values - Gruppe kommen. Zudem kann es in einem solchen Fall dazu kommen, dass der Käufer berechtigt ist, eine Kaufpreisanpassung zu verlangen oder die von ihm erworbene Immobilie an die German Values - Gruppe zurückzugeben und der German Values - Gruppe im Gegenzug den bereits vereinnahmten Kaufpreis zurückerstatten muss. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass negative Informationen über die German Values - Gruppe und die von ihr veräußerten Immobilien verbreitet werden, was die Reputation und die Marktakzeptanz der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften beeinträchtigen könnte.

Die Gewährleistungs-, Haftungs- und sonstigen Risiken aus Vermietung und/oder Verkauf könnten sich auf die Finanzlage der Emittentin und der German Values - Gruppe nachteilig auswirken.

2.1.1.10 Im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Immobilien ist die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen notwendige Voraussetzung für die Realisierung jedes Projektes.

Es ist unsicher, ob, wann, und unter welchen Auflagen oder Nebenbedingungen die zuständigen Behörden solche Genehmigungen für jedes einzelne Projekt erteilen. Auch können Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern die Erteilung von Genehmigungen erheblich verhindern, verzögern oder sonst erheblich negativ beeinflussen. Jeder dieser Umstände kann dazu führen, dass Projekte nicht zu den angenommenen Kosten, nicht im angenommenen Zeitrahmen oder gar nicht durchgeführt werden können.

Die Emittentin erwirbt und hält direkt und indirekt Objekte, an denen es immer wieder zu notwendigen baulichen Maßnahmen kommen kann. Es besteht das Risiko, dass die Baukosten für solche Maßnahmen die veranschlagten Sollwerte erheblich übersteigen.

Sollten erforderliche Genehmigungen für Modernisierungen oder Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen oder Nebenbedingungen erteilt werden oder Baukosten höher ausfallen als veranschlagt, könnte sich dies nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin auswirken.

2.1.1.11 Die German Values - Gruppe arbeitet beim Betrieb und der Unterhaltung der Immobilien mit Dritten zusammen. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen wie z.B. Handwerker, Ausstatter, Investment-, Property- und Asset-Manager und sonstige Dienstleister könnten den jeweiligen Immobilien und/oder der German Values - Gruppe erheblichen Schaden zufügen. Dies kann vorsätzlich, durch Fahrlässigkeit, Unterlassen und/oder Misswirtschaft, Unfall, etc. geschehen.

Bei der Ausführung der Verträge im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Instandsetzung, der Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der German Values - Gruppe kann es zu nicht ordnungsgemäßen, d.h. verspäteten und/oder mangelhaften und/oder nicht ausgeführten Leistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen und/oder Inanspruchnahmen durch Pächter oder Mieter der German Values - Gruppe führen könnten. Es besteht dabei die Gefahr, dass etwaige Regressansprüche der Emittentin und/oder deren Tochtergesellschaften gegen Dritte nicht durchsetzbar sind, zum Beispiel, weil diese bereits verjährt sind oder der Dritte insolvent ist. Insoweit trägt die German Values - Gruppe das Risiko, dass sich ihre Vertragspartner nicht vertragsgemäß verhalten und/oder in die Insolvenz geraten. Weiter besteht die Gefahr, dass von Dritten gestellte Sicherheiten, bspw. eine Gewährleistungsbürgschaft, nicht verwertet werden können, wenn diese nichtig oder ausgelaufen oder aus anderen Gründen nicht durchsetzbar sind.

Sollten die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Emittentin oder einer ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen zusammenarbeiten, den Geschäftsbetrieben der German Values - Gruppe Schaden zufügen, könnte sich dies nachteilig auf die Finanzlage der Emittentin auswirken. Dabei kann es bei mangelhafter Leistung von eingesetzten Drittunternehmen zu Schäden der German Values - Gruppe kommen, für die diese keinen Regress nehmen kann

2.1.2 Segment Hotellerie

- 2.1.2.1 Der Ausbruch von COVID-19 hatte erhebliche negative Folgen auf den Umsatz, die Rentabilität, den Cashflow, die Liquidität, die Pläne und Ziele der Emittentin. Die Emittentin geht davon aus, dass die Pandemie zumindest kurzfristig weiterhin erhebliche Auswirkungen auf ihr Geschäft im Segment Hotellerie haben wird.

Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts über die Travel24 Betriebs- und Verwaltungs GmbH unmittelbar an einem Hotel (Travel24 Hotel Leipzig City) beteiligt, mit dem zusätzlich ein Managementdienstleistungsvertrag besteht. Zudem besteht ein Managementdienstleistungsvertrag mit dem Hotel Fürstenhof in Leipzig (Travel24 Hotel Leipzig City und Hotel Fürstenhof nachfolgend die „Hotels“).

Seit Ende 2019 von den ersten Fällen von COVID-19 in China berichtet wurde, hat sich COVID-19 schnell global verbreitet und wurde am 11. März 2020 von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) als Pandemie eingestuft. Seitdem haben weltweit Regierungen zahlreiche Maßnahmen für die Eindämmung der Pandemie ergriffen, wie z.B. Reisebeschränkungen, Abstandsregelungen, Quarantäneregulungen sowie Beherbergungsverbote. Die individuelle Reisefreiheit wurde zudem durch Einreisebeschränkung in zahlreichen Ländern weltweit eingeschränkt.

Hierdurch musste die Emittentin deutliche Umsatzeinbußen hinnehmen. Diese Umsatzeinbußen resultieren insbesondere in Umbuchungen und Stornierungen sowie eine geringere Buchung von Hotelzimmern. Selbst zum Datum des Prospekts haben die Buchungen das Vor-Corona-Niveau noch nicht erreicht.

Allein die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 von TEUR 4.377 auf TEUR 1.095 eingebrochen. Das EBIT sank von TEUR 775 auf TEUR -396.

Auch zum Datum des Prospekts sind die von der German Values – Gruppe betriebenen Hotels aufgrund der Corona-Pandemie noch nicht auf vor Corona-Niveau ausgelastet. Aufgrund der Corona-Pandemie werden Reisen weiterhin verschoben oder abgesagt, was sich negativ auf die Buchungszahlen auswirkt.

Es besteht das Risiko, dass sich die Folgen der Corona-Pandemie weiterhin höchst nachteilig auf die Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken.

- 2.1.2.2 Seit dem Abklingen der ersten Welle der Corona-Pandemie im Sommer 2020 kam es immer wieder zu wellenartigen Steigerungen der Infektionszahlen einhergehend mit erneuten strengeren Maßnahmen der Regierungen wie Quarantänepflichten oder Abstandsregelungen. Auch Impfungen konnten die bisherigen Wellen nicht gänzlich verhindern, sondern lediglich abflachen.

Im Verlauf der COVID-19-Pandemie sind mehrere mutierte Varianten des Coronavirus aufgetaucht. Es ist nicht auszuschließen, dass Menschen, die mit der ursprünglichen Variante infiziert waren oder einen darauf basierenden Impfstoff erhalten haben, weniger gut gegen eine Infektion mit einer der Coronavirus-Varianten geschützt sind, weil die vom Immunsystem gebildeten neutralisierenden Antikörper gegen das veränderte Virus weniger wirksam sind. Außerdem besteht die Sorge, dass bestimmte Coronavirus-Varianten übertragbarer sein könnten als frühere Stämme. Zum Datum dieses Prospekts kann zu den vorgenannten Bedenken noch keine endgültige Aussage getroffen werden. Es besteht die allgemeine Möglichkeit, dass Impfstoffe gegen bestimmte Coronavirus-Varianten weniger wirksam sind. Das Auftreten neuer Coronavirus-Varianten lässt sich nur schwer vorhersagen und lokalisieren. Nach dem Auftreten neuer Coronavirus-Varianten können viele Regierungen in Europa einschließlich Deutschland und anderswo neue Reisebeschränkungen verhängen, die dazu führen können, dass alle oder im Wesentlichen alle ankommenden Passagiere aus dem Land des ersten Auftretens oder der ersten Entdeckung einer neuen Coronavirus-Variante nicht mehr in ihr Hoheitsgebiet einreisen dürfen oder dass ankommende Flüge aus diesen Ländern gestrichen werden. Auch die von der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften

betrieben und gehalten Hotels haben die erneuten Restriktionen aufgrund zurückgehender Buchungszahlen registriert.

Nachdem bestimmte Beschränkungen in mehreren europäischen Ländern gelockert wurden, kam es in der Mehrzahl der Länder im ersten Quartal 2021 zu einem weiteren starken Anstieg der Infektionsraten, was zu einer erneuten Schließung des öffentlichen Lebens und die Einführung oder Verschärfung von Reisebeschränkungen und Anforderungen für zurückkehrende Reisende führte.

Es besteht das Risiko, dass weitere Infektionswellen auftreten werden und damit einhergehend Maßnahmen zur Bekämpfung ergriffen werden, die einen negativen Einfluss auf den Tourismus- & Geschäftsreisesektor und damit auf die Buchungszahlen der von der Emittentin bzw. ihren Tochtergesellschaften betriebenen Hotels haben werden.

Ein wiederholtes Wiederaufleben von COVID-19 nach einem vorübergehenden Abklingen der Pandemie sowie erneute Gegenmaßnahmen der Behörden haben die Auswirkungen der Pandemie verlängert und die begrenzte Erholung ihrer Betriebsergebnisse, ihres Geschäftsfeldes und der Wirtschaft im Allgemeinen rückgängig gemacht. Sollte die COVID-19-Pandemie anhalten oder weitere Ausbrüche von COVID-19 oder neue Varianten wie Omikron auftreten, hätte dies höchst nachteilige Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin.

2.1.2.3 Die Emittentin ist in den Standorten, in den sie bzw. Tochtergesellschaften Hotels betreiben, einem starken Wettbewerb ausgesetzt.

Aufgrund des Rückgangs an Reisen und der Preissensitivität der Kunden werben Konkurrenten mit Rabatten oder haben permanent ihre Preise gesenkt.

Die Emittentin sieht sich zudem einem zunehmenden Wettbewerb durch Online-Portal- und Suchunternehmen, wie Google, sowie Buchungsportalen wie booking.com ausgesetzt. Buchungsportale und Suchmaschinen können potenzielle Kunden auf die Websites von Wettbewerbern umleiten. Darüber hinaus berechnen einige Suchunternehmen neben einer Vermittlungskommission der Emittentin auch eine Gebühr, wenn ein Nutzer über ihre Suchmaschine auf eine Website der Emittentin zugreift, auch wenn der Nutzer keine Buchung vornimmt. Wenn eine erhebliche Anzahl Nutzer über diese Suchmaschinen auf die Websites der Tochtergesellschaften der Emittentin zugreifen, ohne keine Buchung vorzunehmen, könnten sich die Ausgaben erhöhen und einen Gewinn verhindern oder die Gewinnspanne verringern.

Ferner besteht das Risiko, dass potenzielle Kunden zu anderen Beherbergungsformen wie Airbnb wechseln.

Sollte es der German Values - Gruppe nicht gelingen, sich im Wettbewerb mit anderen Hotels und Beherbergungsanbietern zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte sich dies wesentlich nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken.

2.1.2.4 Das Geschäft der Emittentin wird darunter leiden, wenn es ihr nicht gelingt sich an Veränderungen im Kundenverhalten und an Präferenzen der Kunden anpassen zu können.

Die German Values - Gruppe muss die Hotels immer nach den aktuellen Trends und Kundennachfragen anpassen. Dabei muss sie auch das Kundenverhalten, das sich mit der Zeit ändert und von Markt zu Markt variieren kann, verstehen und antizipieren. In den letzten Jahren sind die Kunden zum Beispiel zunehmend dazu übergegangen, ihre Reisen näher am Reisezeitpunkt zu buchen, als dies traditionell der Fall war. Dieser Trend hat sich durch COVID-19 verstärkt und könnte sich in Zukunft noch verstärken. Dieses veränderte Buchungsverhalten erschwert es der Emittentin, eine saisonale Planung und die Anpassung der Kapazitäten an kurzfristige Veränderungen der Kundennachfrage vornehmen zu können.

Sollte es der German Values - Gruppe nicht gelingen mit ihren Hotels Kunden anzuziehen und zu binden, oder sich an die Kundenwünsche und -präferenzen anzupassen, könnte sie Umsatzeinbußen, den Verlust von Marktanteilen und einen geschwächten Ruf erleiden, was sich nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken könnte.

2.1.3 Segment unabhängige geschäftsbezogene Risiken

2.1.3.1 Im Geschäftsbetrieb der Emittentin kommt Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Die Emittentin hat nur einen Vorstand. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit die Entwicklung der Emittentin und der German Values - Gruppe basiert somit insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten, Netzwerken und Erfahrungen ihres Vorstands, Ralf Dräger.

Die vergleichsweise kleine Führungs- und Organisationsstruktur der Emittentin 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, Herr Ralf Dräger, 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 Emittentin dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren könnte. Der Vorstand ist mit seiner Erfahrung und seinen Kontakten für die strategische Ausrichtung und das Transaktionsgeschäft der German Values - Gruppe von großer Bedeutung und ist somit unmittelbar für die geschäftliche Entwicklung der Emittentin und der German Values - Gruppe wichtig.

Des Weiteren könnte bei einem Ausscheiden des Vorstands wertvolles Know-how der Emittentin zugunsten eines Wettbewerbers verloren gehen. Daneben besteht das Risiko, dass es der Emittentin nicht gelingen könnte, den Vorstand dauerhaft im Unternehmen zu halten oder erforderlichenfalls neue Vorstandsmitglieder zu gewinnen.

Sollte es der Emittentin nicht gelingen, vorhandene qualifizierte Mitarbeiter langfristig an die Emittentin zu binden und auch weiterhin qualifizierte Mitarbeiter in ausreichendem Maß zu gewinnen und zu halten, könnte die Durchführung von weiteren Immobilienerwerben und/oder der Vertrieb der von der Emittentin angebotenen Immobilien und/oder der von der Emittentin angebotenen Dienstleistungen verhindert, verzögert oder erheblich eingeschränkt werden. Was sich wesentlich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken könnte.

2.1.3.2 Es ist nicht auszuschließen, dass die von der Emittentin abgeschlossenen Versicherungen im Schadensfall nicht ausreichen und erhebliche Kosten entstehen.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften haben verschiedene Versicherungen für bestimmte Geschäftsrisiken abgeschlossen. Die Versicherungen sind nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Die Emittentin kann daher nicht gewährleisten, dass ihr keine Verluste entstehen oder dass keine Ansprüche erhoben werden, die über die Art oder den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Der Emittentin könnten zudem Schäden entstehen, gegen die kein oder ein nur unzureichender Versicherungsschutz besteht. Daneben sind für die Versicherungen regelmäßig Selbstbehalte vereinbart, so dass die Emittentin in jedem Versicherungsfall in Höhe des Selbstbehaltes Kosten entstehen würden. Außerdem ist es nicht gewährleistet, dass die Emittentin auch in Zukunft die mit ihrer Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen in für sie als ausreichend empfundenem Umfang versichern kann. Insbesondere können Prämienhöhungen auch dann eintreten, wenn die Versicherung wegen eines Haftungsfalls in Anspruch genommen wird.

Prämien erhöhungen, nicht ausreichend abgedeckte Schadensfälle und Zahlungsverpflichtungen, die aus Selbstbehalten resultieren, können sich auf die Finanzlage der Emittentin und der German Values - Gruppe nachteilig auswirken.

2.2 Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung und Änderungen geltenden Rechts

2.2.1 Die Geschäftstätigkeit der Emittentin und deren Tochtergesellschaften sowie die Beteiligungen, in die die Emittentin investiert ist, sind in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilieneigentümer mit Anlagefokus auf Immobilien in Deutschland sowie von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Hotel- und Beherbergungsbetriebe abhängig.

Die die German Values - Gruppe betreffenden rechtlichen Rahmenbedingungen umfassen neben dem Steuerrecht insbesondere auch das Mietrecht und die Vorschriften des Baurechts inklusive Brand- und Schallschutzbestimmungen, des Umweltrechts, des Energierechts, des Bodenrechts und der Betreiberhaftung, aber auch des Lebensmittelrechts und des Fernabsatzrechts u.a.

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umwelt- bzw. Energierecht vorgenommen. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland und andere umweltrechtliche Bestimmungen. Aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds ("**AIFM-Richtlinie**") in deutsches Recht und der bestehenden Unklarheiten hinsichtlich des Anwendungsbereichs auf Immobilienaktiengesellschaften kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass die Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs, welches für Deutschland den investmentaufsichtsrechtlichen Rahmen schafft, auf die Emittentin Anwendung finden. Dies könnte zu einer erheblichen Umstrukturierung des Geschäftsbetriebes sowie einem wesentlich höheren Organisationsaufwand infolge umfangreicher zusätzlicher Berichts- und Dokumentationspflichten führen, was mit erheblichen zusätzlichen Kosten für die German Values - Gruppe verbunden wäre.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mietrechts (z. B. Mietpreisbremse), des Brand- und Schallschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung im Rahmen der Neufassung der Energieeinsparverordnung), des Schadstoffrechts, der Betreiberhaftung und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen inklusive der aktien-, kapitalmarkt- und investmentrechtlichen Vorschriften oder deren Auslegung kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen sowie die Geschäftstätigkeit und insbesondere die Ertragslage der German Values - Gruppe auswirken. Aber auch weitere Verschärfungen in Bezug auf die Mietpreisbremse oder die Beschränkung der Modernisierungumlage bergen Risiken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der German Values - Gruppe auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter oder Hotelgäste weiterbelastet werden können.

Da die Emittentin nur begrenzt in der Lage ist, ihr Geschäftsmodell entsprechend anzupassen, führen nachteilige Änderungen oder Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen zu wesentlichen Risiken.

Jede Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich höchst nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der German Values - Gruppe erheblich negativ auswirken.

2.2.2 Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft, die unter anderem in der Immobilienwirtschaft tätig ist.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin weitergehenden aufsichtsrechtlichen Regelungen unterliegen könnte. Dies würde insbesondere dann gelten, wenn die Emittentin auch Finanzierungsmittel einsammelt, die neben Verlust- auch Gewinnrisiken beinhalten, keinen operativen Geschäftsbetrieb betreibt und eine Anlagestrategie verfolgt. Ein solches Risiko

bestünde auch dann, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde insofern eine andere Ansicht vertritt als die Emittentin selbst. Sollte die Emittentin umfassenden Regelungen in Bezug auf ihr Kapital, ihre Organisation und ihre Verhaltensregeln unterworfen werden, würde sich dies wesentlich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken.

- 2.2.3** Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind steuerlichen Risiken ausgesetzt, indem etwa steuerliche Veranlagungen und Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen oder es infolge der Steuergesetzgebung zu nachteiligen Änderungen kommt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftige Veranlagungen und Außenprüfungen zu Nachzahlungen führen.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind der Ansicht, dass die von ihnen mit ihren Steuerberatern erstellten Steuererklärungen und Steuermeldungen vollständig und korrekt abgegeben wurden. Daher erwarten sie im Falle möglicher weiterer steuerlicher Betriebsprüfungen keine erheblichen Änderungen der bisher ergangenen Steuerbescheide und damit verbundene Nachzahlungen. Grundsätzlich könnten im Rahmen künftiger Betriebsprüfungen steuerrechtliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden jedoch anders beurteilt werden als durch die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sowie deren jeweilige Steuerberater und Wirtschaftsprüfer.

Risiken bestehen auch für sozialversicherungsrechtliche Betriebsprüfungen. Auch insoweit besteht das Risiko, dass von der Emittentin oder einer ihrer Tochtergesellschaften Sozialversicherungsbeiträge nachzuzahlen sind und Zuschläge anfallen.

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt - auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung - einem stetigen Wandel. Die German Values - Gruppe hat keinen Einfluss darauf, dass die zum Prospektdatum geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form fortbestehen. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch die Finanzbehörden und -gerichte, gegebenenfalls mit Rückwirkung, können nicht ausgeschlossen werden. Im Falle der Änderung von Gesetzen und/oder Verordnungen können die geschäftlichen Aktivitäten der German Values - Gruppe negativ beeinflusst werden.

Mangels bisheriger Steuerprüfung der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften besteht zudem das Risiko, dass es zu Steuernachforderungen kommt, da die Steuerbehörden die Tätigkeit der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften in steuerlicher Hinsicht anders bewerten können als diese und ihre jeweiligen Steuerberater und Wirtschaftsprüfer selbst.

Sollten sich verschiedene steuerliche Risiken, etwa mögliche Steuernachforderungen, verwirklichen oder die Steuerlast aufgrund verschiedener Faktoren zukünftig steigen oder sich die Gesetzgebung, die Verwaltungspraxis und/oder die Rechtsprechung hinsichtlich der Besteuerung der Emittentin ändern und so steuerliche Vorteile für die Emittentin entfallen bzw. steuerliche Nachteile entstehen, hätte diese nachteilige Auswirkungen auf die Finanzlage der Emittentin. Es ist zu beachten, dass Steueränderungen auch rückwirkend eintreten können.

- 2.2.4** Es bestehen Risiken bei einem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen.

Die Verwendung von Daten durch die Emittentin und deren Tochtergesellschaften, insbesondere von Daten ihrer Mieter und Hotelkunden, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes, der Datenschutz-Grundverordnung und ähnlichen Regelungen. Wenn Dritte unbefugt Zugang zu den von der Emittentin und ihren Tochtergesellschaften verarbeiteten Daten erhielten oder wenn die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würden, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation der Emittentin und der German Values - Gruppe schaden, was sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken kann.

2.3 Risiken im Zusammenhang mit Tochtergesellschaften

- 2.3.1** Für die Emittentin steht die Wertsteigerung der bestehenden und künftigen Tochtergesellschaften durch die Realisierung der in dem jeweiligen Unternehmen vorhandenen Ergebnissteigerungspotenziale im Vordergrund.

Bei einer negativen Entwicklung einer oder mehrerer Tochtergesellschaften kann sich die Emittentin bzw. die German Values - Gruppe entscheiden oder gezwungen sein, zur Begrenzung des Wertverlustes oder zur Verhinderung eines vollständigen Verlustes der Beteiligung eine nicht geplante Nachfinanzierung der jeweiligen Tochtergesellschaft vorzunehmen.

Des Weiteren würde ein negatives wirtschaftliches Umfeld einen Ertragsrückgang bei der jeweiligen Tochtergesellschaft bewirken, was einen erheblichen Einfluss auf die Fähigkeit dieser Tochtergesellschaften hätte, Gewinne an die German Values - Gruppe auszuschütten und/oder eine bestehende Verschuldung planmäßig zu reduzieren.

Zudem ist der Abbau der bestehenden, teilweise akquisitionsbedingten Verschuldung häufig ein wesentlicher Bestandteil der Wertsteigerung der Tochtergesellschaft. Kommt eine Tochtergesellschaft mit dem Abbau ihrer Verschuldung in Verzug, kann dies außerdem zu einer Verletzung von Verpflichtungen aus den ggf. mit den Fremdkapitalgebern geschlossenen Darlehensverträgen führen. In einem solchen Fall wären die Fremdkapitalgeber unter Umständen beispielsweise berechtigt, die Darlehensvereinbarungen zu kündigen und die Verwertung von Sicherheiten zu betreiben.

Sollten sich ein oder mehrere Tochtergesellschaften der German Values - Gruppe wirtschaftlich nicht wie geplant oder negativ entwickeln, so könnte sich dies höchst nachteilig auf die Finanz- und Ertragslage der German Values - Gruppe auswirken.

- 2.3.2** Die Emittentin unterstützt das bei den Tochtergesellschaften tätige Management, das sie - soweit erforderlich - durch externe Berater verstärkt. Die Entwicklung einer Tochtergesellschaft setzt daher unter anderem eine kontinuierliche Begleitung des Managements der Tochtergesellschaften (Beteiligungscontrolling) voraus.

Dennoch kann die Emittentin nicht ausschließen, dass sie nur verzögert, verspätet oder unvollständig über Entwicklungen und Ereignisse bei den Tochtergesellschaften informiert wird. Die Emittentin ist aufgrund ihrer außenstehenden Position nicht oder nur mit Verzögerung in der Lage zu erkennen, wenn sie bewusst falsch informiert oder in Unkenntnis bestimmter Vorgänge gelassen wird. Sie kann dann erforderliche Gegenmaßnahmen, einschließlich des Austauschs des Managements, nicht oder nur mit Verzögerung ergreifen, so dass der Erfolg der Beteiligungsentwicklung oder sogar die Werthaltigkeit der Beteiligung gefährdet sein kann.

Eine verspätete Kenntnis von Entwicklungen und Ereignissen in den Tochtergesellschaften könnte sich höchst nachteilig auf die Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken.

- 2.3.3** Der Kaufpreis, den die Emittentin für eine Beteiligung zahlen muss, wird unter anderem in erheblichem Maße von dem jeweiligen Konjunktur- und/oder Finanzmarktumfeld bestimmt.

In allgemeinen konjunkturellen und/oder branchenspezifischen Hochphasen, insbesondere verbunden mit einer ausgeprägt positiven Stimmung an den Finanzmärkten, besteht das Risiko, dass Beteiligungen auf einem Preisniveau erworben werden, das eine weitere Wertsteigerung kaum mehr zulässt. Beteiligungen, die in einem solchen Umfeld erworben werden, unterliegen dem gesteigerten Risiko, dass bei einem zukünftigen Verkauf die erwartete Wertsteigerung nicht realisiert oder sogar nur ein unter dem Erwerbspreis liegender Veräußerungserlös erzielt werden kann. Dies hätte entsprechend wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe.

In einem schwachen Finanzmarktumfeld kann zudem die Möglichkeit der Emittentin bzw. der German Values - Gruppe, zusätzlich zu den eigenen Mitteln Fremdkapital (insbesondere Bankfinanzierungen) für den Erwerb von Beteiligungen zu erhalten, nicht oder nur eingeschränkt möglich sein. In diesem Fall müsste die Emittentin aufgrund eines höheren Eigenkapitaleinsatzes eine Reduzierung der von ihr angestrebten Rendite hinnehmen oder auf den Erwerb verzichten.

Ein negatives konjunkturelles Umfeld beim Erwerb von Tochtergesellschaften könnte sich wesentlich nachteilig auf den allgemeinen Geschäftsverlauf sowie auf die Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken.

- 2.3.4** Das konjunkturelle Umfeld und die Verfassung der Kapitalmärkte zum Zeitpunkt des Verkaufs einer Tochtergesellschaft haben sowohl maßgeblichen Einfluss auf die Möglichkeit eines Verkaufs an sich, als auch auf den erzielbaren Preis und somit auf die erzielbare Rendite.

Die Emittentin bzw. die German Values - Gruppe erwirbt Beteiligungen in der Regel für einen längerfristigen Zeitraum. Der Verkauf von Anteilen von Tochtergesellschaften ist - unter gewissen Voraussetzungen - allerdings auch Teil der Strategie der Emittentin. In Fällen eines Verkaufs wird die Beteiligung überwiegend an strategische Investoren, aber auch an Finanzinvestoren veräußert oder am Kapitalmarkt platziert. Der erfolgreiche Verkauf einer Beteiligung ist jedoch grundsätzlich nur in bestimmten Zeitfenstern möglich, nämlich wenn die angestrebte Wertsteigerung der jeweiligen Tochtergesellschaft erreicht werden konnte und diese zeitlich mit einem positiven konjunkturellen Umfeld, einem positiven Branchenumfeld und einer günstigen Verfassung der Kapitalmärkte zusammenfällt. Selbst bei positiver Entwicklung einer Tochtergesellschaft besteht jedoch das Risiko, dass wegen eines negativen Konjunktur-, Branchen- und/oder Kapitalmarktumfeldes bei einer Veräußerung kein angemessener Preis erzielt werden kann. In diesem Fall muss die Emittentin bzw. die German Values - Gruppe einen geplanten Verkauf entweder auf einen späteren Zeitpunkt verschieben oder entsprechende Preisabschläge hinnehmen.

Im Falle eines zeitlichen Aufschubs eines geplanten Beteiligungsverkaufs würden sich in dem Geschäftsjahr, für das der Verkauf geplant aber nicht möglich war, entsprechende wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Emittentin bzw. der German Values - Gruppe ergeben. Im Fall des Aufschubs der Veräußerung einer Beteiligung ist zudem unsicher, ob sich der angestrebte Preis bei dem Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt erzielen lässt.

Die German Values - Gruppe kann sich auch aufgrund einer Abwägung der Chancen und Risiken eines längeren Haltens der Beteiligung und/oder angesichts konjunktureller Branchen- und Finanzmarktaussichten dazu entschließen oder gezwungen sein, die Beteiligung trotz negativem Marktumfeld mit erheblichen Preisabschlägen zu verkaufen. Ein Zwang zum Verkauf einer Beteiligung trotz negativen Umfeldes kann sich aus unterschiedlichen Gründen ergeben, wie z.B. aus Liquiditätserfordernissen der Emittentin.

Die Veräußerung einer Tochtergesellschaft bei einem negativen Konjunktur- und/oder Branchenumfeld und/oder bei schwachen Finanzmärkten könnte sich wesentlich nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken.

- 2.3.5** Die Emittentin hat im ersten Halbjahr 2021 bereits vier Tochtergesellschaften erworben. Die Markt- und Wettbewerbsstrategie der Emittentin sieht auch in Zukunft im Hinblick auf die geplante Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit innerhalb Europas vor, sich durch gezielte Akquisitionen von Unternehmen oder Unternehmensteilen zu erweitern, wobei diese Akquisitionen entweder durch die Emittentin selbst oder über eine Tochtergesellschaft erfolgen sollen.

Der Erwerb von Tochtergesellschaften und Beteiligungen stellt ein nicht unerhebliches Risiko dar. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Risiken, die mit der Akquisition verbunden sind, auftreten oder sich realisieren, die im Rahmen der vorherigen Prüfung nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden oder die von abgegebenen Garantien

nicht gedeckt sind. In einem solchen Fall kann zudem die entsprechende Gewährleistungsfrist bereits abgelaufen oder ein Rückgriff auf die Verkäufer aus anderen Gründen nicht möglich sein. Ferner könnten wesentliche Mitarbeiter oder Schlüsselpersonen der erworbenen Unternehmen in Folge des Erwerbs durch die German Values - Gruppe dieses Unternehmen verlassen, so dass aufgrund des Wegfalls dieser wesentlichen Mitarbeiter oder Schlüsselpersonen Ziele, die mit der Akquisition erreicht werden sollten, nicht mehr erreicht werden können.

Eine Fehleinschätzung in Bezug auf die Akquisition von Tochtergesellschaften könnte sich wesentlich nachteilig auf den allgemeinen Geschäftsverlauf sowie auf die Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken.

- 2.3.6** Die in den Jahresabschlüssen der German Values - Gruppe ausgewiesenen Erträge sollen sich künftig überwiegend aus den jährlichen Gewinnausschüttungen der Tochtergesellschaften zusammensetzen.

Aufgrund der Schwierigkeit, die zukünftige Entwicklung der Tochtergesellschaften vorherzusehen, ist die Höhe des Ergebnisses im jeweiligen Geschäftsjahr nicht sicher, und wenn überhaupt, nur für einen kurzen Betrachtungshorizont vorhersehbar. Infolgedessen ist nach Ansicht der Emittentin ein Vergleich der Ergebnisse von Periode zu Periode nicht sinnvoll und sollte insbesondere nicht als Indikator für zukünftige Ergebnisse angesehen werden.

Die Tochtergesellschaften der Emittentin erzielen ihre Erträge insbesondere aus der jeweiligen operativen Tätigkeit.

Sollten die Tochtergesellschaften aufgrund konjunktureller Einflüsse oder mangelnder Profitabilität nicht in der Lage sein, laufend Erträge auszuschütten, so würde sich dies entsprechend nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe insgesamt auswirken.

- 2.3.7** Ein erfolgreiches Bestehen in den Branchen, in denen die German Values - Gruppe tätig ist, setzt ein hohes Maß an Vertrauen voraus. Es besteht das Risiko, dass eine negative Berichterstattung über einzelne oder mehrere Tochtergesellschaften der German Values - Gruppe - selbst wenn diese ungerechtfertigt wäre - die Reputation der gesamten German Values - Gruppe negativ beeinträchtigt.

Eine negative Berichterstattung in einzelnen oder mehreren Tochtergesellschaften würde zunächst die Reputation dieser Tochtergesellschaft(en) negativ beeinträchtigen. Das Vertrauen von Vertragspartnern, insbesondere Mietern könnte durch eine negative Berichterstattung schwinden. Hierdurch könnten Verträge mit dieser/n Tochtergesellschaft(en) gekündigt oder nicht verlängert werden. Auch der Neuabschluss von Verträgen könnte für diese Tochtergesellschaft(en) schwierig werden.

In der Folge kann sich die negative Berichterstattung auf Ebene einer oder mehreren Tochtergesellschaften auch auf die Emittentin durchschlagen, da (potentielle) Vertragspartner in ihrer jeweiligen persönlichen Wahrnehmung keinen Unterschied zwischen der Emittentin und den Tochtergesellschaften machen könnten.

Eine negative Beeinträchtigung der Reputation der German Values - Gruppe kann sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken.

2.4 Risiken im Zusammenhang mit der Finanzstruktur der Emittentin

- 2.4.1** Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind aufgrund der angestrebten Finanzierungsstruktur der von ihr durchgeführten Akquisitionen, die zum Großteil über Fremdkapital erfolgte und auch künftig erfolgen soll, darauf angewiesen, dass ihr regelmäßig ein wesentlicher Teil des Kaufpreises und ggf. der geplanten Investitionskosten durch Fremdkapitalgeber finanziert wird. Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind dem Risiko ausgesetzt, dass sich die Rahmenbedingungen für die Finanzierung künftiger

Immobilienenerwerbe sowie die Bedingungen für die Prolongation und Refinanzierung der bestehenden Objekt-/Portfoliofinanzierungen verschlechtern könnten. Veränderte Rahmenbedingungen für die Objekt-/Portfoliofinanzierung bergen insoweit ein Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiko in sich. Weiterhin ist ein entsprechendes Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiko bei möglicherweise erforderlichen Nachfinanzierungen für notwendige oder beabsichtigte Investitionen in den Bestand gegeben.

Für die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften besteht ferner das Risiko der Kündigung aufgenommenen Darlehen, wenn einzelne oder mehrere mit der den jeweiligen Erwerb finanzierenden Bank im Darlehensvertrag getroffene Bedingungen (sogenannte Covenants) verletzt werden. Auch bei dem Nichterreichen oder dem Wegfall sonstiger im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen mit der objektfinanzierenden Bank bestehender Kreditbedingungen kann es zu Darlehenskündigungen kommen. Insbesondere kann das Risiko von Darlehenskündigungen, wiederum abhängig von der jeweiligen vertraglichen Vereinbarung, auch im Falle des Unterschreitens der vereinbarten Debt Service Coverage Rate (Kapitaldienstdeckungsgrad) bestehen. Letzteres kommt immer dann in Betracht, sofern bei Gegenüberstellung der jeweiligen Kredittilgung, der Zinsen und der Einnahmen ermittelt würde, dass der Kapitaldienst durch die jeweilige Kreditnehmerin nicht wie vereinbart erbracht werden könnte. Ebenso könnte dann durch die jeweiligen Darlehensgeber auf von der Emittentin gestellte Bürgschaften, Patronatserklärungen oder Zusagen zur Bereitstellung von zusätzlichem Eigenkapital oder eigenkapitalersetzenden Mitteln zurückgegriffen werden.

Die German Values - Gruppe ist neben dem Betrieb und dem Halten von Hotels auf den Kauf, die Optimierung, die Bewirtschaftung und die Weiterveräußerung von Gewerbe- und Wohnimmobilien spezialisiert. Die German Values - Gruppe benötigt für ihr Geschäftsmodell und die geplante Entwicklung, insbesondere den geplanten Ausbau des Geschäfts, in erheblichem Umfang Investitionsmittel, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Eigenkapital, Bankfinanzierungen oder Fremdfinanzierungen über den Kapitalmarkt stehen der Emittentin aber nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten, das Fortbestehen der Corona-Pandemie oder das Entstehen einer neuen Pandemie könnte den Zugang zu neuem Fremdkapital und/oder Eigenkapital erheblich erschweren. Während der Finanzkrise ist es vielfach zu einer sogenannten Kreditklemme gekommen. Viele Kreditinstitute fuhren aufgrund erhöhter Eigenkapitalanforderungen ihre Kreditengagements zurück. Bei zahlreichen (internationalen) Banken war nach Auffassung der Emittentin zu beobachten, dass sie ihre Engagements (in Deutschland) erheblich reduzierten. Zudem kam es zu einer erheblichen Verschärfung der regulatorischen Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung der Banken, die Kreditinstitute zur Verminderung ihres Risikos und damit ihrer maximalen Kreditengagements zwingt.

Die Strategie der Emittentin ist davon geprägt, dass sie zukünftig weitere Immobilienbestände erwerben will und hierfür die entsprechenden Finanzierungen benötigt. Sollte es der Emittentin und ihren Tochtergesellschaften nicht gelingen, Finanzierungen für den Erwerb von Immobilien zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen, wären sie nicht in der Lage, das Konzernimmobilienportfolio in dem angestrebten Umfang weiter auf- und auszubauen.

Darüber hinaus plant die Emittentin kurzfristig den Erwerb weiterer größerer Immobilienbestände, die entsprechend finanziert werden müssen. Hierdurch wird es voraussichtlich zu einer weiteren Erhöhung der Verschuldung kommen, sodass bei Eintritt der jeweiligen Fälligkeiten die weiter oben ausgeführte Prolongationsproblematik ebenfalls auftreten kann.

Sollte die Emittentin die erforderlichen Finanzierungsmittel nicht oder nur zu wirtschaftlich nicht vertretbaren Konditionen zur Verfügung gestellt werden oder bestehende Finanzierung nicht verlängert oder gekündigt werden hätte dies höchst nachteilige Auswirkungen auf die Finanzlage der Emittentin.

- 2.4.2** Die Liquidität der Tochtergesellschaften der Emittentin entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der jeweils gehaltenen Immobilien, etwaigen Überschüssen aus Verkäufen abzüglich ihrer Bewirtschaftungs-, Verwaltungs-, Vertriebs- und Finanzierungskosten und

sonstigen Verbindlichkeiten und für die Emittentin zudem aus Zuflüssen der verbundenen Unternehmen und Beteiligungen. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften der German Values - Gruppe nicht, wenn notwendig, über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Für die Emittentin ist es dabei zudem notwendig, dass ihr Liquidität von den Tochtergesellschaften und Beteiligungen insbesondere durch Zahlungen auf Darlehen und erbrachte Vertragsleistungen sowie Gewinnausschüttungen zufließt.

Sollte die Emittentin und/oder ihre Tochtergesellschaften nicht über ausreichend Liquidität verfügen, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können, hätte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Finanzlage der Emittentin.

- 2.4.3** Die Emittentin wird für den Ausbau eines Bestandsimmobilienportfolios bzw. für die Umsetzung der Unternehmensplanung im Segment Immobilien erheblichen weiteren Finanzierungsbedarf haben, der möglicherweise nicht gedeckt werden kann

Solange die Emittentin keine ausreichenden Erträge erzielt, ist sie zur Deckung ihres Finanzierungsbedarfes auf weitere Eigen- und/oder Fremdfinanzierungen angewiesen. Die vorhandenen und zugesagten Finanzmittel erlauben der Emittentin eine Aufrechterhaltung ihres Geschäftsbetriebes nach ihren derzeitigen Bedürfnissen. Die Emittentin ist für die Deckung des darüber hinaus gehenden Finanzierungsbedarfs bis zur Erzielung ausreichender Erträge für den Aufbau eines Bestandsimmobilienportfolios bzw. für die Umsetzung der Unternehmensplanung, was auch den Betrieb des Hotels umfasst, auf die Bereitschaft des Kapitalmarktes und/oder von Finanzinvestoren angewiesen, um ihren weiteren Finanzierungsbedarf zu decken.

. Sollte es der Emittentin nicht gelingen, den weiteren Finanzierungsbedarf am Kapitalmarkt oder anderweitig zu decken, kann sich dies nachteilig auf die Finanzlage der Emittentin bis hin zur Insolvenz der Emittentin auswirken und für die Aktionäre zu einem vollständigen Verlust ihres Kapitals führen.

- 2.4.4** Es gibt keine Beschränkung der Verschuldung, die die Emittentin zukünftig aufnehmen darf.

Die Emittentin unterliegt keinen gesetzlichen, vertraglichen oder sonstigen Beschränkungen in Bezug auf die gesamte Höhe der Verbindlichkeiten, die sie oder ihre Tochtergesellschaften aufnehmen dürfen. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten erhöht die Verschuldung der German Values - Gruppe. Gleichzeitig können weitere Zinsbelastungen im Zusammenhang mit der Aufnahme von weiterem Fremdkapital und die Verpflichtung zur Rückzahlung dieses weiteren Fremdkapitals die Fähigkeit der Emittentin, die bestehenden Fremdfinanzierungen zurückzubezahlen, einschränken oder vollständig beseitigen.

Sollte die Emittentin unbeschränkt weitere Finanzverbindlichkeiten begründen kann sich dies nachteilig auf die Finanzlage der Emittentin bis hin zur Insolvenz der Emittentin auswirken und für die Aktionäre zu einem vollständigen Verlust ihres Kapitals führen.

2.5 Branchenbezogene Risiken

- 2.5.1 Der German Values - Gruppe unterliegt den typischen Risiken des deutschen Immobilienmarktes sowie der allgemeinen Entwicklung der deutschen und europäischen Wirtschaft. Eine anhaltende negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der German Values - Gruppe führen.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften sind ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig. Auch die von der German Values – Gruppe betriebenen Hotels befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Der Immobilienmarkt in Deutschland unterliegt vielfältigen Schwankungen, die auf unterschiedlichen Faktoren beruhen können, wie beispielsweise der Entwicklung von Angebot und Nachfrage, den steuerlichen Rahmenbedingungen und insbesondere auch der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage. Der deutsche Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien, der teilweise von hohen Leerständen betroffen sein kann, wird von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld und der damit verbundenen Nachfrage nach Mietflächen sowie der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland beeinflusst. Diese Größen unterliegen vielfältigen Schwankungen, weil sie von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig sind. Solche Faktoren des gesamtwirtschaftlichen Umfelds in Deutschland und Europa sind insbesondere die jeweilige Binnenkonjunktur sowie die Weltwirtschaft, die Entwicklung der Rohstoff- und Energiepreise, Währungsschwankungen, die Inflationsrate, das Zinsniveau, aber auch Sonderfaktoren im Euroraum wie die Staatsschulden- und Bankenkrise verschiedener Mitgliedsstaaten der Europäischen Union ("**EU-Mitgliedsstaaten**") oder Pandemien entsprechend der Corona-Pandemie. Mögliche Risiken in Bezug auf die allgemeine konjunkturelle Lage resultieren auch aus den politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Euro-Krise, der Umsetzung des Brexits sowie dem Ausbau internationaler Handelsbeschränkungen etwa durch Zölle. All diese Faktoren sind durch die Emittentin nicht zu beeinflussen. Das gilt auch für die Nachfrage nach Immobilien.

Auf die Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt wirken sich insbesondere auch die demographische Entwicklung, die Binnenwanderung, die Entwicklung des Arbeitsmarktes, das Ausmaß der Verschuldung potenzieller Käufer, die Mieterbonität und die Entwicklung der individuellen Realeinkommen sowie die Attraktivität des Standortes Deutschland und der EU-Mitgliedsstaaten im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten aus. Aber auch die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst sind entscheidende Faktoren. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch Faktoren wie die Investitionstätigkeit von Unternehmen, Aktivität ausländischer Investoren und auch Standortentscheidungen von Großmietern bestimmt. Die Konsumneigung kann sich durch eine Verringerung der Kaufkraft abschwächen, die wiederum durch die Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie weitere gesamtwirtschaftliche Faktoren beeinflusst wird. Die Nachfrage nach Immobilien wird überdies auch durch die Erwartungen bestimmt, die potenzielle Investoren im Hinblick auf alle vorgenannten Faktoren hegen. Hierbei können die potenziellen Investoren auch Fehleinschätzungen unterliegen.

Der Erfolg der German Values - Gruppe ist zukünftig von diesen, sich fortlaufend ändernden, Faktoren abhängig und von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die German Values - Gruppe keinen Einfluss hat.

Eine (anhaltende) negative wirtschaftliche Entwicklung des Immobilienmarkts könnte zu Wertverlusten und außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Immobilien der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften führen. Wesentlicher Vermögenswert der German Values - Gruppe sind Immobilien und Beteiligungen. Sollte sich der Markt für die von der Emittentin und ihren Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien (nachhaltig) verschlechtern, so hätte dies nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Immobilien zur Folge und damit auch auf deren Bilanzen und Ergebnisse.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung und/oder eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes könnte sich höchst nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe auswirken.

- 2.5.2** Bereits seit längerer Zeit begünstigt ein sehr niedriges Zinsniveau den Immobilienmarkt. Das niedrige Zinsniveau hat zum einen zur Folge, dass Kapitalinvestitionen in Immobilien gegenüber zinsgebundenen Anlageformen attraktiver erscheinen. Des Weiteren begünstigt das niedrige Zinsniveau den kreditfinanzierten Immobilienerwerb und -bau, da die Kreditkosten gering sind und sich damit Immobilieninvestitionen leichter rechnen. Das betrifft die Finanzierung des bei der Emittentin und ihren Tochtergesellschaften vorhandenen Immobilienbestands, als auch die Finanzierung des geplanten Ausbaus des Immobilienbestands, bei dem die Emittentin und ihre ggf. noch zu gründenden Tochtergesellschaften von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau ausgehen.

Wenn sich das Zinsniveau erhöht, führt dies zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der Emittentin. Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften haben in erheblichem Umfang Fremdfinanzierungen aufgenommen und werden dies auch in Zukunft weiter tun. Diese sind derzeit überwiegend fest und nur teilweise mit variabler Verzinsung abgeschlossen, wobei sich dies in Zukunft, abhängig von der Marktlage, verändern kann. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich daher unmittelbar auf die variabel verzinslichen Darlehen und Ausleihungen und/oder im Fall von anstehenden Prolongationen und Neuvaluierungen im Zuge von weiteren Immobilienkäufen in den Finanzierungskosten der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften niederschlagen. Da der geplante Ausbau des Geschäfts der Emittentin zu einem wesentlichen Teil durch Kredite finanziert werden soll, ist die Umsetzung der Wachstumsstrategie von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig und könnte bei einer nicht nur unwesentlichen Erhöhung des Zinsniveaus nicht erfolgreich fortgeführt und daher angepasst werden müssen.

Zudem könnte eine wesentliche Erhöhung des Zinsniveaus zu einem negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt insgesamt und in der Folge zu Abschreibungen auf die Immobilienwerte der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften führen. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde aber auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gewerbe- und Wohnimmobilien verteuern und daher erschweren und damit die Attraktivität des Immobilienbestandes beeinträchtigen. Der geplante Ausbau des Bestandsgeschäfts der Emittentin ist von einem Fortbestehen des gegenwärtigen niedrigen Zinsniveaus abhängig. Eine Erhöhung des Zinsniveaus könnte sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Finanzierungskosten sowie die Finanzierungsmöglichkeiten der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften sowie ihrer Kunden nachteilig auswirken.

- 2.5.3** Eine Reihe von makroökonomischen Faktoren wirkt sich auf die Tourismusbranche und speziell auf die German Values - Gruppe aus. Die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen sind ein wichtiger Faktor für die Nachfrage nach Reisedienstleistungen und Reisen im Allgemeinen und damit einhergehend nach Buchungen der Hotels der German Values – Gruppe. Die Ausgaben für Geschäfts- und Tourismusreisen sind diskretionär, und daher können sich diese Faktoren auf die Nachfrage nach den Hotels der German Values - Gruppe auswirken.

Ungünstige Entwicklungen wie Rezession, steigende Arbeitslosenzahlen oder Erhöhungen der Zinssätze, der direkten oder indirekten Steuern oder der Lebenshaltungskosten könnten das verfügbare Einkommen der Verbraucher verringern und somit zu einem erheblichen Rückgang der Nachfrage nach Übernachtungen führen, da die Verbraucher ihre Ausgaben für Reisen reduzieren oder streichen oder sich für alternative, kostengünstigere Ersatzprodukte entscheiden. Ereignisse und Entwicklungen außerhalb der wirtschaftlichen Sphäre, wie soziale oder politische Unruhen, Krieg, terroristische Handlungen und andere Feindseligkeiten, Naturkatastrophen und Krankheitsausbrüche hatten und können in Zukunft zusätzlich negative Auswirkungen haben.

Zudem könnte das Wiederaufflammen der Staatsschuldenkrise zu einer Wiedereinführung nationaler Währungen in einem oder mehreren Ländern der Eurozone oder zur Abschaffung

des Euro führen, was das Geschäft der German Values - Gruppe nachteilig beeinträchtigen würde.

Sollten sich makroökonomische Faktoren verwirklichen, könnte die Bereitschaft der Verbraucher, Geld für Hotelbuchungen auszugeben, reduziert sein, was sich nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

- 2.5.4** Die Nebenkosten der Vermietung und insbesondere die Betriebs- und/oder Energiekosten unterliegen erheblichen Schwankungen, beispielsweise durch Veränderungen der Rohölpreise oder den Wegfall von Förderungen für erneuerbare Energien.

Die German Values - Gruppe und ihre Tochtergesellschaften haben auf diese Schwankungen keinen Einfluss und können diese unter Umständen nicht an ihre Mieter weitergeben. Die Betriebskosten und andere Kosten der Immobilien- und Hotelbewirtschaftung der German Values - Gruppe könnten aus unterschiedlichen Gründen höher sein als erwartet, ohne dass die German Values - Gruppe die Steigerung durch zusätzliche Einnahmen kompensieren könnte. Gründe für die zusätzlichen, unerwarteten Erhöhungen könnten unter anderem Änderungen des regulatorischen Umfeldes, stärkere Erhöhungen von Versicherungsprämien, steigende Personalkosten oder allgemeine höhere Kostensteigerungen bei Vertragspartnern sein.

Steigende Nebenkosten wie Betriebs- und/oder Energiekosten sowie sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandshaltung der Hotels und/oder der Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios verbundene Kosten könnten sich nachteilig auf die Ertragslage der Emittentin und der German Values – Gruppe auswirken.

- 2.5.5** Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften schließen bei Gewerbeimmobilien teilweise befristete Mietverträge über die erworbenen Immobilien ab.

Für befristete Mietverträge gilt das gesetzliche Schriftformerfordernis nach § 550 BGB, wonach ein Mietvertrag als für unbestimmte Zeit eingegangen gilt, sofern er für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wurde. Nach der Rechtsprechung werden an das Schriftformerfordernis hohe Anforderungen gestellt. Es besteht daher das Risiko, dass bei einzelnen oder allen durch die German Values - Gruppe als befristet abgeschlossenen Mietverträgen die Anforderungen an das Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnten, mit der Folge, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit und damit jederzeit kündbar eingegangen gelten würde.

Sollte im Rahmen von befristeten Mietverträgen das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht erfüllt sein könnte das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit und damit jederzeit kündbar eingegangen gelten, was sich negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken könnte.

2.6 Risiken im Zusammenhang mit Compliance- und/oder Risikomanagementsystemen

2.6.1 Die Compliance- und Risikomanagementsysteme der German Values - Gruppe reichen möglicherweise nicht aus, um Verstöße gegen Rechtsvorschriften zu verhindern bzw. aufzudecken und alle relevanten Risiken für die German Values - Gruppe zu identifizieren, zu bewerten und um angemessene Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadenersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit hat die German Values - Gruppe unterschiedliche Rechtsvorschriften einzuhalten. Bei den unterschiedlichen Rechtsvorschriften, die hierbei zu beachten sind, handelt es sich unter anderem um Bestimmungen des Mängelgewährleistungsrechts, des StGB, des Arbeits- und Arbeitsschutzrechts, des Steuerrechts, des Wettbewerbs- und Kartellrechts sowie des Datenschutzrechts. Dies schließt ferner Vorschriften über eine Unzulässigkeit der Annahme oder Gewährung von Leistungen im Rahmen von Geschäftsanbahnungen oder andere unlautere Geschäftspraktiken ein.

Es besteht das Risiko, dass das bei der German Values - Gruppe bestehende Compliance-System sich als unzureichend erweist oder dass Mitarbeiter der German Values - Gruppe ungeachtet bestehender rechtlicher Vorschriften, interner Richtlinien oder Organisationsvorgaben zur Compliance und trotz entsprechender Schulungsmaßnahmen und Überprüfungen in- oder ausländische Rechtsvorschriften verletzen oder dass solche Handlungen nicht aufgedeckt werden. Ein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen kann zu rechtlichen Konsequenzen führen, wie z.B. Geldbußen und Strafen für die German Values - Gruppe bzw. deren Organmitglieder oder Mitarbeiter, Steuernachzahlungen oder Schadenersatzansprüche Dritter gegen die German Values - Gruppe. Zudem kann die Reputation der German Values - Gruppe bei Veröffentlichung aufgedeckter Verstöße leiden.

Des Weiteren sind beim Erwerb, der Revitalisierung, Modernisierung und dem Betrieb der jeweiligen Immobilien der German Values - Gruppe aber auch beim Betrieb der Hotels Lieferanten und Subunternehmern eingebunden. Es besteht die Gefahr, dass eingebundene Partner gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen, um Aufträge zu erhalten. Das Compliance- und Risikomanagementsysteme könnte derartige Verhaltensweisen nicht oder zu spät erkennen. Derartige Verhaltensweisen können zu Strafen, Sanktionen, gerichtlichen Verfügungen bezüglich zukünftigen Verhaltens, der Herausgabe von Gewinnen, dem Ausschluss aus bestimmten Geschäften, dem Verlust von Konzessionen oder zu anderen Restriktionen führen.

Der Eintritt von Compliance-Verstößen könnte höchst nachteilige Auswirkungen auf Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe haben.

2.6.2 Es könnten sich Risiken im Zusammenhang mit einem möglichen künftigen schnellen Wachstum der German Values - Gruppe ergeben. Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.

Die German Values - Gruppe ist dabei sich im Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios sowie Beteiligungen an Immobilienunternehmen auf dem Markt weiter zu etablieren. Es ist möglich, dass die German Values - Gruppe in der Zukunft schnell wachsen wird, woraus auch Risiken für den Anleger resultieren könnten. Sollte ein schnelles Wachstum der German Values - Gruppe einsetzen, so wäre eine entsprechende kontinuierliche Weiterentwicklung angemessener interner organisatorischer Strukturen (insbesondere im Hinblick auf die Einstellung einer dem Wachstum angemessenen Anzahl qualifizierter Mitarbeiter und deren Integration) und Managementprozesse umzusetzen, was eine Herausforderung für die Emittentin darstellen und erhebliche Managementressourcen binden würde. Dies beträfe insbesondere die Bereiche Administration, Portfoliomanagement, Finanzen, Rechnungswesen, Controlling und Personalführung.

Im Rahmen des angestrebten Wachstums ist auch die Anpassung der internen Kontroll- und Steuerungssysteme notwendig.

Aus einem schnellen Wachstum der German Values - Gruppe ergäbe sich außerdem eine ständige Herausforderung für die Gesellschaft, in angemessener Geschwindigkeit und mit der angemessenen Sorgfalt ausreichende Risikomanagementstrukturen zu schaffen bzw. anzupassen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das bestehende Risikomanagementsystem der German Values - Gruppe sich in der fortlaufenden Praxis als unzureichend erweist und Lücken bzw. Mängel des Systems erkennbar werden. Es ist auch nicht gewährleistet, dass es der Emittentin gelingt, im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Wachstum das Risikomanagementsystem in angemessenem Umfang weiterzuentwickeln. Dies könnte die Fähigkeit der German Values - Gruppe, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern, beeinträchtigen.

Sollte es der German Values - Gruppe nicht gelingen, die internen Kontroll- und Steuerungssysteme an das Wachstum anzupassen, kann dies dazu führen, dass Ressourcen nicht effizient eingesetzt und das weitere Wachstum oder den Bestand der Emittentin selbst gefährdende Entwicklungen nicht rechtzeitig erkannt werden.

Infrastruktur und wachstumsbezogenen Risiken könnten sich auf die Finanz- und Ertragslage der Emittentin und der German Values - Gruppe wesentlich negativ auswirken.

2.7 Risiken in Bezug auf die Aktien der Gesellschaft

- 2.7.1** Der Aktienkurs und das Handelsvolumen der Aktien der Emittentin können erheblich schwanken und Investoren könnten ihr Investment ganz (Totalverlust) oder teilweise verlieren.

Die Entwicklung der Aktienkurse in den vergangenen Jahren im Allgemeinen hat gezeigt, dass auch bei Gesellschaften mit langjähriger Geschäftserfahrung und selbst bei positiver Geschäftsentwicklung negative Kursentwicklungen nicht auszuschließen sind. Negative Unternehmensmeldungen über Teilbereiche der Emittentin oder deren Tochtergesellschaften können das gesamte Kursniveau negativ beeinflussen. Derartige Entwicklungen lassen sich auch in Zukunft nicht ausschließen und können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Kursentwicklung der Aktien der Emittentin haben.

Der Kurs der Aktie der Emittentin kann einer erheblichen Volatilität ausgesetzt und von schwankenden Handelsvolumina geprägt sein. Der Kurs der Aktie der Emittentin kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse der einzelnen Tochtergesellschaften oder ihrer Konkurrenten, durch regulatorische Änderungen, Änderungen von Gewinnprognosen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen der Lage der Branche, der Gesamtwirtschaft und der Finanzmärkte, Änderungen des Aktionärskreises, Änderungen der Anzahl der im Streubesitz gehaltenen Aktien sowie durch weitere Faktoren erheblichen Preisschwankungen ausgesetzt sein. Denkbare Auslöser solcher Reaktionen könnten beispielsweise die anhaltende oder sich verschärfende Corona-Pandemie, die Eintrübung der Konjunkturaussichten, terroristische Anschläge, kriegerische Auseinandersetzungen, Entwicklungen der Staatsverschuldung in Europa oder die Auswirkungen des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union sein. Das Zusammenwirken aller Einflussgrößen kann durch die Emittentin selbst kaum beeinflusst werden. Auch können generelle Schwankungen der Kurse, insbesondere von Aktien von Unternehmen aus der gleichen Branche oder eine Verschlechterung des allgemeinen Börsenumfelds, zu einem Preisdruck auf die Aktien der Emittentin führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund in der Geschäftstätigkeit oder in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin gegeben ist.

Es besteht das wertpapierimmanente Risiko der Entwertung oder im Extremfall des Totalverlusts des getätigten Investments.

Schwankungen im Aktienkurs und im Handelsvolumen der Aktien der Emittentin können sich höchst nachteilig auf die Investition des Aktionärs auswirken und die Anleger könnten ihre Investition in die Aktien der Emittentin ganz (Totalverlust) oder teilweise verlieren.

- 2.7.2** Die Emittentin hat bislang keine Dividenden auf ihre Aktien ausgeschüttet und kann dies auch auf absehbare Zeit nicht tun. Die Erzielung jeglicher Anlagerendite durch die Aktionäre kann daher derzeit nur von der Wertsteigerung ihrer Aktien abhängen.

Die Emittentin hat bislang keine Dividenden auf ihre Aktien ausgeschüttet und geht nicht davon aus, dass sie in absehbarer Zeit Dividenden auf Aktien der Emittentin ausschütten wird. Jegliche Ausschüttung von Dividenden hängt von der Finanzlage der Gesellschaft, ihrem operativen Ergebnis, ihrem Kapitalbedarf und anderen Faktoren ab. Aktionäre sind zur Erzielung einer Rendite derzeit allein auf Wertsteigerungen angewiesen, deren Eintritt nicht gewährleistet werden kann. Ferner könnte die Emittentin künftig vertraglichen Beschränkungen oder Verboten hinsichtlich der Ausschüttung von Dividenden unterworfen sein.

Sollte die Emittentin in Zukunft Dividenden auf ihre Aktien ausschütten, so unterliegen diese Dividenden im Grundsatz der Besteuerung auf Ebene der Anteilseigner.

Sollte die Emittentin weiterhin keine Dividende ausschütten könnte sich dies höchst nachteilig auf die Investition des Aktionärs auswirken.

- 2.7.3** Es besteht das Risiko, dass die derzeitigen Hauptaktionäre der Emittentin einen beherrschenden Einfluss haben und wichtige Beschlüsse verhindern und herbeiführen könnten.

Frau Lucille Kristiansen hält mittelbar über die ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH nach Kenntnis der Gesellschaft 27,83 % der Stimmrechte an der Gesellschaft. Zudem hält Herr Michael Klemmer mittelbar über die MK Value Shares GmbH, die RE Beteiligungsgesellschaft mbH sowie die VICUS GROUP AG 29,93 % der Stimmrechte an der Gesellschaft. Frau Lucille Kristiansen sowie Herr Michael Klemmer verfügen damit jeweils über eine Anzahl an Stimmrechten, die, insbesondere wenn die Hauptversammlungspräsenz nicht das gesamte Grundkapital umfasst, für nahezu alle Beschlussfassungen der Gesellschaft – z.B. die Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder – ausreicht. Weiterhin können gegen ihre Stimmen Beschlüsse der Hauptversammlung nicht herbeigeführt werden. Maßnahmen zur Verhinderung eines Missbrauchs dieser Konstellation – über die Regelungen des AktG hinaus – sind seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

Bereits die potentielle Möglichkeit einer Einflussnahme durch Frau Lucille Kristiansen sowie durch Herrn Michael Klemmer, insbesondere aber eine konkrete Stimmausübung in der Hauptversammlung oder eine sonstige Einflussnahme, die mit den Interessen der anderen Aktionäre kollidiert, kann sich erheblich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft auswirken und damit auch eine eventuelle weitere Kapitalaufnahme der Gesellschaft erschweren oder nur zu ungünstigen Bedingungen ermöglichen.

Die Einflussnahme eines Hauptaktionärs könnte höchst nachteilige Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

- 2.7.4** Die Neuen Aktien der Emittentin sind derzeit im Freiverkehr der Börse Düsseldorf einbezogen und sollen zusammen mit den Alten Aktien zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) zugelassen werden. Es ist nicht sichergestellt, dass jederzeit ein aktiver Handel stattfindet. Infolge eines geringen oder gar nicht stattfindenden Handels kann es dazu kommen, dass Aktionäre ihre Aktien entweder überhaupt nicht, nicht zu jeweiligen Tageskursen oder nicht in der gewünschten Stückzahl veräußern können. Auch kann nicht vorhergesagt werden, welcher Börsenpreis sich bilden wird.

Ob ein Handel in der Aktie stattfindet, hängt zunächst von der Bereitschaft der bestehenden Aktionäre ab, Aktien zu veräußern. Künftige Verkäufe von Aktien der Emittentin durch die gegenwärtigen Aktionäre der Emittentin, die auch nach möglichen Kapitalerhöhungen die Mehrheit der Aktien an der Emittentin halten könnten, könnten den Aktienkurs negativ beeinflussen. Aufgrund der damit einhergehenden geringen Liquidität im Handel der Aktie kann es dazu kommen, dass schon kleinere Kauf- oder Verkaufsaufträge zu erheblichen Kursauschlägen führen, die sich nicht mit einer entsprechenden Veränderung des Unternehmenswertes erklären lassen.

Sollte sich kein ausreichend liquider Handel mit Aktien der Emittentin entwickeln könnten bereits einzelne Orders einen erheblichen Einfluss auf den Börsenkurs haben, was sich wesentlich nachteilig auf die Investition des Aktionärs auswirken kann.

- 2.7.5** Es besteht das Risiko, dass der Handel der Aktien der Emittentin ausgesetzt wird und/oder dass die Aktien der Emittentin vom Handel zurückgenommen werden könnten. In diesem Fall können Aktieninhaber ihre Aktien an der Emittentin nicht mehr über eine Börse handeln und verkaufen. Dadurch kann der Verkauf erheblich erschwert oder sogar praktisch unmöglich werden.

Sofern die Aktien der Emittentin vom Handel ausgesetzt werden oder die Zulassung zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) widerrufen oder eingestellt wird, kann die Handelbarkeit und/oder die Veräußerbarkeit der Aktien eingeschränkt sein.

Eine Aussetzung des Handels der Aktien der Emittentin kann sich wesentlich nachteilig auf die Investition des Aktionärs auswirken.

- 2.7.6** Der Aktienkurs der Emittentin kann aufgrund von Analysteneinschätzungen, öffentlichen Äußerungen beispielsweise in Anlegerforen oder Börsenbriefempfehlungen, sowie Meinungsäußerungen in sonstigen Medien stark beeinflusst werden. Solche Empfehlungen von Dritten können den Kurs sowohl positiv als auch negativ erheblich beeinflussen. Zudem sind in den letzten Jahren sogenannte Fax- bzw. E-Mail-Spams sprunghaft angestiegen, wodurch ebenfalls erhebliche Risiken für den Kursverlauf entstehen können. Es besteht auch das Risiko, dass die Aufsichts- und Ermittlungsbehörden aufgrund solcher Spamaktivitäten die Notierung der Aktie einstellen bzw. Ermittlungen aufnehmen, welche die Emittentin in ihrer operativen Tätigkeit einschränken und ihr sogar schaden können.

Analysteneinschätzungen und sonstigen in Internetforen, Börsenbriefen oder sonstigen Medien geäußerten Meinungen können sich wesentlich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktie der Emittentin und damit auch auf die Investition des Aktionärs auswirken.

- 2.7.7** Sollten sich an der Emittentin beteiligte Aktionäre oder zukünftige Aktionäre dazu entscheiden, in bedeutendem Umfang Aktien der Emittentin zu verkaufen oder sollten sie zu einem solchen Verkauf gezwungen sein oder sollte sich am Markt die Überzeugung bilden, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, so besteht die Möglichkeit, dass der Börsenkurs der Aktien der Emittentin fällt. Es lässt sich nicht vorhersagen, welche Auswirkungen zukünftige Aktienverkäufe in bedeutendem Umfang durch Aktionäre gegebenenfalls auf den Börsenkurs der Emittentin haben werden. Sinkt der Kurs der Aktien, kann sich zusätzlicher Verkaufsdruck aus einer Verwertung von Aktien ergeben, die von Aktionären gehalten werden, die ihren Aktienbesitz ganz oder teilweise fremdfinanziert haben. Ein erhöhtes Angebot von Aktien der Emittentin im Falle von umfangreichen Verkäufen seitens der Aktionäre im Markt könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken.

Mögliche zukünftige Aktienverkäufe in größerem Umfang können sich wesentlich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktie der Emittentin und damit auch auf die Investition des Aktionärs auswirken.

- 2.7.8** Die Emittentin plant, den weiteren Ausbau des Portfolios unter anderem durch die Ausgabe weiterer Aktien zu finanzieren. Sowohl die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch Ausgabe neuer Aktien, die Durchführung von Sachkapitalerhöhungen, der Erwerb anderer Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen durch noch auszugebende Aktien der Emittentin sowie sonstige Kapitalmaßnahmen können zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen, falls den bestehenden Aktionären keine Bezugsrechte gewährt werden. Da etwaige künftige Angebote zeitlich und auch von ihrer Art her von den Marktbedingungen zum Zeitpunkt eines solchen Angebots abhängen, können zur Höhe, zeitlichen Planung oder Art eines künftigen Angebots keine Aussagen getroffen werden. Daher tragen die Inhaber von Aktien das Risiko, dass künftige Angebote den Börsenkurs der Aktien belasten und/oder ihre Beteiligungen an der Emittentin verwässern. Zu einer solchen Verwässerung könnte es außerdem kommen, wenn andere Gesellschaften übernommen werden oder Investitionen in Gesellschaften im Austausch gegen neu ausgegebene Aktien der Emittentin getätigt werden.

Zukünftige Kapitalmaßnahmen könnten zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre an der Emittentin führen und/oder sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien und damit nachteilig auf die Investition des Aktionärs auswirken.

- 2.7.9** Es besteht das Risiko, dass sich weitere Investoren mit mehr als 25 % am Grundkapital der Emittentin beteiligen könnten. Damit könnten Dritte über ein Stimmengewicht verfügen, mit welchem sie Beschlussfassungen der Hauptversammlung der Emittentin allein verhindern können oder gar wesentliche Beschlussfassungen der Hauptversammlung (ggf. in Abhängigkeit von der Teilnahme der Aktionäre insgesamt an der Hauptversammlung) allein herbeiführen können.

Die Beteiligung neuer Großaktionäre könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktie der Emittentin und damit auch auf die Investition des Aktionärs auswirken.

3. Verantwortliche Personen, Angaben von Seiten Dritter, Sachverständigenberichte, Billigung durch die zuständige Behörde, Abschlussprüfer

3.1 Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die German Values Property Group AG mit dem Sitz in Leipzig sowie der Zulassungsantragssteller, die Small & Mid Cap Investmentbank AG, München („SMC“ oder „Zulassungsantragssteller“), übernehmen gemäß § 8 Wertpapierprospektgesetz („WpPG“) und Art. 11 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung (EU) 2021/337 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Februar 2021 zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/1129 im Hinblick auf den EU-Wiederaufbauprospekt und gezielte Anpassungen für Finanzintermediäre und der Richtlinie 2004/109/EG im Hinblick auf das einheitliche elektronische Berichtsformat für Jahresfinanzberichte zur Unterstützung der wirtschaftlichen Erholung von der COVID-19-Krise („Verordnung (EU) 2017/1129“) die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

Die Gesellschaft und der Zulassungsantragssteller erklären, dass die Angaben im Prospekt ihres Wissens nach richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Der gebilligte Prospekt ist bis zur Eröffnung des Handels der Aktien im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (voraussichtlich daher bis zum 2. Februar 2022) gültig. Gemäß Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 ist die Gesellschaft verpflichtet, einen Nachtrag zum Prospekt zu erstellen und zu veröffentlichen, soweit wichtige neue Umstände auftreten oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben bekannt werden, welche die Bewertung der Wertpapiere der Gesellschaft beeinflussen könnten und die zwischen der Billigung dieses Prospekts und vor dem Auslaufen der Angebotsfrist oder - falls später - der Eröffnung des Handels an einem geregelten Markt auftreten oder festgestellt werden. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist. Mit Ausnahme von Art. 23 der Verordnung (EU) 2017/1129 ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

3.2 Informationen von Seiten Dritter

Dieser Prospekt enthält keine Branchen-, Markt- und Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind („externe Daten“).

Der Prospekt enthält allerdings Schätzungen von Marktdaten und daraus abgeleitete Informationen, die weder aus Veröffentlichungen von Marktforschungsinstituten noch aus anderen unabhängigen Quellen entnommen werden können. Diese Informationen beruhen auf internen Schätzungen der Emittentin, die auf der langjährigen Erfahrung ihrer Know-how-Träger, Auswertungen von Fachinformationen oder innerbetrieblichen Auswertungen beruhen und können daher von den Einschätzungen der Wettbewerber der Emittentin oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen.

Daraus abgeleitete Informationen, die somit nicht aus unabhängigen Quellen entnommen worden sind, können daher von Einschätzungen von Wettbewerbern der Gesellschaft oder von zukünftigen Erhebungen unabhängiger Quellen abweichen.

Branchen- und Marktforschungsberichte, öffentlich zugängliche Quellen sowie kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, dass jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Diese Einschränkungen gelten folglich auch für diesen Prospekt. Externe Daten wurden von der Gesellschaft nicht auf ihre Richtigkeit überprüft.

Sofern Informationen von Seiten Dritter übernommen wurden, sind diese im Prospekt korrekt wiedergegeben. Soweit der Emittentin bekannt und von ihr aus den von Dritten übernommenen Informationen ableitbar, sind keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Jede Website, auf die in diesem Prospekt Bezug genommen wird, wird nur zu Informationszwecken erwähnt und ist nicht Bestandteil dieses Prospekts. Die Informationen auf den Webseiten wurden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) nicht geprüft oder gebilligt.

Ein Glossar mit verwendeten Fachausdrücken befindet sich am Ende des Prospekts.

3.3 Erklärung zur Billigung durch die zuständige Behörde

Die Gesellschaft erklärt hiermit, dass

- a. der Prospekt durch die BaFin, Marie Curie Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, (Telefon +49 (0)228 4108 0; Website: www.bafin.de), als zuständige Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- b. die BaFin diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- c. eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte,
- d. eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte,
- e. Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten,
- f. der Prospekt als Teil eines vereinfachten Prospekts gemäß Art. 14 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

3.4 Gutachter der Bewertungsdokumente

Auf Ersuchen der Emittentin wurden insgesamt 3 Immobilien im Hinblick auf ihren Marktwert durch die Jones Lang LaSalle SE, Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 108051, („JLL“) unter Anwendung der einschlägigen Bestimmungen der aktuellen Valuation Standards (i. F. „VS“), die in den Royal Institution of Chartered Surveyors (i. F. „RICS“) Valuation Standards – Latest Edition (i. F. das „Red Book“) enthalten sind, bewertet („Wertgutachten“). Die Ergebnisse dieser Bewertungen sind in einem Wertgutachten dargestellt, dass mit Zustimmung von JLL in diesem Prospekt unter Ziffer „20. Wertgutachten“ aufgenommen wurde. Bei JLL handelt es sich um einen gem. ISO 9001 zertifizierten Immobiliensachverständigen.

JLL hat weder ein wesentliches Interesse an der Emittentin noch an der Zulassung der Neuen Aktien zum regulierten Markt an der Frankfurt Wertpapierbörse (General Standard).

Die Emittentin bestätigt hiermit, dass im Hinblick auf die im Wertgutachten bewerteten Immobilien seit dem jeweiligen Bewertungsstichtag keine wesentlichen Änderungen eingetreten sind. Die Emittentin

bestätigt zudem, dass sich seit dem Erstellungsdatum des Wertgutachtens keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

3.5 Abschlussprüfer

Der Konzernabschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020 sowie der Jahresabschluss nach HGB zum 31. Dezember 2020 wurden durch die Warth & Klein Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Leipzig, geprüft und mit dem in diesem Wertpapierprospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Warth & Klein Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Leipzig, ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 3. Dezember 2021 hat die Warth & Klein Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Leipzig, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt.

4. Grundlegende Angaben und sonstige allgemeine Informationen

4.1 Interessen natürlicher und juristischer Personen, die an der Emission/dem Angebot beteiligt sind

Die Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Str. 7, 80333 München („SMC“ oder „Zulassungsantragssteller“) steht im Zusammenhang mit der Zulassung der Aktien der Emittentin zum Handel im regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse in einem vertraglichen Verhältnis mit der Emittentin. Sie erhält für ihre Tätigkeit eine marktübliche Vergütung. Die SMC hat daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung der Zulassung.

Sämtliche Aktionäre der Emittentin, die die Neuen Aktien halten, haben ein Interesse an der Zulassung der Neuen Aktien der Emittentin zum Handel im regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse, weil mit der Zulassung der Neuen Aktien im General Standard, die Neuen Aktien zusammen mit den alten Aktien im regulierten Markt (General Standard) gehandelt werden können.

Weitere Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an der Zulassung beteiligt sind, einschließlich Interessenskonflikten, bestehen nicht.

4.2 Gründe für das Angebot und die Verwendung der Erträge

Gründe für die Zulassung

Die Neuen Aktien sollen, wie auch die zuvor von der Emittentin begebenen alten Aktien (ISIN: DE000A0L1NQ8) zum Handel im regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Zudem sah das der Kapitalerhöhung zugrunde liegende, im Bundesanzeiger vom 26. Januar 2021 veröffentlichte Bezugsangebot die Zulassung der Neuen Aktien zum Handel im regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse innerhalb von 12 Monaten vor.

Verwendung der Erträge

Entfällt, da Gegenstand dieses Prospekts kein Angebot von Wertpapieren ist.

4.3 Erklärung zum Geschäftskapital

Die Gesellschaft verfügt ihrer Auffassung nach zum Datum dieses Prospekts über ausreichendes Geschäftskapital, um den gegenwärtigen, innerhalb von mindestens 12 Monaten ab dem Datum dieses Prospekts fällig werdenden Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

4.4 Kapitalausstattung und Verschuldung

4.4.1 Kapitalisierung und Verschuldung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Kapitalisierung und Verschuldung der Emittentin auf konsolidierter Basis zum 30. November 2021 wieder. Die Angaben wurden nach den Rechnungslegungsvorschriften des IFRS ermittelt. Sie sind dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und ungeprüft.

	30. November 2021 IFRS (konsolidiert; ungeprüft)
Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt (einschließlich des kurzfristigen Teils der langfristigen Verbindlichkeiten).	26.516.345,85
garantiert	0,00
besichert ¹	13.106.539,01
nicht garantiert/unbesichert	13.409.806,84
	42.286.949,49
Langfristige Verbindlichkeiten gesamt (ohne den kurzfristigen Teil der langfristigen Verbindlichkeiten)	
garantiert	0,00
besichert ²	32.046.039,78
nicht garantiert/unbesichert	10.240.909,71
Eigenkapital	8.976.255,85
Aktienkapital	10.033.585,00
gesetzliche Rücklage(n)	0,00
Sonstige Rücklagen	-1.057.329,15
Gesamt	77.779.551,19

¹ Die Besicherung betrifft die Bestellung von erst- und nachrangigen Grundschulden.

² Die Besicherung betrifft die Bestellung von erst- und nachrangigen Grundschulden.

4.4.2. Verschuldung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verschuldung der Emittentin auf konsolidierter Basis zum 30. November 2021. Die Angaben wurden nach den Rechnungslegungsvorschriften des IFRS ermittelt. Sie sind dem laufenden Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und ungeprüft:

	30. November 2021 IFRS (konsolidiert; ungeprüft)
A. Zahlungsmittel	1.374.970,92
B. Zahlungsmitteläquivalente	0,00
C. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0,00
D. Liquidität (A + B + C)	1.374.970,92
E. Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (einschließlich Schuldtiteln, jedoch ohne den kurzfristigen Anteil langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten)	41.883,46
F. Kurzfristiger Teil langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten	13.064.655,55
G. Kurzfristige finanzielle Verschuldung (E + F)	13.106.539,01
H. Kurzfristige finanzielle Nettoverschuldung (G - D)	11.731.568,09
I. Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne kurzfristigen Teil und ohne Schuldtitel)	32.046.039,78
J. Schuldtitel	0,00
K. Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10.240.861,50
L. Langfristige finanzielle Verschuldung (I + J + K)	42.286.901,28
M. Finanzielle Verschuldung gesamt (H+ L)	54.018.469,37

Die finanziellen Verbindlichkeiten enthalten kurzfristige Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 16 für Software und Mobiltelefone.

Indirekte Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten bestehen zum Datum des Prospekts nicht.

4.5 Hinweise zu Zahlenangaben, Währungsangaben und Angaben aus Abschlüssen

Bestimmte Zahlenangaben in diesem Prospekt (einschließlich bestimmter Prozentsätze) wurden kaufmännisch gerundet. Infolgedessen entsprechen in Tabellen angegebene Gesamtbeträge in diesem Prospekt möglicherweise nicht in allen Fällen den in der Tabelle ggf. gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

Sämtliche Währungsangaben in diesem Prospekt beziehen sich, sofern nicht etwas anderes angegeben ist, auf Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“, und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „TEUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Falls Beträge in einer anderen Währung angegeben sind, wird dies ausdrücklich durch Benennung der entsprechenden Währung oder Angabe des Währungssymbols kenntlich gemacht.

In diesem Prospekt sind mit Ausnahme der Angaben, die dem geprüften Jahresabschluss der Emittentin und dem geprüften Konzernabschluss der German Values – Gruppe für das Geschäftsjahr 2020 entstammen, keine weiteren Angaben aus Abschlüssen, die von dem Abschlussprüfer geprüft wurden und für die ein Bestätigungsvermerk erteilt wurde, enthalten. Der Konzernhalbjahresabschluss wurde nur einer prüferischen Durchsicht unterzogen, wofür kein Bestätigungsvermerk erteilt wird.

4.6 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit der Emittentin, Pläne und Erwartungen in Bezug auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, sowie in Bezug auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen. Angaben unter Verwendung von Begriffen wie „glauben“, „geht davon aus“, „erwarten“, „annehmen“, „schätzen“, „planen“, „beabsichtigen“, „könnten“, „können“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Solche Aussagen basieren auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin hinsichtlich zukünftiger Ereignisse. Sie unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächliche Finanzlage, die tatsächlich erzielten Ergebnisse und die Profitabilität der Emittentin wesentlich von den Erwartungen abweichen, insbesondere negativer ausfallen als in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin nicht die Verpflichtung übernimmt, derartige zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

4.7 Geschlechtsneutrale Schreibweise

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen in diesem Prospekt sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

4.8 Nicht in den IFRS oder im HGB definierte Kennzahlen (Non-GAAP-Kennzahlen)

Dieser Prospekt enthält die Kennzahl EBIT (Earnings before interest and taxes), die keine in Übereinstimmung mit IFRS oder im Handelsgesetzbuch („HGB“) verwendete Kennzahl („GAAP-Kennzahlen“) ist und deshalb nicht als eine Alternative zu den geltenden GAAP-Kennzahlen betrachtet werden darf („Non-GAAP-Kennzahl“). Die Emittentin verwendet diese Non-GAAP-Kennzahl und weitere Informationen in diesem Prospekt, weil sie der Ansicht ist, dass sie Investoren zusätzliche Informationen zur Beurteilung des wirtschaftlichen Erfolgs ihrer Geschäftsaktivitäten bieten. Die Verwendung der Non-GAAP-Kennzahl weicht möglicherweise von der anderer Unternehmen in derselben Branche ab. Die von der Emittentin verwendete Kennzahl sollte nicht als Alternative zum Gewinn/(Verlust) nach Steuern, zu den Umsatzerlösen oder zu irgendeiner anderen in Übereinstimmung mit den IFRS oder HGB als Maßstab für den Unternehmenserfolg definierten Kennzahl betrachtet werden. Ebenso wenig sollte sie als Alternative zum Mittelzufluss/(-abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit als Liquiditätskennzahl betrachtet werden. Diese Non-GAAP-Kennzahl ist nur mit Einschränkungen als Analyseinstrument geeignet und sollte nicht isoliert betrachtet oder als Ersatz für die Analyse der nach IFRS oder HGB ausgewiesenen Ergebnisse der Emittentin angesehen werden. Diese Non-GAAP-Kennzahl ist in den von der European Securities and Markets Authority („ESMA“) am 5. Oktober 2015 zu alternativen Leistungskennzahlen veröffentlichten Richtlinien („ESMA-Richtlinien“) definiert. Die Emittentin ist generell der Ansicht, dass sie eine Schlüsselleistungskennzahl in Bezug auf das Geschäft ist und zu einem besseren Verständnis der Fähigkeit zur Generierung von Geldflüssen und des Wachstums der Geschäftstätigkeit sowie der Marke beiträgt. Die Emittentin ist daher der Ansicht, dass die Darstellung der im Prospekt enthaltenen Non-GAAP-Kennzahl den ESMA-Richtlinien entspricht.

4.9 Verfügbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können folgende Unterlagen auf der Website der Emittentin unter <https://german-values.de/> unter der Rubrik Shareholders – Investor Relations eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Gesellschaft;

- der geprüfte Konzernabschluss der German Values – Gruppe für das Geschäftsjahr 2020 (IFRS);
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2020 (HGB);
- der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der German Values – Gruppe zum 30. Juni 2021 (IFRS);
- das Bewertungsgutachten der Jones Lang LaSalle Inc. vom 21. November 2021.

4.10 Eingeschränkte Bestätigungsvermerke

Der Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 nebst Lagebericht sowie der Bestätigungsvermerk für den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 nebst Konzernlagebericht enthalten jeweils Einschränkungen, da die Entsprechenserklärung nicht rechtzeitig abgegeben wurde und die Darstellung der Abweichungen von den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 7. Februar 2017 nicht den inhaltlichen Anforderungen entsprach. Der Abschlussprüfer führt zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 nebst Lagebericht aus wie folgt:

„Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und für das Prüfungsurteil zum Lagebericht

Die nach § 161 AktG von Vorstand und Aufsichtsrat abzugebende Entsprechenserklärung hinsichtlich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde nicht rechtzeitig jährlich, sondern mit elfmonatiger Verspätung abgegeben und entspricht wegen der fehlenden Darstellung der Abweichungen von den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 7. Februar 2017 nicht den inhaltlichen Anforderungen. Demzufolge ist die Anhangangabe nach § 285 Nr. 16 HGB zur Entsprechenserklärung unzutreffend.

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 Nichtprüfungleistungen 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 unser eingeschränktes Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und unser Prüfungsurteil zum Lagebericht zu dienen.“

Der Abschlussprüfer führt zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 nebst Konzernlagebericht aus wie folgt:

„Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und für das Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht

Die nach § 161 AktG von Vorstand und Aufsichtsrat abzugebende Entsprechenserklärung hinsichtlich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde nicht rechtzeitig jährlich, sondern mit elfmonatiger Verspätung abgegeben und entspricht wegen der fehlenden Darstellung der Abweichungen von den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 7. Februar 2017 nicht den inhaltlichen Anforderungen. Demzufolge ist die Konzern-Anhangangabe nach § 314 Abs. 1 Nr. 8 HGB zur Entsprechenserklärung unzutreffend.

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter

Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser eingeschränktes Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht zu dienen.“

5. Angaben über die zum Handel zuzulassenden Wertpapiere

5.1 Art, Gattung und Emissionsvolumen der zum Handel zuzulassenden Wertpapiere; internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN)

Bei den Aktien der Gesellschaft handelt es sich um auf den Inhaber lautende Stückaktien (Stammaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Zum Prospektdatum hat die Emittentin eine Aktiengattung.

Gegenstand dieses Prospekts sind 8.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien (Stammaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2021.

Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet: DE000A3H3LA5.

Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet: A3H3LA

Die alten Aktien der Gesellschaft mit der ISIN: DE000A0L1NQ8 sind bereits zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) zugelassen.

5.2 Währung der Wertpapieremission

Die Emission erfolgt in Euro (EUR)

5.3 Beschlüsse, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. September 2020 hat unter Tagesordnungspunkt 6 beschlossen, dass im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 2.033.585,00, eingeteilt in 2.033.585 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem jeweiligen rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, im Wege einer Barkapitalerhöhung um bis zu EUR 8.000.000,00 auf bis zu EUR 10.033.585,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem jeweiligen anteiligen rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 („**Neue Aktien**“) gegen Bareinlagen erhöht wird. Der Ausgabebetrag betrug EUR 1,00 je Stückaktie. Der Gesamtausgabebetrag der Neuen Aktien war in voller Höhe in Geld auf ein Konto der Gesellschaft einzuzahlen. Die Neuen Aktien sind von Beginn des bei Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister laufenden Geschäftsjahres an gewinnberechtigt. Der Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals im Wege der Barkapitalerhöhung wäre unwirksam geworden, wenn die Durchführung dieser Kapitalerhöhung nicht innerhalb von sechs Monaten nach dem Datum der Hauptversammlung, die über die Kapitalerhöhung beschlossen hat (also dem 17. März 2021) zur Eintragung in das Handelsregister der Gesellschaft angemeldet worden wäre. Den Aktionären stand das gesetzliche Bezugsrecht gemäß § 186 Absatz 1 Aktiengesetz zu. Nicht bezogene Aktien konnten von anderen Aktionären gezeichnet werden. Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Bareinlage festzulegen. Der Vorstand der Gesellschaft hat am 19. Januar 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom gleichen Tag die weiteren Einzelheiten zur Durchführung der Kapitalerhöhung beschlossen. Das Bezugsangebot wurde am 26. Januar 2021 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 2.033.585,00 um EUR 8.000.000,00 auf EUR 10.033.585,00 durch Ausgabe von 8.000.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien mit einem jeweiligen anteiligen rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 wurde am 4. März 2021 in das Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht Leipzig unter HRB 25538 eingetragen.

5.4 Beschränkungen der Übertragbarkeit der Aktien

Die Aktien der Gesellschaft unterliegen grundsätzlich keiner Handelsbeschränkung und können ohne Zustimmungserfordernis der Gesellschaft frei übertragen werden.

5.5 Warnhinweis zur Besteuerung

Warnhinweis: Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaates des jeweiligen Anlegers und des Gründungsstaates der Emittentin können sich auf die Erträge aus den Aktien auswirken.

Aktionäre der Neuen Aktien sollten sich von ihrem eigenen Steuerberater über die steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung, der Schenkung und der Vererbung von Neuen Aktien und die Vorschriften über die Rückforderung von zuvor einbehaltener Kapitalertragsteuer (Kapitalertragsteuer) informieren. Eine Berücksichtigung der besonderen steuerlichen Verhältnisse des Aktionärs kann nur im Rahmen einer individuellen Steuerberatung erfolgen.

5.6 Zulassungsantragssteller

Die Emittentin fungiert zusammen mit der Small & Mid Cap Investmentbank AG, Barer Str. 7, 80333 München („SMC“ oder „Zulassungsantragssteller“) als Zulassungsantragsteller. Die SMC ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht, mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 193714; LEI: 3912004L1VBRM2TJIN12; Internetadresse: <https://www.smc-investmentbank.de/>.

5.7 Mit den Wertpapieren verbundene Rechte

Dividendenrechte und Recht auf Beteiligung am Gewinn des Emittenten

Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2021 gewinnberechtigt.

Nach den Regelungen des Aktienrechts bestimmt sich der Anteil eines Aktionärs an einer Dividendenausschüttung nach seinem Anteil am Grundkapital. Werden Einlagen erst im Laufe eines Geschäftsjahres geleistet, werden sie grundsätzlich nach dem Verhältnis der Zeit berücksichtigt, die seit der Leistung verstrichen ist (§ 60 Abs. 2 Satz 3 AktG). Nach § 4 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft kann in einem Kapitalerhöhungsbeschluss die Gewinnanteilsberechtigung neuer Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 S. 3 AktG festgesetzt werden.

Über die Gewinnverwendung beschließt die Hauptversammlung. Vor dem Beschluss der Hauptversammlung besteht ein Anspruch gegen die Gesellschaft auf Herbeiführung des Gewinnverwendungsbeschlusses. Die Hauptversammlung ist berechtigt, im Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns über die aufgrund § 58 Abs. 1 und Abs. 2 AktG gebildeten Rücklagen hinaus weitere Beträge in Gewinnrücklagen einzustellen oder als Gewinn vorzutragen.

Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende verjährt drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss gefasst und der Aktionär davon Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Verjährt der Anspruch auf Auszahlung der Dividende, ist die Gesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Dividende an den Aktionär, dessen Anspruch verjährt ist, auszuzahlen.

Es gibt weder Dividendenbeschränkungen noch ein besonderes Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber.

Die ordentliche Hauptversammlung legt in dem Gewinnverwendungsbeschluss auch die Höhe des Dividendenanspruchs fest. Da Dividenden nur aus dem Bilanzgewinn gezahlt werden dürfen, stellt der in dem nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellte Jahresabschluss ausgewiesene Bilanzgewinn den maximal ausschüttbaren Betrag dar. Die Aktionäre haben Anspruch auf den Bilanzgewinn, soweit er nicht nach Gesetz oder Satzung, durch Hauptversammlungsbeschluss oder als zusätzlicher Aufwand aufgrund des Gewinnverwendungsbeschlusses von der Verteilung an die Aktionäre ausgeschlossen ist. Der auf die einzelnen Aktien entfallende Betrag ergibt sich aus der Division des gemäß dem von der Hauptversammlung gefassten Gewinnverwendungsbeschluss insgesamt auszuschüttenden Betrages durch die Anzahl der im Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses gewinnberechtigten Aktien.

Der Vorstand hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres den Jahresabschluss (Bilanz nebst Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang) und den Lagebericht für das vergangene Geschäftsjahr aufzustellen und dem Abschlussprüfer innerhalb derselben Frist vorzulegen. Unverzüglich, spätestens nach Eingang des Prüfungsberichts, sind der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns dem Aufsichtsrat vorzulegen. Soweit die Gesellschaft nach den gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet ist, hat der Vorstand innerhalb der ersten 5 Monate des Konzerngeschäftsjahres für das vorangegangene Konzerngeschäftsjahr einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht des Vorstandes und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie ggf. den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht zu prüfen und über das Ergebnis seiner Prüfung schriftlich an die Hauptversammlung zu berichten. Er hat seinen Bericht innerhalb eines Monats, nachdem ihm die Vorlagen zugegangen sind, dem Vorstand zuzuleiten. Der Jahresabschluss ist festgestellt, wenn der Aufsichtsrat ihn nach der Prüfung gebilligt hat. Nach Eingang des Berichtes des Aufsichtsrates über das Ergebnis seiner Prüfung hat der Vorstand unverzüglich die ordentliche Hauptversammlung einzuberufen, die innerhalb der ersten achten Monate eines jeden Geschäftsjahres stattzufinden hat. Die ordentliche Hauptversammlung beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrates sowie über die Verwendung des Bilanzgewinns und wählt den Abschlussprüfer. Die Hauptversammlung kann anstelle oder neben einer Bar- auch eine Sachausschüttung beschließen. Vorstand und Aufsichtsrat sind ermächtigt, bei der Feststellung des Jahresabschlusses den Jahresüberschuss, der nach Abzug der in die gesetzliche Rücklage einzustellenden Beträge und eines Verlustvortrages verbleibt, zum Teil oder ganz, in andere Gewinnrücklagen einzustellen. Die Einstellung eines größeren Teils als der Hälfte des Jahresüberschusses ist nicht zulässig, soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals übersteigen oder nach der Einstellung die Hälfte des Grundkapitals übersteigen würden.

Stimmrechte

Jede Aktie der Gesellschaft gewährt in einer Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Unterschiedliche Stimmrechte für einzelne Aktien gibt es bei der Emittentin nicht. Sonderstimmrechte bestehen nicht.

Bezugsrechte

Jedem Aktionär der Gesellschaft steht grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht zu, das besagt, dass ihm bei Kapitalerhöhungen auf sein Verlangen ein seinem Anteil an dem bisherigen Grundkapital entsprechender Teil der neuen Aktien zugeteilt werden muss. Das gesetzliche Bezugsrecht erstreckt sich auch auf neu auszugebende Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen. Bezugsrechte sind grundsätzlich frei übertragbar.

Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös

Die Gesellschaft kann, ausgenommen im Insolvenzfall, durch einen Beschluss der Hauptversammlung aufgelöst werden, der einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf. Das nach Berichtigung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft (Liquidationsüberschuss) wird an die Aktionäre nach dem Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital, also entsprechend der Stückzahl ihrer Aktien verteilt. Vorzugsaktien an der Gesellschaft bestehen nicht.

Relativer Rang der Wertpapiere in der Kapitalstruktur der Emittentin im Fall einer Insolvenz

Die Aktien der Gesellschaft sind im Fall einer Insolvenz der Gesellschaft gegenüber allen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin nachrangig.

Nachschusspflicht

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Beschränkungen der freien Handelbarkeit der Aktien

Die Aktien der Gesellschaft, einschließlich der Neuen Aktien, sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen für Inhaberaktien frei übertragbar. Es bestehen keine Beschränkungen für die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.

Angaben zur Dividendenpolitik

Die Gesellschaft geht nicht davon aus, für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende zu zahlen. Die Fähigkeit der Gesellschaft, zukünftig Dividenden auszuschütten, hängt von der Höhe des Bilanzgewinns ab. Die Gesellschaft ist nicht in der Lage, Aussagen hinsichtlich eines zukünftigen Bilanzgewinns oder ob zukünftig überhaupt ein Bilanzgewinn entsteht zu treffen. Dementsprechend ist die Gesellschaft nicht in der Lage zuzusagen, dass in künftigen Jahren Dividenden ausgeschüttet werden. Die Gesellschaft beabsichtigt einen wesentlichen Teil eines eventuellen zukünftigen Gewinns, abzüglich Einstellungen in die gesetzliche Rücklage, für die Finanzierung des geschäftlichen Wachstums in den folgenden Jahren zu verwenden und Dividenden nur in Übereinstimmung mit dem Geschäfts- und Investitionsplan auszuschütten.

Zahl- und Verwahrstelle

Zahlstelle der Gesellschaft in Bezug auf die alten und die Neuen Aktien der Gesellschaft ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Schlossplatz 7, D-73033 Göppingen.

Verwahrstelle für die Gesellschaft ist die Clearstream Banking AG mit Sitz in Frankfurt am Main und Geschäftsanschrift Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn.

5.8 Nationale Vorschriften zu Übernahmen/Squeeze-Out-Vorschriften

Die Neuen Aktien der Emittentin werden bislang an keinem organisierten Markt gehandelt.

Die alten Aktien der Emittentin mit der ISIN DE000A0L1NQ8 sind bereits im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) zugelassen, weshalb auf die Emittentin die Regelungen des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes ("WpÜG") Anwendung finden.

Hinsichtlich des möglichen Ausschlusses von Minderheitsaktionären („Squeeze-Out“) gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 327a ff AktG sowie des § 62 Abs. 5 UmwG sowie der §§ 39a, b WpÜG.

5.9 Öffentliche Übernahmeangebote bezüglich der Emittentin

Gemäß §§ 39 i.V.m. 14 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WpÜG hat die VICUS GROUP AG am 25. November 2020 ein Pflichtangebot an die Aktionäre der Emittentin gestellt. Das Angebot war bis 23. Dezember 2020 gültig und sah einen Angebotspreis von EUR 6,41 pro Aktie vor. Bis zum 23. Dezember 2020 („Meldestichtag“) ist das Angebot für insgesamt 120.279 Aktien angenommen worden. Dies entsprach zum damaligen Zeitpunkt einem Anteil von 5,9146% des Grundkapitals und der Stimmrechte der Emittentin.

6. Zulassung zum Handel und Handelsmodalitäten

6.1 Zulassung zum Börsenhandel und Handelsaufnahme

Die Neuen Aktien der Emittentin mit der ISIN DE000A3H3LA5 sind zum Prospektdatum in den Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf einbezogen.

Die Neuen Aktien der Emittentin sollen in den Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen und einbezogen werden. Die Zulassung wird für den 31. Januar 2022 erwartet. Die Entscheidung über die Zulassung und Einbeziehung zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) obliegt allein der Frankfurter Wertpapierbörse. Die Notierungsaufnahme an der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 2. Februar 2022 vorgesehen.

Die Zulassung der Neuen Aktien zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde bereits beantragt.

Der Handel der Neuen Aktien der Emittentin im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (*General Standard*) unterliegt den Vorschriften der Börsenordnung und anderen erlassenen Handelsregeln.

6.2 Bereits zugelassene Aktien der Emittentin

Die alten Aktien der Emittentin mit der ISIN DE000A0L1NQ8 sind bereits zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (General Standard) zugelassen.

7. Kosten der Emission

Die von der Gesellschaft zu tragenden Gesamtkosten für die Zulassung der Neuen Aktien werden rund EUR 210.000,00 betragen. Anlegern werden weder von der Gesellschaft noch von dem Zulassungsantragsteller Kosten für die Zulassung der Neuen Aktien zum Handel im regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse in Rechnung gestellt.

8. Angaben zur Emittentin

8.1 Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin

Die Firma der Gesellschaft lautet „**German Values Property Group AG**“. Daneben tritt die Gesellschaft unter der kommerziellen Bezeichnung „**German Values**“ auf. Weitere kommerzielle Namen werden nicht verwendet.

8.2 Ort der Registrierung der Emittentin, ihrer Registrierungsnummer und Rechtsträgerkennung (LEI)

Die Emittentin hat ihren Sitz in Leipzig und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 25538 eingetragen. Ihre Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 391200OLMGUNM9WUVC24.

8.3 Rechtsordnung, Land der Gründung, Sitz und Rechtsform, Anschrift und Handelsregisterdaten, Website

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft, die deutschem Recht unterliegt.

Die Emittentin wurde am 22. Februar 1996 mit Sitz in Leipzig, Deutschland, gegründet.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Sitz der Emittentin ist Leipzig, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 25538.

Die Geschäftsadresse lautet: Tröndlinring 9, 04105 Leipzig
Telefonnummer: +49 341 355 727 50
Internetseite: <https://german-values.de/>
E-Mail: info@german-values.de

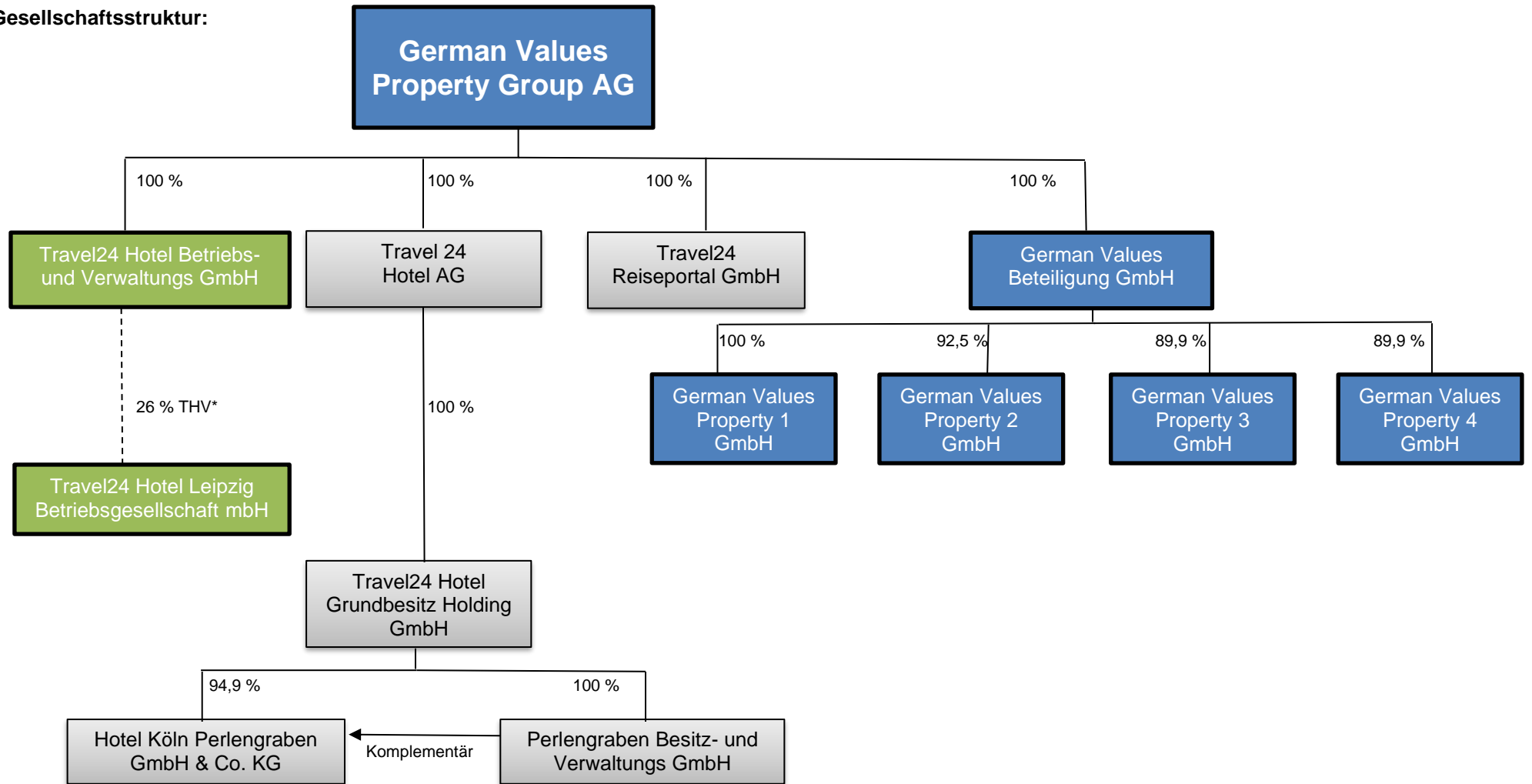
Die Informationen auf der Website der Emittentin sind nicht Teil des Prospekts , sofern Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden. Die Angaben auf der Website der Emittentin wurden nicht von der zuständigen Behörde (BaFin) geprüft oder gebilligt.

8.4 Gruppenstruktur

8.4.1 Aktuelle Gruppenstruktur

Die Emittentin ist die Konzernobergesellschaft der German Values – Gruppe.

Gesellschaftsstruktur:



* Anteil von 26% an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH wird treuhänderisch von der Vicus Real Estate Leipzig 14 GmbH (Trehänder) für die Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH (Treugeber) gehalten

Legende:



8.4.2 Stellung der Emittentin innerhalb der German Values – Gruppe

Die Emittentin ist die Obergesellschaft der German Values – Gruppe und übt die zentrale Leitungsfunktion für die gesamte Gruppe aus.

Die von der German Values – Gruppe neuerworbenen Immobilien werden über die German Values Beteiligung GmbH gehalten.

Die Emittentin ist insoweit von den Erfolgen und Zuflüssen ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Im Übrigen ist die Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe nicht abhängig.

Zudem hält die Emittentin derzeit inaktive Beteiligungen wie die Travel24 Hotel AG und die Travel24 Reiseportal GmbH. Dies sind Gesellschaften, die derzeit nicht operativ tätig sind.

8.4.3 Wesentliche Tochtergesellschaften

German Values Beteiligung GmbH

Die German Values Beteiligung GmbH (vormals Travel24 Beteiligung GmbH) ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34700. Die Gesellschafterversammlung der German Values Beteiligung GmbH vom 13. September 2021 hat die Änderung von § 1 (Firma) des Gesellschaftsvertrages beschlossen. Neue Firma seitdem: German Values Beteiligung GmbH.

Die German Values Beteiligung GmbH wiederum ist an der

- **German Values Property 1 GmbH** (vormals: Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 36970, zu 100 %;
- **German Values Property 2 GmbH** (vormals: Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 37965, zu 92,5 %;
- **German Values Property 3 GmbH** (vormals: Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 36790, zu 89,9 % und
- **German Values Property 4 GmbH** (vormals: Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 35403, zu 89,9 %

beteiligt.

Die German Values Property 2 GmbH wiederum hält eine Immobilie in Herzogenrath, die German Values Property 3 GmbH hält eine Immobilie in Hannover und die German Values Property 4 GmbH hält eine Immobilie in Leipzig (siehe hierzu Ziffer 6.3 „Wesentliche Investitionen“).

Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH

Die Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 26742 eingetragen. Gegenstand der Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH ist der Betrieb, die Verwaltung und das Management von Hotels.

8.5 Rechtsstreitigkeiten

Die German Values – Gruppe ist im Zusammenhang mit ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von Zeit zu Zeit davon betroffen, dass Ansprüche gegen sie erhoben und klageweise geltend gemacht werden.

Mit Urteil vom 4. Dezember 2017 wurde gegen die Emittentin vom Landgericht Leipzig, Az.: 15 KLs 391 Js 57/13 als Nebenbeteiligte die Einziehung von Wertersatz in Höhe von zunächst EUR 1.737.656,60 angeordnet. Das eigentliche Strafverfahren richtete sich gegen ehemalige Unister-Manager. Die Emittentin war im relevanten Zeitraum mehrheitlich eine Tochtergesellschaft der sog. Unister-Gruppe. Gegen das Urteil des Landgerichts Leipzig vom 4. Dezember 2017 hat die Emittentin Rechtsmittel eingelegt. Der Bundesgerichtshof hat durch Beschluss vom 4. September 2019, der der Emittentin am

5. August 2020 zugegangen ist, den Einziehungsbetrag auf EUR 597.361,43 reduziert und eine gesamtschuldnerische Haftung mit einem weiteren Nebenbeteiligten angeordnet. In der Folge hat die Emittentin vor dem zuständigen Landgericht Leipzig beantragt, dass die Vollstreckung der Einziehungsanordnung unterbleibt; diesen Antrag hat das Landgericht Leipzig mit Beschluss vom 1. November 2021 zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde gegen diesen Beschluss wurde am 16. November 2021 erhoben. Die Emittentin hatte innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist (17. Januar 2022) diese sofortige Beschwerde schriftlich begründet. Über diese sofortige Beschwerde wurde noch nicht entschieden.

Während der letzten zwölf Monate waren die Gesellschaften der German Values – Gruppe - mit Ausnahme des vorgenannten Verfahrens - nicht Partei staatlicher Interventionen bzw. Gerichts oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der German Values – Gruppe ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

8.6 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage der Emittentin

Seit dem 30. Juni 2021, d.h. seit dem Ende des Stichtags, für den Zwischenfinanzinformationen veröffentlicht wurden, ist keine wesentliche Veränderung in der Finanzlage der Emittentin und der German Values - Gruppe eingetreten

9. Überblick über die Geschäftstätigkeit

9.1 Veränderung der Geschäftstätigkeit der letzten 5 Jahre

Die Geschäftstätigkeit bestand im Jahr 2017 noch aus zwei Geschäftsbereichen bzw. Segmenten, dem Segment „Internet“ und dem Segment „Hotellerie“. Innerhalb des Segments Internet wurden Leistungen der Reisevermittlung angeboten. Dies umfasste die Vermittlung von Pauschal- und Lastminute-Reisen, Hotel- und Flugangeboten sowie diverse Reisenebenleistungen. Die German Values – Gruppe (damals Travel24 Group) war in diesem Segment durch die Präsenz von Websites im europäischem Raum tätig.

Innerhalb des Segments „Internet“ wurden der Teilbereich Pauschalreisevermittlung bereits im 1. Quartal 2021 eingestellt. Mittlerweile wurde auch der Teilbereich Reisevermittlungsgeschäft eingestellt, so dass das Segment „Internet“ zum Datum des Prospekts vollständig eingestellt wurde.

Innerhalb des Segments „Hotellerie“ wurden und werden seit August 2017 klassische Beherbergungsleistungen erbracht. Dies umfasst die Vermietung von Betten, begrenzte Bewirtschaftungsleistungen (Frühstück, Getränke) und spezifische Komplementärleistungen (Vermietung von Parkplätzen). Die German Values – Gruppe ist seit 2018 in diesem Segment mit einem Hotel als Pachtbetrieb im Bereich der Lifestyle-Hotels (Budget- bzw. Midscale-Design 2-Sterne Plus bzw. 3-Sterne) sowie einem Managementbetrieb im Bereich der Luxushotellerie in Leipzig tätig. Die German Values – Gruppe war im Jahr 2019 im Managementbetrieb eines Luxushotels in Köln tätig und hat im Jahr 2020 die Eröffnung eines Magdeburger Hotels beratend begleitet.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2019 wurde erstmalig die Erweiterung des Geschäftszwecks beschlossen, der seitdem auch den Ankauf von Immobilien vorsah. Die Eintragung des Beschlusses bezüglich des erweiterten Geschäftszwecks im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig erfolgte am 28. September 2020. Der Geschäftszweck wurde durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. April 2021, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig am 25. Juni 2021, noch einmal erweitert und präzisiert.

9.2 Haupttätigkeitsbereiche

Die satzungsmäßige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden auf solchen Grundstücken, deren Nutzungsüberlassung, die Entwicklung, Erschließung, Sanierung und Belastung von solchen Gebäuden und Grundstücken, deren Vermietung und kaufmännischer Verwaltung sowie deren sonstige Verwertung, die Beteiligung an Personen- und (börsennotierten und nicht börsennotierten) Kapitalgesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand und deren Veräußerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen für diese Unternehmen im Immobilienwesen, insbesondere die Vermietung und kaufmännische Verwaltung von Immobilien. Des Weiteren ist Unternehmensgegenstand die Betätigung im Bereich Touristik und Freizeit. Tätigkeiten, welche die Gesellschaft zu einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches machen würden, werden nicht ausgeübt. Insbesondere hat die Gesellschaft nicht den Hauptzweck, ihren Aktionären durch Veräußerung ihrer Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen eine Rendite zu verschaffen. Ferner übt die Gesellschaft keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf. Die Gesellschaft ist berechtigt, verwandte und alle sonstigen Geschäfte vorzunehmen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Gegenstand des Unternehmens zusammenhängen und ihm unmittelbar oder mittelbar förderlich erscheinen. Die Gesellschaft kann gleichartige Unternehmen mit ähnlichem oder ergänzendem Zweck im In- und Ausland gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen, deren Geschäftsführung oder Vertretung übernehmen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.

Die Geschäftstätigkeit unterteilt sich zum Datum des Prospekts in die zwei Segmente „Immobilien“ und „Hotellerie“.

Segment Immobilien

Der Kern des Segments Immobilien besteht erstens in der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung und Verpachtung. Darüber hinaus wird ein Grundbesitz-Portfolio im Bereich Land Banking und Land Development aufgebaut. Dabei handelt es sich zum einen um den Erwerb von Forstflächen aus Nachhaltigkeitsgründen und zum anderen um Grundstücke mit hohem Entwicklungspotential für eine spätere Bebauung. Die Mieterstruktur besteht vorrangig aus den Bereichen Forschung, Wissenschaft und Technologie.

Segment Hotellerie

Im Segment Hotellerie betreibt die German Values-Gruppe ein Hotel als Pachtbetrieb im Bereich der Lifestyle-Hotels (Budget- bzw. Midscale-Design 2-Sterne Plus bzw. 3-Sterne) sowie einen Managementbetrieb im Bereich der Luxushotellerie in Leipzig. Der Managementbetrieb im Bereich der Luxushotellerie in Leipzig befindet sich in einer umfangreichen Umbauphase. Die geplante Revitalisierung des Hotels soll im Jahr 2022 abgeschlossen werden und der normale Hotelbetrieb wiedereröffnet werden.

9.3 Wesentliche Investitionen

9.3.1 Wesentliche Investitionen im Geschäftsjahr 2021

Immobilie in Herzogenrath bei Aachen

Die Emittentin hat am 17. März 2021 mittelbar über ihre 100%ige Tochtergesellschaft, die German Values Beteiligung GmbH (vormals Travel24 Beteiligung GmbH), einen Forschungscampus bei Aachen mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 23.250 m² im Rahmen eines Share Deals erworben. Die German Values Beteiligung GmbH (vormals Travel24 Beteiligung GmbH) hält nun 92,5 % an der Objektgesellschaft, der German Values Property 2 GmbH (vormals Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH). Verkäuferin der Mehrheitsanteile an der Objektgesellschaft war die MK Value Shares GmbH mit Sitz in Leipzig.

In der Verhandlung um die neue Immobilie konnte die Emittentin einen Kaufpreis von EUR 32,5 Mio. vereinbaren, der deutlich unter dem von einem global tätigen, namhaften Beratungsunternehmen ermittelten Marktwert lag. Die Zielmiete dieser Immobilie liegt derzeit bei jährlich ca. EUR 2,1 – 2,3 Mio. Zusätzlich bietet das Areal nach Auffassung der Emittentin Nachverdichtungsflächen für potenziell weitere rund 8.000 m² Bruttogrundfläche. Bereits heute gibt es Mietanfragen für diese neu zu schaffenden Mietbereiche.

Immobilie in Leipzig

Die Emittentin hat am 26. Mai 2021 mit Ergänzungsvereinbarung vom 10. Juni 2021 mittelbar über ihre 100%ige Tochtergesellschaft, die German Values Beteiligung GmbH (vormals Travel24 Beteiligung GmbH), eine Forschungsimmobilie in Leipzig mit einer Gesamtfläche von etwa 18.850 m² Bruttogrundfläche, wovon ca. 8.982 m² auf Forschung/Labore entfallen, im Rahmen eines Share Deals erworben. Die German Values Beteiligung GmbH (vormals Travel24 Beteiligung GmbH) hält nun 89,9 % an der Objektgesellschaft, der German Values Property 4 GmbH (vormals Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH). Verkäuferin der Mehrheitsanteile an der Objektgesellschaft war die ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leipzig.

Der vorläufige Kaufpreis für die Forschungsimmobilie in Leipzig betrug EUR 1.245.075,-. Die bestehenden Darlehen der German Values Property 4 GmbH (vormals Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH) in Höhe von EUR 13.626.000,- bleiben bestehen. Die Bestandsfinanzierung der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH wurde übernommen. Dieser Wert liegt unter dem von einem global tätigen, namhaften Beratungsunternehmen ermittelten Marktwert.

Die Zielmiete dieser Forschungsimmobilie in Leipzig liegt bei jährlich ca. EUR 1.000.000,-.

Immobilie in Hannover

Die Emittentin hat am 26. Mai 2021 mit Ergänzungsvereinbarung vom 10. Juni 2021 mittelbar über ihre 100%ige Tochtergesellschaft, die German Values Beteiligung GmbH (vormals Travel24 Beteiligung GmbH), erfolgreich den Erwerb einer Büroimmobilie in Hannover, der Landeshauptstadt Niedersachsen, mit einer Gesamtmietfläche von etwa 18.000 m² im Rahmen eines Share Deals erworben. Die German Values Beteiligung GmbH (vormals Travel24 Beteiligung GmbH) hält nun 89,9 % an der Objektgesellschaft, der German Values Property 3 GmbH (vormals Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH). Verkäuferin der Mehrheitsanteile an der Objektgesellschaft war die VICUS GROUP AG mit Sitz in Leipzig.

Der vorläufige Kaufpreis für die Büroimmobilie in Hannover beträgt EUR 5.578.456,-. Die bestehenden Darlehen der German Values Property 3 GmbH (vormals Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH) in Höhe von EUR 13.035.000,- bleiben bestehen. Dieser Wert liegt deutlich unter dem von einem global tätigen, namhaften Beratungsunternehmen ermittelten Marktwert.

Die Zielmiete dieser Büroimmobilie in Hannover liegt derzeit bei jährlich ca. EUR 1.700.000,-.

German Values Licensing GmbH

Die Emittentin hat mit Geschäftsanteilskauf- und -Abtretungsvertragsvertrag am 21. April 2021 100 % an der German Values Licensing GmbH (vormals German Values Property Group GmbH) mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34044, für ca. TEUR 127 erworben.

Die German Values Licensing GmbH verfügt über Marken- und Werberechte, die dem Geschäftszweck im Segment Immobilien langfristig dienen sollen.

Mit notariell beglaubigtem Vertrag vom 23. November 2021 hat sich die German Values Licensing GmbH verpflichtet ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung gemäß §§ 2 Nr. 1, 46, 60 ff UmwG auf die German Values Property Group AG im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme zu übertragen. Die Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister der Gesellschaft erfolgte am 30. Dezember 2021.

9.3.2 Wesentliche Investitionen im Geschäftsjahr 2022

Im Geschäftsjahr 2022 wurden bisher keine wesentlichen Investitionen getätigt.

9.3.3 Wesentliche laufende oder bereits fest beschlossene Investitionen

Zum Datum dieses Prospektes sind keine wesentlichen Investitionen beschlossen noch gibt es zum Datum dieses Prospektes wesentliche laufende Investitionen.

10. Trendinformationen

Die von der German Values – Gruppe betriebenen Hotels sind aufgrund der Corona-Pandemie noch nicht auf vor Corona-Niveau ausgelastet. Aufgrund der Corona-Pandemie werden Reisen weiterhin verschoben oder abgesagt, was sich negativ auf die Buchungszahlen und damit auf den Umsatz der German Values – Gruppe auswirkt.

Nach Kenntnis der Gesellschaft bestehen derzeit mit Ausnahme der Corona-Pandemie keine Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die geeignet sind, die Geschäftsaussichten der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr wesentlich zu beeinflussen und/oder die Finanz- und Ertragslage der German Values - Gruppe seit dem 31. Dezember 2020 wesentlich zu beeinflussen.

Zudem gab es seit dem 30. Juni 2021 keine wesentliche Änderung der Finanz- und Ertragslage des German Values – Gruppe.

11. Gewinnschätzung

Die Emittentin hat im Oktober 2021 eine Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2021 erstellt. Da sich diese Gewinnprognose auf einen mittlerweile abgeschlossenen Zeitraum bezieht und die Emittentin an den Feststellungen dieser Gewinnprognose festhält, ist die damals noch als Prognose bezeichnete Gewinnprognose zu einer Gewinnschätzung geworden.

Basierend auf den Ergebnissen des Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2021 erwartet die German Values Property Group für das Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse aus den beiden Segmenten Immobilien und Hotellerie zwischen insgesamt EUR 21,5 Mio. und EUR 26,3 Mio. erzielen zu können. Darüber hinaus erwartet die German Values Property Group insgesamt aus den beiden Segmenten auf Ebene des Konzerns ein EBIT zwischen EUR 6,8 Mio. und EUR 8,3 Mio. erreichen zu können.

Die vorstehende Kennzahl ist keine faktische Darstellung und sollte auch nicht als solche interpretiert werden. Vielmehr spiegeln das EBIT die Erwartungshaltung des Vorstandes hinsichtlich der Entwicklung im Geschäftsjahr 2021 wider. Aktionäre der Gesellschaft sollten sich nicht uneingeschränkt auf die Gewinnschätzung verlassen.

Das EBIT wird wie folgt definiert:

Das EBIT (Earnings before interest and taxes) ist das Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

Die Gewinnschätzung basiert auf den nachfolgend aufgelisteten Annahmen des Vorstandes hinsichtlich

- Faktoren außerhalb des Einflussbereiches der Gesellschaft,
- Faktoren, die von der Gesellschaft eingeschränkt beeinflusst werden können und
- Faktoren, die die Gesellschaft beeinflussen kann.

Bei der Ermittlung der Gewinnschätzung wurde auf die Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien zurückgegriffen, wie sie im Konzernabschluss verwendet werden. Diese sind in Übereinstimmung mit den Anforderungen der IFRS erstellt worden. Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 beschrieben.

Die Gewinnschätzung basiert auf den folgenden Faktoren und Annahmen:

Faktoren außerhalb des Einflussbereiches der Gesellschaft

Die Gewinnschätzung für das Geschäftsjahr 2021 ist Einflussfaktoren ausgesetzt, die nicht durch die Gesellschaft beeinflusst werden können. Diese Faktoren und die damit zusammenhängenden Annahmen der Gesellschaft lauten wie folgt:

Faktor: Rechtliche oder sonstige regulatorische Maßnahmen

Für die Erstellung der Gewinnschätzung folgte die Gesellschaft der Annahme, dass keine oder nur unwesentliche Änderungen im rechtlichen und regulatorischen Umfeld der Gesellschaft, insbesondere im Mietrecht sowie bei der Beherbergung von Menschen, auftreten.

Faktor: Entwicklung des Zinsniveaus

Für die Erstellung der Gewinnschätzung folgte die Gesellschaft der Annahme, dass das aktuelle Zinsniveau stabil bleibt.

Faktor: Finanzierungsstruktur

Für die Erstellung der Gewinnschätzung folgte die Gesellschaft der Annahme, dass keine negativen Entwicklungen in Bezug auf die aktuelle Finanzierungsstruktur der Gesellschaft eintreten.

Faktor: Zugang zu neuen Finanzierungsmöglichkeiten für die geplante Ausweitung der Geschäftstätigkeit und Refinanzierungen von existierenden Finanzierungen

Für die Erstellung der Gewinnschätzung folgte die Gesellschaft der Annahme, dass die Gesellschaft im Einklang mit den geplanten Finanzierungen und Refinanzierungen ausreichenden Zugang zu neuen Finanzierungen zu angemessenen Konditionen haben wird.

Faktor: Erlöse aus der Bewirtschaftung von Immobilien und Hotels

In der Gewinnschätzung sind Erlöse aus der Bewirtschaftung von Immobilien und Hotels enthalten. Diese bestehen insbesondere aus den vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten sowie den vertraglich vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen zusammen. Des Weiteren sind geplante Umsatzerlöse aus der Hotellerie enthalten.

Faktoren, die die Gesellschaft beeinflussen kann:

Für die Erstellung der Gewinnschätzung folgte die Gesellschaft der Annahme, dass die Personalkosten und Rechts- und Beratungskosten ansteigen und im Bereich der Hotellerie nicht ansteigen und den Planzahlen entsprechen.

Im Einzelnen fußt die Gewinnschätzung auf folgenden Annahmen:

- Im Segment Immobilien wurde zuletzt ein Investitionsvolumen in Rendite-Immobilien von EUR 110 Mio. im Geschäftsjahr 2021 prognostiziert. Zum 30. Juni 2021 geht die German Values – Gruppe für das Geschäftsjahr 2021 davon aus, Investitionen in einem Volumen zwischen EUR 60 Mio. und EUR 70 Mio. tätigen zu können. Zum 30. Juni 2021 erwartet die German Values – Gruppe Umsatzerlöse aus Mieterträgen und Veräußerungserlösen zwischen EUR 21,2 Mio. und EUR 26,0 Mio. zu erzielen. Das EBIT für das Geschäftsjahr 2021 wurde zuletzt in einer Spanne zwischen EUR 7,7 Mio. und EUR 14,4 Mio. erwartet, das EBT zwischen EUR 6,6 Mio. und EUR 16,0 Mio. Zum 30. Juni 2021 geht die German Values – Gruppe davon aus, dass das EBIT zwischen EUR 6,7 Mio. und EUR 8,2 Mio. liegen wird und das EBT zwischen EUR 6,2 Mio. und EUR 7,6 Mio. Die Fremdkapitalkosten für das Geschäftsjahr 2021 wurden zuletzt zwischen EUR 1,2 Mio. und EUR 2,1 Mio. prognostiziert. Zum 30. Juni 2021 geht die German Values – Gruppe davon aus, dass diese für das Geschäftsjahr zwischen EUR 0,8 und EUR 1,0 Mio. liegen werden. Die Umsatzprognose liegt innerhalb der zuletzt berichteten Bandbreite. Die gegenwärtig verringerte Gewinnschätzung der Ergebnisspanne resultiert aus Planabweichungen zur Kostenhöhe und –struktur aufgrund der Schärfung des Geschäftsmodells und der ersten konkreten Investitionen im Laufe der Berichtsperiode.
- Für das Segment Hotellerie wurden zuletzt Umsätze aus den beiden als Managementbetriebe geführten Hotels zwischen TEUR 225 und TEUR 250 für das Geschäftsjahr 2021 erwartet. Zum 30. Juni 2021 geht die German Values – Gruppe davon aus, dass die Umsätze deutlich unterhalb dieser Spanne liegen werden und erwartet gegenwärtig Umsätze zwischen etwa TEUR 153 und TEUR 187. Dies resultiert aus geringeren umsatzabhängigen Ergebnisbeiträgen aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie aus geringeren Management-Fees aufgrund eines etwas verringerten Dienstleistungsumfangs. Weiterhin wird wie zuletzt berichtet kein positives At-Equity-Ergebnis aus dem seit dem 1. Juli 2020 assoziierten Unternehmen Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH erwartet. Das EBIT im Segment Hotellerie wurde zuletzt zwischen rund TEUR -56 und TEUR -42 für das Geschäftsjahr 2021 erwartet. Zum 30. Juni 2021 geht die German Values – Gruppe davon aus, ein oberhalb dieser Spanne liegendes EBIT zwischen TEUR -1,9 und TEUR 2,4 zu erreichen. Dies resultiert vor allem aus abweichenden Kostenproportionen als zuletzt prognostiziert und der daraus resultierenden abweichenden

Umsatzschlüssel. Die German Values – Gruppe erwartet zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse aus den beiden Segmenten Immobilien und Hotellerie zwischen insgesamt EUR 21,5 Mio. und EUR 26,3 Mio. erzielen zu können.

- Darüber hinaus erwartet die German Values – Gruppe für das Geschäftsjahr 2021 insgesamt aus den beiden Segmenten auf Ebene des Konzerns ein EBIT zwischen EUR 6,8 Mio. und EUR 8,3 Mio. erreichen zu können.

Die Gewinnschätzung wurde auf einer Grundlage erstellt, die sowohl mit den historischen Finanzinformationen der Emittentin vergleichbar ist, als auch mit den Rechnungslegungsgrundsätzen der Emittentin konsistent ist.

Die Gesellschaft hält zum Datum des Prospekts an dieser Gewinnschätzung fest.

12. Verwaltungs- Leitungs- und Aufsichtsorgan und oberes Management

12.1 Allgemeines

Die Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats geregelt.

12.2 Vorstand

12.2.1 Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung

Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird durch den Aufsichtsrat festgelegt, der unabhängig von der Höhe des Grundkapitals auch bestimmen kann, dass der Vorstand aus einer Person besteht. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstandes sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstandes ernennen, wenn der Vorstand aus mehr als zwei Personen besteht. Falls nicht der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung erlässt, gibt sich der Vorstand durch einstimmigen Beschluss aller Vorstandsmitglieder eine Geschäftsordnung, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf. In der Geschäftsordnung kann eine Geschäftsverteilung bestimmt werden.

Die Mitglieder des Vorstandes haben die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung für den Vorstand und des Geschäftsverteilungsplans zu führen. Beschlüsse des Vorstandes werden mit der einfachen Mehrheit der Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorstandsvorsitzenden den Ausschlag.

Die Gesellschaft wird durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Der Aufsichtsrat kann einzelnen Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis erteilen, er kann einzelnen oder allen Vorstandsmitgliedern auch gestatten, die Gesellschaft bei der Vornahme von Rechtsgeschäften mit sich als Vertreter eines Dritten uneingeschränkt zu vertreten.

12.2.2 Derzeitige Mitglieder des Vorstands der Emittentin

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus einem Mitglied:

Ralf Dräger

- Vorstand –

Herr Dräger war während der letzten fünf Jahre Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

- seit 02/2014 Geschäftsführer der Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH, die wiederum die Komplementärin der Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co KG ist
- seit 03/2018 Geschäftsführer der German Values Beteiligungs GmbH
- seit 12/2018 Geschäftsführer der Hotel und Betriebsgesellschaft Fürstenhof Leipzig GmbH
- seit 06/2020 Vorstand der Travel24 Hotel AG
- seit 07/2021 Geschäftsführer der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft GmbH
- seit 10/2021 Geschäftsführer der German Values Property 1 GmbH
- seit 10/2021 Geschäftsführer der German Values Property 2 GmbH
- seit 10/2021 Geschäftsführer der German Values Property 3 GmbH
- seit 10/2021 Geschäftsführer der German Values Property 4 GmbH

- 05/2018 - 07/2018 Geschäftsführer der Hotel im Wasserturm Verwaltungs GmbH
- 02/2019 - 08/2019 Geschäftsführer der Berixus GmbH
- 04/2014 - 07/2020 Prokurist der Travel24.com AG

Zudem war Herr Dräger von Ende Mai 2018 bis Anfang Juli 2018, mithin ca. 5 Wochen, Geschäftsführer der Hotel im Wasserturm Verwaltungs GmbH (Amtsgericht Köln, HRB 71555). Das Amtsgericht Köln hat am 26. Juni 2019 über das Vermögen der Hotel im Wasserturm Verwaltungs GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet (Az.: 72 IN 236/18).

Herr Dräger war, mit Ausnahme der kurzzeitigen Geschäftsführertätigkeit bei der Wasserturm Verwaltungs GmbH, in den letzten fünf Jahren nicht als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsratsorgans, als persönlich haftender Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, als Gründer oder als Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung, einer Liquidation oder an einem unter Zwangsverwaltung gestellten Unternehmen beteiligt.

Gegen Herrn Dräger ist in den vergangenen fünf Jahren kein Schuldspruch in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen. Gegen ihn gab es in den vergangenen fünf Jahren keine öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Herr Dräger wurde niemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft als untauglich angesehen. Er wurde während der letzten fünf Jahre von keinem Gericht für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Herr Dräger ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

12.2.3 Aktienbesitz und Aktienoptionsprogramm von Vorstandsmitgliedern

Der Vorstand Ralf Dräger hält derzeit keine Aktien der Emittentin. Optionen auf Aktien der Emittentin hat der Vorstand Ralf Dräger keine.

12.2.4 Vergütung Vorstand

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 3. Dezember 2021 hat das nachfolgende Vergütungssystem, das für alle ab dem 3. Dezember 2021 neu abzuschließenden oder zu verlängernden Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern gilt, beschlossen:

I. Grundzüge des Vergütungssystems und Beitrag zur Förderung der Strategie und langfristigen Entwicklung der German Values Property Group AG

Die German Values Property Group AG („**Gesellschaft**“) ist vorwiegend ein Immobilienunternehmen mit dem Ziel nachhaltiger Gewerbeimmobilienentwicklung. Das System zur Vergütung des Vorstands der German Values Property Group AG ist auf eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung sowie eine Steigerung des Unternehmenswerts zugunsten aller Aktionäre ausgerichtet. Durch bestimmte Leistungskriterien setzt das System Anreize für eine an der Strategie ausgerichtete wertschaffende und langfristige Entwicklung der Gesellschaft. Das Vergütungssystem leistet insofern einen Beitrag zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur nachhaltigen und langfristigen Entwicklung der Gesellschaft.

Das Vergütungssystem zielt darauf ab, die Vorstandsmitglieder entsprechend dem jeweiligen Aufgaben- und Verantwortungsbereich angemessen und leistungsgerecht zu entlohnen, wobei durch die variablen leistungsabhängigen Vergütungsbestandteile insbesondere auch der persönlichen Leistung des Vorstandsmitglieds Rechnung getragen werden soll.

II. Verfahren für die Festlegung, Umsetzung und Überprüfung des Vergütungssystems

Zuständigkeit für das Vergütungssystem und die Vorstandsvergütung

Der Aufsichtsrat legt das System und die Höhe der Vorstandsvergütung einschließlich der Maximalvergütung fest. Falls erforderlich, werden externe Vergütungsberater hinzugezogen, wobei auf deren Unabhängigkeit geachtet wird.

Der Aufsichtsrat gestaltet das System zur Vergütung des Vorstands unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze und Regelungen, insbesondere der Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) und des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils gültigen Fassung. Er achtet dabei auf Klarheit und Verständlichkeit. Das vom Aufsichtsrat so beschlossene Vorstandsvergütungssystem wird der Hauptversammlung zur Beschlussfassung über dessen Billigung vorgelegt. Auf Basis des Vergütungssystems legt der Aufsichtsrat die konkrete Ziel-Gesamtvergütung fest.

Sollte bei den Entscheidungen über das Vergütungssystem für den Vorstand in der Person eines Aufsichtsratsmitglieds ein Interessenkonflikt auftreten, wird der Aufsichtsrat diesen ebenso behandeln, wie andere Interessenkonflikte innerhalb des Aufsichtsrats, so dass das betreffende Aufsichtsratsmitglied an der Beschlussfassung oder, im Falle eines schwerwiegenden Interessenkonflikts, auch an der Beratung nicht teilnehmen wird. Dabei wird durch eine frühzeitige Offenlegung von Interessenkonflikten sichergestellt, dass die Entscheidungen des Aufsichtsrats nicht durch sachfremde Erwägungen beeinflusst werden.

Überprüfung des Vergütungssystems

Der Aufsichtsrat überprüft regelmäßig das Vergütungssystem des Vorstands und die Angemessenheit der Vergütung. Im Einklang mit den Vorgaben des § 120a Abs. 1 AktG wird der Aufsichtsrat das Vergütungssystem für den Vorstand im Falle wesentlicher Änderungen, mindestens jedoch alle vier Jahre, der Hauptversammlung zur Beschlussfassung über dessen Billigung vorlegen.

Angemessenheit der Vorstandsvergütung

Die Struktur, Gewichtung und Höhe der einzelnen Vergütungskomponenten sollen angemessen und adäquat sein und werden durch den Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen überprüft. Hierbei kann der Aufsichtsrat die Vorstandsvergütung auch im Rahmen eines vertikalen (internen) Vergleichs mit der Vergütungsstruktur innerhalb der German Values Property Group AG unterhalb der Vorstandsebene und eines horizontalen (externen) Peer-Group-Vergleichs mit der Vergütungsstruktur anderer Unternehmen überprüfen. Bis auf weiteres wird der Aufsichtsrat von einem vertikalen Vergleich (einschließlich einer Berücksichtigung der Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen der Arbeitnehmer) absehen, da nach Auffassung des Aufsichtsrats gegenwärtig keine für einen solchen Vergleich geeigneten Vergleichsgruppen bestimmt werden können. Für den Peer-Group-Vergleich zieht der Aufsichtsrat eine geeignete Vergleichsgruppe heran, die hinsichtlich bestimmter Kriterien wie zum Beispiel Branche, Umsatzvolumen, Mitarbeiteranzahl oder Marktkapitalisierung mit der German Values Property Group AG vergleichbar sind.

Vorübergehende Abweichungen vom Vergütungssystem

Der Aufsichtsrat kann in besonderen begründeten Ausnahmefällen vorübergehend von einzelnen Bestandteilen des hier beschriebenen Vergütungssystems abweichen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig ist. Dabei ist die Vorstandsvergütung weiterhin auf eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der Gesellschaft auszurichten und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gesellschaft nicht zu überfordern. Unter einen solchen begründeten Ausnahmefall könnten außergewöhnliche und weitreichende Änderungen der Wirtschaftssituation fallen, sofern diese oder ihre konkreten Auswirkungen für den Aufsichtsrat im Zeitpunkt der Festlegung der Leistungskriterien und Ziele nicht vorhersehbar waren. Eine allgemein ungünstige Marktentwicklung gilt allerdings ausdrücklich nicht als begründeter Ausnahmefall. Im Falle einer notwendigen Abweichung darf vorübergehend von folgenden Bestandteilen des Vergütungssystems abgewichen werden: Vergütungsstruktur, Verfahren zur Festlegung der Vergütung, einzelne Vergütungsbestandteile, deren Leistungskriterien, Gewichtung, Berechnungsmethoden und Zielerreichungsmaßstab. Ferner kann der Aufsichtsrat in diesem Fall vorübergehend zusätzliche Vergütungsbestandteile gewähren oder einzelne Vergütungsbestandteile durch andere Vergütungsbestandteile ersetzen, soweit dies erforderlich ist, um ein angemessenes Anreizniveau der Vorstandsvergütung zu gewährleisten. Abweichungen werden im Rahmen des jeweiligen Vergütungsberichts dargelegt und begründet.

III. Bestandteile der Vorstandsvergütung

Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus festen und variablen Bestandteilen zusammen. Zu den festen Bestandteilen gehören das feste Jahresgehalt und die Nebenleistungen. Variable Bestandteile sind die kurzfristige variable Vergütung und die langfristige variable Vergütung.

1. Feste Vergütung

Die feste Vergütung besteht aus dem festen Jahresgehalt und den Nebenleistungen. Sie ist erfolgsunabhängig und sichert für die Vorstandsmitglieder ein angemessenes Basiseinkommen, wodurch das Eingehen unangemessener Risiken für das Unternehmen vermieden wird. Die einzelnen erfolgsunabhängigen Komponenten der Vorstandsvergütung setzen sich wie folgt zusammen:

1.1 Festes Jahresgehalt

Das feste Jahresgehalt wird in zwölf gleichen Teilbeträgen jeweils am Ende eines Kalendermonats ausgezahlt.

1.2 Nebenleistungen

Den Vorstandsmitgliedern können neben dem festen Jahresgehalt ferner vertragliche Nebenleistungen gewährt werden. Diese werden mit den Vorstandsmitgliedern grundsätzlich individuell, auch unterschiedlich, vertraglich vereinbart. Solche Nebenleistungen können insbesondere die Bereitstellung eines Dienstwagens auch zur privaten Nutzung, die Bereitstellung von Versicherungsschutz in verschiedenen Bereichen, insbesondere Unfallversicherung, Rechtsschutz- und Industrie-Strafrechtsschutzversicherung und Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), Zuschüsse zu einer Kranken- und Pflegeversicherung sowie Zuschüsse zur Einzahlung in ein persönliches Vorsorgekonzept, beispielsweise in Form der Erstattung der

bei angenommener Beschäftigung als Arbeitnehmer üblichen Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung, und Beiträge für eine betriebliche Altersversorgung umfassen. Bei Neubestellungen können weitere Nebenleistungen einzelvertraglich vereinbart werden.

Darüber hinaus können bei neu eintretenden Vorstandsmitgliedern in Ausnahmefällen Einmalzahlungen aus Anlass des Amtsantritts, insbesondere zur Abgeltung entfallender Zahlungen aus dem vorangehenden Dienstverhältnis, gewährt werden. Diese Zahlungen müssen stets angemessen sein und fließen zudem in die festgelegte Maximalvergütung ein und werden insoweit betragsmäßig durch diese beschränkt.

2. Variable Vergütung

Den Vorstandsmitgliedern kann zusätzlich zu der festen Vergütung eine variable Vergütung gewährt werden. Die variable Vergütung ist erfolgsabhängig und an die kurzfristige und langfristige Entwicklung der German Values Property Group AG gebunden. Die variable Vergütung besteht aus einer kurzfristigen variablen Vergütung (Short Term Incentive; „STI“) und einer langfristigen variablen Vergütung (Long Term Incentive; „LTI“), die jeweils in bar ausgezahlt werden. Insgesamt darf die variable Vergütung das Doppelte des festen Jahresgehalts nicht übersteigen.

2.1 Kurzfristige variable Vergütung (Short Term Incentive)

Die jährliche kurzfristige variable Vergütung („STI“) hängt vom Konzern-EBIT der German Values Property Group AG sowie dem Erreichen bestimmter nicht finanzieller Ziele, insbesondere Nachhaltigkeitsziele, in dem entsprechenden Geschäftsjahr ab.

Das Konzern-EBIT ist neben dem Umsatz eine der wichtigsten Kennzahlen für die German Values Property Group AG. Eine stabile Ertragssituation ist eine maßgebliche Grundlage für die Umsetzung der Geschäftsstrategie. Durch die nicht finanziellen Ziele, insbesondere Nachhaltigkeitsziele, werden Verhaltensanreize mit langfristiger Wirkung gesetzt. Die Verfolgung von Nachhaltigkeitszielen dient zudem der Umsetzung der Ziele der Gesellschaft und trägt zu einem positiven Bild der German Values Property Group AG sowohl nach innen als nach außen bei. Insgesamt dient der STI damit der Förderung der Geschäftsstrategie und nachhaltigen und langfristigen Entwicklung der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat legt vor Beginn des Zielerreichungszeitraums den Zielbetrag für das Konzern-EBIT fest. Des Weiteren legt der Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied anhand der konkreten Verhältnisse im bevorstehenden Geschäftsjahr ein oder mehrere nicht finanzielle Ziele, darunter mindestens ein Nachhaltigkeitsziel, fest. Als mögliche nichtfinanzielle Leistungskriterien für den STI kommen zum Beispiel Ziele aus den Kategorien Mitarbeiterbelange, Corporate Social Responsibility, Diversität und Umweltaspekte in Betracht.

Bei der Festlegung der nichtfinanziellen Leistungskriterien achtet der Aufsichtsrat darauf, dass diese messbar oder verifizierbar sind und damit die Zielerreichung für Dritte nachvollziehbar ist.

Des Weiteren legt der Aufsichtsrat für den bevorstehenden Zielerreichungszeitraum den Betrag des STI bei 100 Prozent Zielerreichung aller für die Leistungskriterien festgelegten Ziele (STI-Bonus) fest, soweit eine Festlegung nicht bereits im Vorstandsdienstvertrag erfolgt ist. Die STI-Ziele sind gewichtet. Dabei entfällt auf den STI-Bonusanteil für das Konzern-EBIT ein Gewichtungsfaktor von 70 Prozent und auf den STI-Bonusanteil für

nichtfinanzielle Ziele ein Gewichtungsfaktor von 30 Prozent. Werden mehr als ein nichtfinanzielles Ziel festgelegt, legt der Aufsichtsrat zusammen mit den Zielen und Zielbeträgen auch deren jeweilige Gewichtung innerhalb der Kategorie „nichtfinanzielle Ziele“ fest.

Für das Konzern-EBIT-Ziel gilt ein Erfolgskorridor von 70 bis 150 %. Bei Unterschreitung eines Zielerreichungsgrads von 70 % entfällt der entsprechende STI-Bonusanteil. Bei Erreichen von 70 % des Ziels werden 70 % des STI-Bonusanteils gewährt. Für jeden Prozentpunkt, den die Zielerreichung 70 % übersteigt, erhöht sich der STI-Bonusanteil entsprechend um einen Prozentpunkt (linearer Anstieg) bis zu einer Obergrenze von 150 % Zielerreichung. Der auf die nicht finanziellen Leistungskriterien entfallende STI-Bonusanteil wird nur ausgezahlt, falls das entsprechende Ziel im Zielerreichungszeitraum zu 100% erreicht wird.

Eine nachträgliche Änderung der jeweils (jährlich) festgelegten Leistungskriterien und Ziele ist ausgeschlossen.

Nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres und Vorlage des Konzernabschlusses für das maßgebliche Geschäftsjahr ermittelt der Aufsichtsrat den Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele und legt dementsprechend den Auszahlungsbetrag für den STI fest.

Der STI ist in dem auf die Billigung des Konzernabschlusses für das betreffende Geschäftsjahr folgenden Monat zur Zahlung fällig. Endet der Vorstandsdienstvertrag während des Bemessungsjahres, kann der STI zeitanteilig gezahlt werden.

2.2 Langfristige variable Vergütung (Long Term Incentive)

Die langfristige variable Vergütungskomponente („LTI“) ist in Form von virtuellen Aktien an die mehrjährige Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt.

Sie ist damit an einer Steigerung des Unternehmenswerts ausgerichtet und soll eine nachhaltige Steigerung des Börsenwerts der Gesellschaft über jeweils mehrere Jahre incentivieren und fördern. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass die langfristig orientierte Vergütung der Vorstandsmitglieder durch virtuelle Aktien einen Beitrag zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Unternehmensentwicklung leistet. Sie führt zu einem Gleichlauf der Aktionärs- und Management-interessen. Nur eine erfolgreiche Umsetzung der Strategie wird zu einer nachhaltigen Steigerung des Börsenkurses führen, die erforderlich ist, damit die Vorstandsmitglieder von ihren virtuellen Aktien profitieren können.

Zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres werden dem Vorstandsmitglied eine vertraglich festgelegte Anzahl an virtuellen Aktien zugeteilt.

Der Anspruch auf den LTI entsteht jeweils mit Ablauf des dritten, auf die Zuteilung folgenden Geschäftsjahres (Prämienjahr), wobei das Jahr der Zuteilung nicht mitgerechnet wird.

Der LTI berechnet sich aus der Anzahl der virtuellen Aktien multipliziert mit der Differenz zwischen (i) dem Aktienkurs zum Bilanzstichtag des Prämienjahres und (ii) dem Aktienkurs zum Bilanzstichtag des der Zuteilung der virtuellen Aktien unmittelbar vorhergehenden Geschäftsjahres.

Beispiel: Zuteilung der virtuellen Aktien im Januar 2022. Der Multiplikator errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Börsenkurs zum 31. Dezember 2025 und dem Börsenkurs zum 31. Dezember 2021.

Maßgeblich ist der jeweilige volumengewichtete 30-Tage-Durchschnittskurs der Aktien der German Values Property Group AG im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse vor dem betreffenden Bilanzstichtag.

Ist die Differenz negativ, entfällt der LTI. Der LTI entfällt ebenfalls, soweit er dazu führen würde, dass der Jahresüberschuss der Gesellschaft oder der Konzernjahresüberschuss für das Prämienjahr negativ würde.

Nach Ablauf des jeweiligen Bemessungszeitraumes wird die Höhe des LTI durch den Aufsichtsrat berechnet. Der LTI ist in dem Monat, der auf die Billigung des Konzernabschlusses für das letzte Jahr des Bemessungszeitraums (Prämienjahr) folgt, zur Zahlung fällig. Scheidet das Vorstandsmitglied während des Bemessungszeitraums als Vorstandsmitglied der Gesellschaft aus, kann der Aufsichtsrat vorsehen, dass der LTI zeitanteilig gezahlt wird.

2.3 Außerordentliche Entwicklungen

Im Falle außerordentlicher Entwicklungen ist der Aufsichtsrat berechtigt, den hierauf beruhenden Teil der variablen Vergütung im Rahmen der Angemessenheit zu begrenzen. Zu den außerordentlichen Entwicklungen zählen insbesondere Beeinflussungen des Ergebnisses durch Unternehmensübernahmen, die Veräußerung von Unternehmensteilen und andere vergleichbare externe Einflüsse.

2.4 Clawback-Regelungen für variable Vergütungsbestandteile

Der Aufsichtsrat hat die Möglichkeit, von den Vorstandsmitgliedern Auszahlungen aus der kurzfristigen und langfristigen variablen Vergütung zurückzufordern, wenn sich herausstellt, dass die Auszahlung ganz oder teilweise zu Unrecht erfolgte, weil der Aufsichtsrat zum Beschlusszeitpunkt eine offenkundig unvollständige oder falsche Informationslage zum Gegenstand seiner Entscheidung über die Höhe der Zielerreichung gemacht hat. Der Rückforderungsanspruch verjährt nach Ablauf des dritten Jahres, das auf die fehlerhafte Festsetzung der Zielerreichung folgt.

IV. Ziel-Gesamtvergütung und relative Anteile

Die Ziel-Gesamtvergütung bestimmt sich aus der Summe aller Vergütungsbeträge für ein Geschäftsjahr, namentlich dem festen Jahresgehalt, den Nebenleistungen sowie den variablen Vergütungsbestandteilen bei 100%-Zielerreichung und unter Berücksichtigung gegebenenfalls vereinbarter Höchstbeträge. Hierbei ergeben sich die nachstehenden relativen Anteile der einzelnen Vergütungsbestandteile:

Feste Vergütung (Jahresgehalt und Nebenleistungen):	75 % der Ziel-Gesamtvergütung
Kurzfristige variable Vergütung:	10 % der Ziel-Gesamtvergütung
Langfristige variable Vergütung:	15 % der Ziel-Gesamtvergütung

Innerhalb der variablen Vergütungsbestandteile achtet der Aufsichtsrat stets darauf, dass (auf Basis der Zielvergütungen) der überwiegende Anteil stets langfristig gewährt wird.

V. Maximalvergütung

Die Summe aus fester Vergütung und variablen Vergütungsbestandteilen, die ein Geschäftsjahr betrifft (der LTI wird für die geschäftsjährliche Maximalvergütung dem Prämienjahr zugerechnet), unterliegt - unabhängig davon, ob sie in diesem Geschäftsjahr oder zu einem späteren Zeitpunkt ausbezahlt wird - einer allgemeinen Vergütungsobergrenze und ist auf einen Maximalbetrag von EUR 400.000,00 je Vorstandsmitglied begrenzt.

VI. Laufzeiten und Beendigung der Vorstandsverträge

Vorstandsverträge werden für die jeweilige Bestelldauer des Vorstandsmitglieds abgeschlossen. Bei Erstbestellungen wird die von dem Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlene Höchstbestelldauer von drei Jahren beachtet. Wiederbestellungen erfolgen für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren. Über die Verlängerung des Vorstandsdienstvertrages soll spätestens sechs Monate vor Ablauf entschieden werden. Eine ordentliche Kündigung des Vorstandsdienstvertrages ist für beide Parteien grundsätzlich ausgeschlossen; jede Partei hat jedoch ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vorstandsdienstvertrages aus wichtigem Grund (§ 626 BGB).

Bei einer vorübergehenden krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit können die feste und die variable Vergütung für maximal drei Monate, längstens jedoch bis zum Ende der ursprünglichen Amtszeit, weitergezahlt werden; bei variablen Vergütungsbestandteilen erfolgt eine Teilnahme nur auf Basis einer Pro-rata-Berechnung. Vorstandsdienstverträge enden automatisch mit Ende des Quartals, in dem eine dauernde Arbeitsunfähigkeit des Vorstandsmitglieds festgestellt worden ist.

Für den Fall, dass der Vorstandsdienstvertrag durch Tod oder dauernde Arbeitsunfähigkeit des Vorstandsmitglieds endet, kann vorgesehen werden, dass das feste Jahresgehalt und die anteiligen variablen Vergütungen zeitanteilig für den Monat des Ausscheidens und die Dauer von bis zu sechs Monaten nach dem Ausscheiden aus dem Dienstverhältnis, längstens jedoch bis zum Ende der ursprünglichen Amtszeit, weitergezahlt werden.

Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund darf eine im Zusammenhang mit der Beendigung vereinbarte Abfindung weder die Summe der Gesamtvergütungen von zwei Geschäftsjahren noch die aufgrund der Restlaufzeit des Vertrages voraussichtlich zu zahlende Vergütung übersteigen (Abfindungscap).

Die Vorstandsverträge der German Values Property AG sollen keine Zusagen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels (Change-of-Control) enthalten.

Der Vorstandsdienstvertrag kann ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot von bis zu zwei Jahren vorsehen. Für die Dauer des Wettbewerbsverbots kann eine Karenzentschädigung in Höhe von bis zu 75% der zuletzt bezogenen Gesamtvergütung (i.S.v. §§ 74 ff HGB) vereinbart werden. Eine gegebenenfalls zu zahlende Karenzentschädigung wird auf die Höhe einer eventuellen Abfindungszahlung angerechnet.

VII. Interne und externe Mandate von Vorstandsmitgliedern

Nimmt das Vorstandsmitglied konzerninterne Aufsichtsratsmandate wahr, ist eine solche Tätigkeit mit der Vergütung als Vorstandsmitglied der German Values Property Group AG vollumfänglich abgegolten bzw. werden Vergütungen aus solchen Mandaten auf die Vorstandsvergütung angerechnet.

Vorstandsmitglieder können eine begrenzte Anzahl an Aufsichtsratsmandaten in konzernfremden Gesellschaften ausüben, sofern die Interessen der German Values Property AG gewahrt bleiben und der Aufsichtsrat der German Values Property Group AG diesen Mandaten vorab zugestimmt hat. Der Aufsichtsrat entscheidet im Rahmen der Zustimmung im Einzelfall, ob und inwieweit eine Aufsichtsratsvergütung auf die Vorstandsvergütung anzurechnen ist.

Ende des Vergütungssystems

Zwischen dem Vorstand Ralf Dräger und der Gesellschaft besteht ein direktes Anstellungsverhältnis. Der Vorstand Ralf Dräger erhält für seine Vorstandstätigkeit von der Gesellschaft selbst derzeit keine gesonderte Vergütung als Vorstand und ist daher noch nicht von dem vorstehenden Vergütungssystem umfasst.

12.3 Aufsichtsrat

12.3.1 Zusammensetzung, Beschlussfassung und Vertretung

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Die Aufsichtsratsmitglieder werden für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Hauptversammlung kann für Mitglieder der Aktionäre bei der Wahl eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die Bestimmung eines Nachfolgers vor Ablauf der Amtszeit ausgeschiedenen Mitglieds erfolgt für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Die Mitglieder des Aufsichtsrates können ihr Amt durch eine an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen niederlegen. Eine Amtsniederlegung mit sofortiger Wirkung ist zulässig, wenn der Aufsichtsrat zustimmt. Das Recht zur Amtsniederlegung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Der Stellvertreter hat die Rechte und Pflichten des Vorsitzenden des Aufsichtsrates, wenn dieser an der Ausübung seines Amtes verhindert ist. Die Wahl von Vorsitzenden und/oder Stellvertreter soll in einer Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung, in der die Aufsichtsratsmitglieder gewählt worden sind, erfolgen, wenn zu diesem Zeitpunkt die Amtszeit des Vorsitzenden oder des Stellvertreters endet; diese Sitzung bedarf keiner Einberufung. Für den Fall, dass sowohl die Amtszeit des Vorsitzenden als auch des Stellvertreters beendet ist, wird die Sitzung von dem an Lebensjahren ältesten Aufsichtsratsmitglied eröffnet, das den Vorsitzenden wählen lässt. Die Amtszeit des Vorsitzenden und des Stellvertreters entspricht, soweit bei der Wahl nicht eine kürzere Amtszeit bestimmt wird, ihrer Amtszeit als Mitglied des Aufsichtsrates und besteht damit längstens für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Dabei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet. Eine Wiederwahl ist möglich. Wenn der Vorsitzende oder Stellvertreter vorzeitig aus diesem Amt ausscheidet, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl vorzunehmen.

Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse für besondere Aufgaben und Befugnisse bilden. Den Ausschüssen des Aufsichtsrates können auch, soweit gesetzlich zulässig, Entscheidungsbefugnisse des Aufsichtsrates übertragen werden. Für Beschlussfassungen in den Ausschüssen gelten die folgenden Bestimmungen entsprechend, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat muss zweimal im Kalenderhalbjahr einberufen werden. Die Sitzungen des Aufsichtsrats werden durch den Vorsitzenden mit einer Frist von 14 Tagen schriftlich einberufen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Einladung und der Tag der Sitzung nicht mitgerechnet. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende die Frist angemessen verkürzen und mündlich, fernmündlich, per Telefax oder per E-Mail einberufen. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden grundsätzlich in Präsenzsitzungen gefasst. Eine Beschlussfassung des Aufsichtsrats kann auf Anordnung des Vorsitzenden auch in einer Telefon- oder Videokonferenz erfolgen. Außerhalb von Sitzungen können auf Anordnung des Vorsitzenden Beschlüsse auch schriftlich, telefonisch oder in Textform (insbesondere per E-Mail oder per Telefax) gefasst werden, und zwar auch im kombinierten Verfahren. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Die Beschlüsse bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden oder, falls der Vorsitzende nicht an der Beschlussfassung teilnimmt, die Stimme des Stellvertreters den Ausschlag. Abwesende Aufsichtsratsmitglieder können an Abstimmungen des Aufsichtsrates dadurch teilnehmen, dass sie durch andere Aufsichtsratsmitglieder schriftlich oder in Textform übermittelte Stimmabgaben überreichen lassen. Der Vorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Aufsichtsrats die zu Durchführung der Beschlüsse des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse erforderlichen Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats sind Niederschriften anzufertigen, die vom Vorsitzenden der Sitzung zu unterzeichnen sind. Außerhalb von Sitzungen gefasste Beschlüsse werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats schriftlich festgehalten und von diesem unterzeichnet. Die Niederschriften sind allen Mitgliedern in Textform (insbesondere per E-Mail oder per Telefax) zuzuleiten.

Im Rahmen der zwingenden gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen dieser Satzung kann sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen, oder zu denen er in einzelnen Satzungsbestimmungen ausdrücklich ermächtigt wird.

12.3.2 Derzeitige Mitglieder des Aufsichtsrats der Emittentin

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht derzeit aus den folgenden drei Mitgliedern:

Jens Wiesner

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Herr Wiesner war während der letzten fünf Jahre nicht Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner weiterer Gesellschaften und Unternehmen.

Herr Jens Wiesner wurde von der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2019 bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

Dr. René Laier

- stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

- von 1/2017 bis 1/2021 Geschäftsführer der Diok Hallbergmoos GmbH
- von 3/2018 bis 6/2021 Geschäftsführer der GRK 27. Projektgesellschaft mbH
- von 5/2020 bis 10/2021 Geschäftsführer der Arno-Nitzsche-Straße 43 GmbH

- seit 2/2017 Geschäftsführer der Digital Audio Broadcasting Plattform DABP GmbH
- seit 11/2017 Geschäftsführer der NWK Rechtsanwaltskanzlei mbH
- seit 1/2018 Geschäftsführer der Opus 34. Vermögensverwaltung GmbH
- seit 9/2018 Geschäftsführer der GRK Wohninvest GmbH
- seit 11/2018 Geschäftsführer der GRK ServiceWohnen GmbH
- seit 12/2018 Geschäftsführer der Opus 35. Vermögensverwaltung GmbH
- seit 3/2019 Geschäftsführer der GRK Immobilien GmbH
- seit 8/2020 Geschäftsführer der Value 18 Germany GmbH

- seit 8/2020 Geschäftsführer der Opus 30. Vermögensverwaltung GmbH
- seit 9/2020 Aufsichtsrat der Immovaria Real Estate AG
- seit 3/2021 Geschäftsführer der Cooley Kreuth Estates GmbH
- seit 10/2021 Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Aufbau eG

Herr Dr. Laier war - mit Ausnahme der vorgenannten Organstellungen - während der letzten fünf Jahre nicht Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner weiterer Gesellschaften und Unternehmen.

Herr Dr. René Laier wurde von der ordentlichen Hauptversammlung vom 17. September 2020 bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

Till Bötz

- Mitglied des Aufsichtsrats –

Herr Bötz war während der letzten fünf Jahre nicht Mitglied des Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner weiterer Gesellschaften und Unternehmen.

Herr Till Bötz wurde von der außerordentlichen Hauptversammlung vom 31. März 2021 bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt.

12.3.3 Sonstige Rechtsbeziehungen, Sanktionen oder Schuldsprüche

Kein Mitglied des Aufsichtsrats war in den letzten fünf Jahren als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsratsorgans, als persönlich haftender Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, als Gründer oder als Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung einer Liquidation oder an einem unter Zwangsverwaltung gestellten Unternehmen beteiligt.

Gegen keines der Mitglieder des Aufsichtsrats sind in den vergangenen fünf Jahren Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen. Gegen keines der Aufsichtsratsmitglieder gab es in den vergangenen fünf Jahren öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Keines der Aufsichtsratsmitglieder wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft als untauglich angesehen. Keines der Aufsichtsratsmitglieder wurde während der letzten fünf Jahre von einem Gericht für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

12.3.4 Aktienbesitz

Die Mitglieder des Aufsichtsrats halten derzeit keine Aktien der Emittentin.

12.4 Vergütungen und sonstige Leistungen

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine Vergütung, deren Höhe durch die Hauptversammlung festgesetzt wird. Sie erhalten neben der Vergütung Ersatz aller Auslagen sowie Ersatz für etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer.

Die ordentliche Hauptversammlung vom 3. Dezember 2021 hat folgende Vergütung beschlossen:

„Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten pro Geschäftsjahr folgende feste Vergütung:

- a) *Vorsitzender des Aufsichtsrats EUR 25.000,00,*

- b) *stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats EUR 20.000,00 und*
- c) *Mitglied des Aufsichtsrats EUR 15.000,00.*

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 Gesellschaft, mit einem Aktionär der Gesellschaft im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen, mit einem gesetzlichen Vertreter eines Aktionärs der Gesellschaft oder mit einem gesetzlichen Vertreter eines mit einem Aktionär der Gesellschaft im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen stehen, ist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft 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.

Die feste Vergütung ist zahlbar nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres.“

12.5 Potenzielle Interessenkonflikte

Wesentliche Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/ oder personeller Art bestehen wie nachfolgend dargestellt:

Zwischen Herrn Till Bötze und der Gesellschaft sowie sonstigen Unternehmen der German Values - Gruppe, den Organen der Gesellschaft und direkt oder indirekt mit mehr als 10 % an der Gesellschaft beteiligten Aktionären bestehen aufgrund seiner Tätigkeit als Syndikusrechtsanwalt der VICUS GROUP AG persönliche und geschäftliche Beziehungen i.S.d. Empfehlung C.13 des Deutschen Corporate Governance Kodex (in der Fassung vom 16. Dezember 2019).

Zwischen Herrn Jens Wiesner und der Gesellschaft sowie sonstigen Unternehmen der German Values - Gruppe, den Organen der Gesellschaft und direkt oder indirekt mit mehr als 10 % an der Gesellschaft beteiligten Aktionären bestehen aufgrund seiner Tätigkeit als Steuerberater der VICUS GROUP AG und weiteren Gesellschaften der VICUS-Gruppe persönliche und geschäftliche Beziehungen i.S.d. Empfehlung C.13 des Deutschen Corporate Governance Kodex (in der Fassung vom 16. Dezember 2019).

Darüber hinaus bestehen bei den unter den Punkten 12.2 und 12.3 genannten Personen keine weiteren potenziellen Interessenkonflikte zwischen den privaten Interessen und ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

12.6 Hauptversammlung

Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft, an einem Ort im Umkreis von 50 km um den Sitz der Gesellschaft oder an einem deutschen Börsenplatz statt. Die Hauptversammlung wird durch den Vorstand oder in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen durch den Aufsichtsrat einberufen. Die Einberufung hat mit der vom Gesetz bestimmten Frist zu erfolgen.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich unter Nachweis ihres Anteilsbesitzes zur Hauptversammlung anmelden. Die Anmeldung und der Nachweis des Anteilsbesitzes müssen der Gesellschaft unter der in der Einberufungsbekanntmachung hierfür mitgeteilten Adresse bis zum Ablauf der gesetzlich bestimmten Frist vor der Hauptversammlung zugehen. In der Einberufung kann eine kürzere, in Tage zu bemessende Frist für den Zugang der Anmeldung und des Nachweises des Anteilsbesitzes vorgesehen werden. Als Nachweis der Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung oder zur Ausübung des Stimmrechts reicht ein Nachweis des Anteilsbesitzes in Textform durch den Letztintermediär gemäß § 67c Abs. 3 AktG aus. Der Nachweis des Anteilsbesitzes hat sich auf den Beginn des 21. Tages vor der Hauptversammlung zu beziehen und muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse mindestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugehen, wobei der Tag des Zugangs und der Tag der Hauptversammlung nicht mitzurechnen sind. Im Verhältnis zur Gesellschaft

gilt für die Teilnahme an der Hauptversammlung oder für die Ausübung des Stimmrechts als Aktionär nur, wer den Nachweis erbracht hat.

Die Leitung der Hauptversammlung übernimmt grundsätzlich der Vorsitzende des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsratsvorsitzende ist ermächtigt, ein anderes Mitglied des Aufsichtsrats oder einen Dritten, der weder Vorstand der Gesellschaft noch beurkundender Notar der Hauptversammlung ist, zum Versammlungsleiter zu bestimmen. Der Vorsitzende leitet die Versammlung. Er bestimmt die Reihenfolge, in der die Gegenstände der Tagesordnung verhandelt werden, sowie die Art und die Reihenfolge der Abstimmungen. Der Versammlungsleiter ist berechtigt, das Rede- und Fragerecht der an der Hauptversammlung teilnehmenden Aktionäre und Aktionärsvertreter zeitlich angemessen zu beschränken; er ist insbesondere berechtigt, zu Beginn der Hauptversammlung oder während ihres Verlaufs einen zeitlich angemessenen Rahmen für den gesamten Hauptversammlungsverlauf, für einzelne Tagesordnungspunkte oder einzelne Rede- und Fragebeiträge zu setzen. Die Hauptversammlung kann auszugsweise oder vollständig in Bild und Ton übertragen werden. Die Übertragung kann auch in einer Form erfolgen, zu der die Öffentlichkeit uneingeschränkt Zugang hat.

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme. Sind die Aktien nicht voll eingezahlt, beginnt das Stimmrecht, sobald die gesetzliche Mindesteinlage bewirkt ist. Die Ausübung des Stimmrechts durch einen Bevollmächtigten ist zulässig. Die Vollmacht und ihr Widerruf bedürfen der Textform. Der Nachweis der Bevollmächtigung kann an die Gesellschaft auch auf einem in der Einberufung näher zu bestimmenden elektronischen Weg übermittelt werden. Die Einzelheiten für die Erteilung von Vollmachten und die Übermittlung des Nachweises über die Bevollmächtigung werden in der Einberufung angegeben. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine größere Mehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenden Grundkapitals gefasst. Dabei gilt eine Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe. Der Vorstand ist ermächtigt vorzusehen, dass die Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort und ohne einen Bevollmächtigten teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können (Online-Teilnahme). Der Vorstand bestimmt auch die näheren Einzelheiten des Verfahrens, die er mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt macht. Der Vorstand kann vorsehen, dass Aktionäre ihre Stimmen, auch ohne an der Versammlung teilzunehmen, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation abgeben dürfen (Briefwahl). Der Vorstand bestimmt auch die näheren Einzelheiten des Verfahrens, die er mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt macht.

13. Hauptaktionäre

13.1 Übersicht über die Aktionärsstruktur

Die nach Kenntnis der Gesellschaft bestehende Aktionärsstruktur zum Datum des Prospekts ist aus folgender Tabelle ersichtlich:

Aktionär	Aktien		% (gerundet)	
MK Value Shares GmbH*	1.486.977	3.003.063	14,82%	29,93%
RE Beteiligungsgesellschaft mbH*	1.319.416		13,15%	
VICUS GROUP AG*	196.670		1,96%	
GSC Beteiligungsgesellschaft mbH**	1.321.887		13,17%	
Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH***	2.195.145		21,88%	
ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH****	2.792.025		27,83%	
Sonstige (weitere Aktionäre, die weniger als 3% der Anteile besitzen)	721.465		7,19	
Gesamtaktienanzahl	10.033.585		100	

* Herr Michael Klemmer hält 100 % der Anteile an der MK Value Shares GmbH und ist zudem Hauptaktionär der VICUS GROUP AG. Zudem ist die VICUS GROUP AG alleiniger Gesellschafter der RE Beteiligungsgesellschaft mbH.

** Herr Gabriel Schütze hält mittelbar über die GSC Beteiligungsgesellschaft mbH 13,17 % der Anteile an der Emittentin.

*** Herr Steffen Göpel hält mittelbar über die Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH 21,88 % der Anteile an der Emittentin.

**** Frau Lucille Kristiansen hält mittelbar über die ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH 27,83 % der Anteile an der Emittentin.

13.2 Stimmrechte der Aktionäre

Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht.

13.3 Beherrschungsverhältnisse

Frau Lucille Kristiansen hält 90 % der Anteile an der Vicus Real Estate Thomaskirchhof GmbH, die wiederum 85 % der Anteile an der ANNA Beteiligungsgesellschaft hält. Die ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH hält nach Kenntnis der Gesellschaft unmittelbar insgesamt 2.792.025 Aktien, das entspricht 27,83 % der Stimmrechte an der Gesellschaft. Frau Lucille Kristiansen verfügt damit allein über eine Anzahl von Stimmrechten, die ihr einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ermöglichen kann. Der beherrschende Einfluss kann insbesondere durch die Herbeiführung oder das Verhindern von Beschlüssen in der Hauptversammlung im Rahmen der Ausübung des Stimmrechts ausgeübt werden. Eine Möglichkeit, das Stimmrecht in der Hauptversammlung einzuschränken, besteht grundsätzlich nicht. Frau Lucille Kristiansen hat an der ANNA Beteiligungsgesellschaft einen beherrschenden Einfluss. Damit beherrscht Frau Lucille Kristiansen die Emittentin mittelbar. Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Beherrschung sind nicht vorhanden.

Herr Michael Klemmer hält 100 % der Anteile an der MK Value Shares GmbH und ist zudem Hauptaktionär der VICUS GROUP AG. Zudem ist die VICUS GROUP AG alleiniger Gesellschafter der RE Beteiligungsgesellschaft mbH. Herr Michael Klemmer hält damit mittelbar über die MK Value Shares GmbH, die RE Beteiligungsgesellschaft mbH sowie die VICUS GROUP AG 29,93 % der Stimmrechte an der Gesellschaft. Herr Klemmer verfügt damit zusammen über eine Anzahl von Stimmrechten, die ihm einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ermöglichen kann. Der beherrschende Einfluss kann insbesondere durch die Herbeiführung oder das Verhindern von Beschlüssen in der Hauptversammlung im Rahmen der Ausübung des Stimmrechts ausgeübt werden. Eine Möglichkeit, das Stimmrecht in der Hauptversammlung einzuschränken, besteht grundsätzlich nicht. Herr Michael

Klemmer hat an der MK Value Shares GmbH, der RE Beteiligungsgesellschaft mbH sowie der VICUS GROUP AG einen beherrschenden Einfluss. Damit beherrscht Herr Michael Klemmer die Emittentin mittelbar. Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Beherrschung sind nicht vorhanden.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Regelungen des deutschen Gesellschaftsrechts, insbesondere des Aktiengesetzes, und des Kapitalmarktrechts zur Verhinderung eines Missbrauchs der Kontrolle ausreichend sind. Besondere Maßnahmen wurden diesbezüglich seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

13.4 Zukünftige Veränderung der Kontrollverhältnisse

Vereinbarungen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Gesellschaft führen können, sind der Gesellschaft derzeit nicht bekannt.

14. Geschäfte mit verbundenen Parteien

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Verbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

Managementvertrag mit der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH

Am 3. April 2017 hat die Emittentin mit der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH einen Managementvertrag abgeschlossen. Durch diesen Managementvertrag hat sich die Emittentin verpflichtet, der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH ihren damaligen Vorstand, Herrn Armin Schauer als Geschäftsführer zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus hat sich die Emittentin zur Erbringung folgender weiterer Dienstleistungen für die Hotel Leipzig verpflichtet: Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Finanzmanagement, Personalmanagement, Marketing, IT-Systemadministration sowie Gewährleistungsmanagement für Planungs- und Bauleistungen.

Die Emittentin erhält für die Zurverfügungstellung des Geschäftsführers eine monatliche Pauschale in Höhe von TEUR 1. Für die weiteren Dienstleistungen erhält die Emittentin eine Vergütung in Höhe von 2,5 % des Netto-Umsatzes, den die Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH erwirtschaftet. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen worden und kann von jeder Partei mit einer Frist von sechs Monaten zum jeweiligen Quartalsende gekündigt werden, die Emittentin jedoch frühestens zu Ende 2022.

Weitere Geschäfte und Rechtsbeziehungen zwischen der German Values - Gruppe einerseits und ihr nahe stehenden Personen oder Unternehmen andererseits wurden seit dem 30. Juni 2021 bis zum Datum des Prospekts nicht abgeschlossen bzw. bestehen nicht.

15. Pro-forma-Finanzinformationen

Pro-Forma-Finanzinformationen

1. Pro-Forma-Finanzinformationen

a. Einleitung

Die German Values Property Group AG (vormals: Travel24.com AG) hat im Jahr 2021 die im Folgenden dargestellten Unternehmenstransaktionen vorgenommen.

Der Zweck der Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die Transaktionen auf die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021 des IFRS-Konzern-Zwischenabschlusses der German Values Property Group AG für die zum 30. Juni 2021 endende Berichtsperiode gehabt hätten, wenn die Travel24 Beteiligung GmbH bereits zum 1. Januar 2021 die Transaktionen durchgeführt hätte bzw. der Verkauf Grundstück Nordstraße vor dem 1. Januar 2021 durchgeführt worden wäre.

Die Darstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen dient lediglich der Veranschaulichung und soll lediglich die Auswirkungen der Transaktionen aufzeigen. Sie beziehen sich auf eine hypothetische Situation und repräsentieren daher nicht die tatsächlichen Geschäftsergebnisse, die tatsächliche Vermögens- und Finanzlage der Emittentin. Sie sind nicht notwendigerweise indikativ für die Betriebsergebnisse, die in den dargestellten Zeiträumen eingetreten wären, wenn die Pro-Forma-Anpassungen zum angegebenen Datum tatsächlich stattgefunden hätten, und sie sind auch nicht notwendigerweise indikativ für zukünftige Betriebsergebnisse, Finanzpositionen oder Cashflows.

Die Pro-Forma-Finanzinformationen basieren auf den historischen Abschlüssen der Emittentin und sollten in Verbindung mit dem ungeprüften Konzernhalbjahresabschluss zum 30. Juni 2021 gelesen werden.

Da die Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen aufgrund ihrer Wesensart lediglich eine hypothetische Situation beschreiben und auf Annahmen basieren, spiegeln sie folglich nicht die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der German Values Property Group AG aufgrund der Transaktionen wider. Weiterhin ist nicht beabsichtigt, dass sie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der German Values Property Group AG nach dem Erwerb zu einem zukünftigen Zeitpunkt prognostizieren. Insbesondere würde sich die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der German Values Property Group AG auf Basis einer tatsächlichen Konsolidierung zu verschiedenen Betrachtungszeitpunkten bzw. zu anderen Betrachtungszeiträumen anders darstellen.

Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH

Die Travel24 Beteiligung GmbH, 100%ige Tochter der German Values Property Group AG hat mit Geschäftsanteilskauf- und -Abtretungsvertragsvertrag am 17. März 2021 und der Ergänzungsvereinbarung vom 23. März 2021 (UR Nr. 1373/2021; Prof. Dr. Matthias Wagner) 92,5 % an der Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 37965, erworben.

Gegenstand der Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH ist der Erwerb, die Entwicklung und die Verwaltung von Immobilien, insbesondere eines Forschungscampus' bei Aachen mit einer Bruttogeschossfläche von 23.250 qm mit dem Fokus auf die Nutzung in Forschung, Technologie und Wissenschaft.

Die Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 im ersten Halbjahr 2021 im Konzernabschluss der German Values Property Group AG erstkonsolidiert.

Die vorläufigen Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten der Travel24 Beteiligung GmbH für die erworbenen Anteile an der Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH betragen insgesamt TEUR 5.352.

Die Anschaffungskosten werden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der verbleibende Unterschiedsbetrag wird im Grundstück/Gebäude ausgewiesen. Die Folgebewertung des erworbenen Grundstücks inkl. Gebäude erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gem. IFRS 13.

Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH

Die Travel24 Beteiligung GmbH, 100%ige Tochter der German Values Property Group AG hat mit Geschäftsanteilskauf- und -Abtretungsvertragsvertrag am 26. Mai 2021 und der Ergänzungsvereinbarung vom 10. Juni 2021 (UR Nr. 2653/2021; Prof. Dr. Matthias Wagner) 89,9 % an der Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 36790, erworben.

Im Portfolio der Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH befindet sich eine Büroimmobilie in Hannover mit einer Gesamtmietfläche von etwa 18.000 qm.

Die Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 im ersten Halbjahr 2021 im Konzernabschluss der German Values Property Group AG erstkonsolidiert.

Die vorläufigen Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten der Travel24 Beteiligung GmbH für die erworbenen Anteile an der Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH betragen insgesamt TEUR 5.596.

Die Anschaffungskosten werden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der verbleibende Unterschiedsbetrag wird im Grundstück/Gebäude ausgewiesen. Die Folgebewertung des erworbenen Grundstücks inkl. Gebäude erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gem. IFRS 13.

Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH

Die Travel24 Beteiligung GmbH, 100%ige Tochter der German Values Property Group AG hat mit Geschäftsanteilskauf- und -Abtretungsvertragsvertrag am 26. Mai 2021 und der Ergänzungsvereinbarung vom 10. Juni 2021 (UR Nr. 2652/2021; Prof. Dr. Matthias Wagner) 89,9 % an der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 35403, erworben.

Im Portfolio der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH befindet sich eine Forschungsimmobilie in Leipzig mit einer Gesamtmietfläche von etwa 18.850 qm, wovon 8.982 qm auf Forschung/Labore entfallen.

Die Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 im ersten Halbjahr 2021 im Konzernabschluss der German Values Property Group AG erstkonsolidiert.

Die vorläufigen Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten der Travel24 Beteiligung GmbH für die erworbenen Anteile an der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH betragen insgesamt TEUR 1.245.

Die Anschaffungskosten werden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der verbleibende Unterschiedsbetrag wird im Grundstück/Gebäude ausgewiesen. Die Folgebewertung des erworbenen Grundstücks inkl. Gebäude erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gem. IFRS 13.

German Values Licensing GmbH

Die German Values Property Group AG hat mit Geschäftsanteilskauf- und -Abtretungsvertragsvertrag am 21. April 2021 (UR Nr. 1978/2021; Prof. Dr. Matthias Wagner) 100 % an der German Values Licensing GmbH (vormals German Values Property Group GmbH) mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 34044, erworben.

Die German Values Licensing GmbH verfügt über Marken- und Werberechte, die dem Geschäftszweck im Segment Immobilien langfristig dienen sollen.

Die German Values Licensing GmbH wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 10 im ersten Halbjahr 2021 im Konzernabschluss der German Values Property Group AG erstkonsolidiert.

Die Anschaffungskosten inkl. Erwerbsnebenkosten der German Values Property Group AG für die erworbenen Anteile an der German Values Licensing GmbH betragen insgesamt TEUR 127.

Die Anschaffungskosten werden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der erworbenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt nach Maßgabe der relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der verbleibende Unterschiedsbetrag wird in den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Verkauf Grundstück „Nordstraße“

Mit dem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2020 (UR Nr. 1358/2020S; Notar Dr. Bernhard Schütz) verkaufte die 89,9%ige Tochter der German Values Property 1 GmbH (vormals: Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH), wiederum 100%ige Tochter der German Values Property Group AG, die Humnor GmbH ein Grundstück in Leipzig, Nordstraße. Eintragung im Grundbuch und Kaufpreisfälligkeit erfolgten im Januar 2021. Dem Verkaufspreis in Höhe von TEUR 21.000 stehen TEUR 21.240 an direkt zurechenbaren Aufwendungen gegenüber. Zudem ergeben sich aus dem Verkauf im Wesentlichen ertragsteuerliche Konsequenzen.

Aufgrund der beschriebenen Transaktionen sind Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen zum 30. Juni 2021 zu erstellen und um Pro-Forma-Erläuterungen zu ergänzen.

b. Grundsätze der Erstellung

Die erforderlichen Pro-Forma-Anpassungen basieren auf verfügbaren Informationen, Schätzungen sowie bestimmten Annahmen, wie sie in den Pro-Forma-Erläuterungen zu den Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen beschrieben sind.

Die Darstellungen und Pro-Forma-Angaben stellen Pro-Forma-Finanzinformationen im Sinne des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) dar.

c. Historische Finanzinformationen

Bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen wurden die folgenden historischen Finanzinformationen zugrunde gelegt:

- Der einer prüferischen Durchsicht unterzogene und veröffentlichte IFRS-Konzern-Zwischenabschluss (ungeprüft) der German Values Property Group AG für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021, der in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen gemäß IFRS (wie diese in der EU angewendet werden) sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der German Values Property Group AG erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte und unveröffentlichte Zwischenabschluss der Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021, der in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen gemäß IFRS (wie diese in der EU anzuwenden sind) erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte und unveröffentlichte Zwischenabschluss der Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021, der in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen gemäß IFRS (wie diese in der EU anzuwenden sind) erstellt worden ist.

- Der ungeprüfte und unveröffentlichte Zwischenabschluss der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021, der in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen gemäß IFRS (wie diese in der EU anzuwenden sind) erstellt worden ist.
- Der ungeprüfte und unveröffentlichte Zwischenabschluss der German Values Licensing GmbH für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021, der in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen gemäß IFRS (wie diese in der EU anzuwenden sind) erstellt worden ist.
- Aus dem ungeprüften und unveröffentlichten Zwischenabschluss der Humnor GmbH für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021, der in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen gemäß IFRS (wie diese in der EU anzuwenden sind), abgeleitete direkt und indirekt mit dem Verkauf Grundstück Leipzig Nordstraße stehende Aufwendungen und Erträge.

d. Anpassung von historischen Finanzinformationen

Die historischen Ausgangszahlen der Pro-Forma-Finanzinformationen des German Values Property Group Konzerns für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021 wurden in Übereinstimmung mit den IFRS Rechnungslegungsvorschriften (wie diese in der EU angewendet werden) erstellt.

Die Erstellung der Zwischenabschlüsse bzw. sonstigen Finanzaufstellungen der Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH, der Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH, der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH sowie der Humnor GmbH wurde in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen gemäß IFRS und den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der German Values Property Group AG vorgenommen, so dass für Zwecke der Pro-Forma-Finanzinformationen keine weiteren Anpassungen erforderlich waren.

e. Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021.

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in den folgenden Tabellen und Verweisen in den Pro-Forma-Konzern-Finanzinformationen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Ergebnis je Aktie in EUR aus fortzuführendem Geschäft	0,17	0,59
Ergebnis je Aktie in EUR aus nicht fortzuführendem Geschäft	0,01	0,01

Erläuterungen der Pro-Forma Anpassungen zur Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021

(1) Umsatzerlöse

Für die Zwecke der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Umsatzerlöse um TEUR 56 vermindert. Diese entfallen vollständig auf die German Values Licensing GmbH und resultieren aus konzerninternen Umsätzen mit der German Values Property Group AG für Markenrechte. Im Zuge der Aufwands- und Ertragseliminierung wurden diese Umsatzerlöse in den Pro-Forma-Anpassungen eliminiert.

(2) Sonstige betriebliche Erträge

Für Zwecke der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Posten sonstige betriebliche Erträge um TEUR 211 vermindert. Davon entfallen TEUR 72 auf die Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH und TEUR 343 auf die Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH. Gegenläufig wurden die sonstigen betrieblichen Erträge der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH um TEUR 204 erhöht. Hierbei handelt es sich um eine Verminderung bzw. Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes gem. IFRS 13 der drei von diesen Gesellschaften gehaltenen Renditeimmobilien zum 30. Juni 2021. Ursächlich für die Anpassung ist der Einbezug der hypothetisch erworbenen Gewinne bzw. Verluste der Gesellschaften für die Zeiträume 01. Januar 2021 bis 16. März 2021 bzw. 01. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 und somit die Anpassung des Unterschiedsbetrages aus Anschaffungskosten der Renditeimmobilien und Vermögenswerten / Schulden.

(3) Abschreibungen

Für die Zwecke der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Abschreibungen für immaterielle Vermögenswerte auf Markenrechte der German Values Licensing GmbH in Höhe von TEUR 69 erhöht.

(4) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Für die Zwecke der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen analog zu den Umsatzerlösen um TEUR 56 vermindert. Die Aufwendungen entfallen vollständig auf die German Values Property Group AG für konzerninterne Markenrechte. Im Zuge der Aufwands- und Ertragseliminierung wurden diese Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Pro-Forma-Anpassungen eliminiert.

(5) Finanzaufwendungen

Für Zwecke der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Posten Finanzaufwendungen um insgesamt TEUR 93 erhöht. Davon entfallen TEUR 15 auf Finanzaufwendungen der Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH, TEUR 79 auf Finanzaufwendungen der Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH und TEUR 18 auf Finanzaufwendungen der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH. Hierbei handelt es sich um die im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum tatsächlichen Erwerbstichtag angefallenen Zinsaufwendungen für die Darlehen, welche der Travel24 Beteiligung GmbH im Zuge des Erwerbs der Gesellschaften gewährt wurden. Die Darlehen werden mit einem Zinssatz in Höhe von 3 % p.a. verzinst. Gegenläufig wurden TEUR 19 Finanzaufwendungen der Humnor eliminiert. Diese Verminderung resultiert aus der Annahme der früheren Ablösung des Darlehens für die Finanzierung des Grundstücks Nordstraße.

(6) Ertragssteueraufwand

Für die Zwecke der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Posten Ertragssteueraufwand um TEUR 1.173 vermindert. Der für die Entstehung der Ertragsteuer ursächliche Sachverhalt ist der Verkauf des Grundstücks Nordstraße. Hätte der Verkauf bereits zu einem früheren

Zeitpunkt stattgefunden, wäre die Ertragsteuer früher angefallen und wird somit für die Zwecke der Pro-Forma Gewinn- und Verlustrechnung eliminiert.

(7) Latenter Steueraufwand

Für Zwecke der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden der latente Steueraufwand um insgesamt TEUR 63 vermindert. Hierbei handelt es sich um die Steuereffekte auf die zuvor beschriebenen Pro-Forma-Anpassungen. Für die Ermittlung der Steuereffekte wurde ein Steuersatz von 15,83 % bzw. 31,93 % zugrunde gelegt.

(8) Ergebnisanteile nicht beherrschender Anteilseigner

Für Zwecke der Pro-Forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Ergebnisanteile der nicht beherrschenden Anteilseigner um insgesamt TEUR 96 erhöht. Davon entfallen TEUR 16 auf die nicht beherrschenden Anteilseigner der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH sowie TEUR 120 auf die nicht beherrschenden Anteilseigner der Humnor GmbH. Gegenläufig wurden die Ergebnisanteile der nicht beherrschenden Anteilseigner der Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH um TEUR 5 und die Ergebnisanteile der nicht beherrschenden Anteilseigner der Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH um TEUR 35 vermindert.

Leipzig, 19. November 2021

German Values Property Group AG

Ralf Dräger
Vorstand

Bescheinigung des Abschlussprüfers

An die German Values Property Group AG, Leipzig:

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen zum 30. Juni 2021 der German Values Property Group AG (vormals: Travel24.com AG, Leipzig), auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Finanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Finanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Unternehmenstransaktionen auf den historischen Abschluss gehabt hätten, wenn der Konzern während des gesamten Berichtszeitraums der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung in der durch die Unternehmenstransaktionen geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums der Pro-Forma-Gewinn- und Verlustrechnung stattgefunden hätten. Folglich geben wir auch kein Urteil über die tatsächlichen Auswirkungen der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Unternehmenstransaktionen ab. Die Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweises: Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Dies umfasst auch die Würdigung der Gesamtdarstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung oder prüferische Durchsicht der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Finanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Leipzig, 1. Dezember 2021

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Niclas Rauscher
Wirtschaftsprüfer

16. Aktienkapital

16.1 Aktuelles Grundkapital

Zum Datum dieses Prospekts beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 10.033.585,00, eingeteilt in 10.033.585 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 je Aktie. Alle Aktien der Gesellschaft sind vollständig eingezahlt. Die Aktien der Gesellschaft werden auf unbestimmte Zeit ausgegeben.

16.2 Bedingtes Kapital

Der Vorstand wurde durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. April 2021 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. (nachstehend gemeinsam „**Schuldverschreibungen**“) 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. Die Schuldverschreibungen können einmalig oder mehrmalig, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in einer Weise eingeräumt werden, dass die Schuldverschreibungen von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft auf die Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrecht auf Aktien der Gesellschaft ganz oder teilweise auszuschließen,

- sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass ihr Ausgabepreis ihren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Options- und/oder Wandlungsrechte und -pflichten auszugebenden Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder bezogen auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch auf den Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen;
- um den Inhabern von Wandlungs-/Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung dieser Rechte zustünden;
- um Spitzenbeträge vom Bezugsrecht der Aktionäre auszunehmen.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen das Recht, ihre Wandelschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Wandelanleihebedingungen in Aktien der Gesellschaft umzutauschen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Wandelschuldverschreibungen nicht übersteigen. Das Umtauschverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrages einer Wandelschuldverschreibung durch den festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Das Umtauschverhältnis kann sich auch durch Division des unter dem Nominalbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Wandelschuldverschreibung durch den festgelegten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft ergeben. Es kann vorgesehen werden, dass das Umtauschverhältnis variabel und der Wandlungspreis innerhalb einer festzulegenden Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit oder während eines bestimmten Zeitraums innerhalb der Laufzeit festgesetzt wird. Das Umtauschverhältnis kann in jedem Fall auf eine ganze Zahl auf- oder abgerundet werden; ferner kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden.

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen wird bzw. werden jeder Optionsschuldverschreibung eine oder mehrere Optionsschein(e) beigelegt, der bzw. die den Inhaber nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt bzw. berechtigen. Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Optionsschuldverschreibung zu beziehenden Aktien darf den Nennbetrag der Optionsschuldverschreibungen nicht übersteigen.

Die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen können auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt begründen. Schließlich können die Schuldverschreibungsbedingungen vorsehen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung die Gesellschaft dem Wandlungs- bzw. Optionsberechtigten nicht Aktien der Gesellschaft gewährt, sondern den Gegenwert in Geld zahlt. Ferner können die jeweiligen Schuldverschreibungsbedingungen festlegen, dass im Falle der Wandlung bzw. Optionsausübung auch eigene Aktien der Gesellschaft gewährt werden können.

Der jeweils festzusetzende Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft (Bezugspreis) muss auch bei einem variablen Umtauschverhältnis/Wandlungspreis entweder (a) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den zehn Börsentagen unmittelbar vor dem Tag der Beschlussfassung durch den Vorstand über die Begebung der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder (b) mindestens 80 % des durchschnittlichen Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) während der Tage, an denen die Bezugsrechte an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, mit Ausnahme der beiden letzten Börsentage des Bezugsrechtshandels, entsprechen. §§ 9 Abs. 1, 199 Abs. 2 AktG bleiben unberührt.

Sofern während der Laufzeit einer Schuldverschreibung Verwässerungen des wirtschaftlichen Werts der bestehenden Wandlungs- oder Optionsrechte eintreten und dafür keine Bezugsrechte als Kompensation eingeräumt werden, werden die Wandlungs- oder Optionsrechte – unbeschadet des geringsten Ausgabebetrags gemäß § 9 Abs. 1 AktG – wertwahrend angepasst, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. In jedem Fall darf der anteilige Betrag des Grundkapitals der je Schuldverschreibung zu beziehenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien den Nennbetrag pro Schuldverschreibung nicht überschreiten.

Statt einer Anpassung des Options- bzw. Wandlungspreises kann nach näherer Bestimmung der Bedingungen der Options- bzw. Wandlungsschuldverschreibungen auch die Zahlung eines entsprechenden Betrages in Geld durch die Gesellschaft bei Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder bei der Erfüllung der Options- bzw. Wandlungspflicht vorgesehen werden. Die Schuldverschreibungsbedingungen können darüber hinaus für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer außerordentlicher Maßnahmen bzw. Ereignisse eine Anpassung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. -pflichten vorsehen.

Der Vorstand wurde zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Wandlungs- bzw. Optionspreis und den Wandlungs- bzw. Optionszeitraum, festzusetzen.

Gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ist das Grundkapital der Gesellschaft 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 wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, die auf der Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22. April 2021 von der Gesellschaft bis zum 31. März 2026 begeben werden, von ihrem Wandel- bzw. Optionsrecht Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungs- bzw. Optionsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist

ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

Zum Datum des Prospekts hat die Gesellschaft von der vorgenannten Ermächtigung noch keinen Gebrauch gemacht.

16.3 Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft 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**). Dabei ist den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen; das gesetzliche Bezugsrecht kann auch in der Weise eingeräumt werden, dass die neuen Aktien von einem Kreditinstitut oder einem nach § 186 Abs. 5 Satz 1 AktG gleichgestellten Institut mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen,

- soweit es erforderlich ist, um Spitzenbeträge auszugleichen;
- wenn im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen die Gewährung der Aktien zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehender Beteiligungen) oder zum Zwecke des Erwerbs von anderen assets oder Forderungen gegen die Gesellschaft erfolgt;
- wenn eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet (§ 186 Abs. 3 Satz 4 AktG); beim Gebrauchmachen dieser Ermächtigung unter Bezugsrechtsausschluss nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts auf Grund anderer Ermächtigungen nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Durchführung der Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital jeweils anzupassen

Zum Datum des Prospekts hat die Gesellschaft von dem Genehmigten Kapital 2021 noch keinen Gebrauch gemacht.

17. Rechtlich geforderte Offenlegung

Die nachfolgende Zusammenfassung zeigt die gemäß der Verordnung (EU) NR. 596/2014 in den letzten 12 Monaten offengelegten Informationen, die zum Datum des Prospekts relevant sind:

Ad-hoc-Mitteilungen:

25. Februar 2021 Die Emittentin hat mitgeteilt, dass sie sich in fortgeschrittenen Verhandlungen über Immobilienerwerbe im Bereich Forschung, Technologie und Wissenschaft befindet.
8. März 2021 Die Emittentin hat am 8. März 2021 von der MK Value Shares GmbH ein Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung erhalten.
1. Oktober 2021 Die Emittentin hat am 1. Oktober 2021 mitgeteilt, dass ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals eingetreten ist.
14. Dezember 2021 Die Emittentin hat am 14. Dezember 2021 mitgeteilt, dass die German Values Property 4 GmbH einen notariellen Kaufvertrag über den Verkauf der Immobilie Permoserstraße in Leipzig geschlossen hat.

Stimmrechtsmitteilungen:

15. Februar 2021: Veröffentlichung gemäß § 40 Abs. 1 WpHG (Herr Michael Klemmer hat am 10. Februar 2021 mitgeteilt, dass er die Schwelle von 25 % der Stimmrechte an der Emittentin überschritten hat und sich die Stimmrechte auf 28,30 % beliefen. Zudem hat Herr Steffen Göpel mitgeteilt, dass er die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der Emittentin überschritten hat.
11. März 2021 Veröffentlichung gemäß § 40 Abs. 1 WpHG (Herr Michael Klemmer hat am 9. März 2021 mitgeteilt, dass er die Schwelle von 25 % der Stimmrechte an der Emittentin überschritten hat und sich die Stimmrechte auf 29,93 % beliefen. Zudem hat Herr Steffen Göpel ebenfalls am 9. März 2021 mitgeteilt, dass er die Schwelle von 20 % der Stimmrechte an der Emittentin überschritten hat. Herr Enrico Kristiansen hat am 9. März 2021 mitgeteilt, dass er die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der Emittentin unterschritten hat. Herr Christopher Gamalski hat am 9. März 2021 mitgeteilt, dass er die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der Emittentin unterschritten hat. Herr Reinhard M. Antons hat am 9. März 2021 mitgeteilt, dass er die Schwelle von 3 % der Stimmrechte an der Emittentin unterschritten hat.

18. Wesentliche Verträge

Managementvertrag mit der Hotel- und Betriebsgesellschaft Fürstenhof Leipzig GmbH

Am 10. Dezember 2018 hat die Emittentin mit der Hotel- und Betriebsgesellschaft Fürstenhof Leipzig GmbH einen Managementvertrag abgeschlossen. Durch diesen Managementvertrag hat sich die Emittentin verpflichtet, der Hotel- und Betriebsgesellschaft Fürstenhof Leipzig GmbH Herrn Ralf Dräger als Geschäftsführer zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus hat sich die Emittentin zur Erbringung folgender weiterer Dienstleistungen für die Hotel- und Betriebsgesellschaft Fürstenhof Leipzig GmbH: Buchhaltung, Budget- und Finanzmanagement, Kostenmanagement, Personalmanagement, IT-Systemadministration, Fortentwicklung des Hotelkonzepts, Marketing, Einkaufsmanagement, sowie Management von Planungs- und Bauleistungen im Rahmen des gewöhnlichen operativen Betriebs.

Die Emittentin erhält für die Zurverfügungstellung des Geschäftsführers und für die Erbringung der sonstigen Dienstleistungen eine monatliche Pauschale in Höhe von TEUR 15 sowie eine monatliche Pauschale in Höhe von 18% des Betriebsergebnisses der Hotel- und Betriebsgesellschaft Fürstenhof Leipzig GmbH. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen worden und kann von jeder Partei mit einer Frist von 4 Wochen gekündigt werden.

General Asset Management Vertrag zwischen der German Values Beteiligung GmbH (vormals Travel24 Beteiligung GmbH) und der VICUS Group AG

Am 23. März 2021 hat die German Values Beteiligung GmbH mit der VICUS GROUP AG einen General Asset Management Vertrag abgeschlossen. Durch diesen General Asset Management Vertrag hat sich die German Values Beteiligung GmbH verpflichtet Leistungen für die VICUS GROUP AG betreffend die Akquisition, Verwaltung und Verwertung von Grundstücken sowie von Beteiligungen aller Art, insbesondere der Beteiligung an Unternehmen, die sich auf dem Gebiet der Errichtung, der Betreuung, der Bewirtschaftung der Verwaltung des Abverkaufs von Bauten betätigen, zu erbringen. Die Vergütung richtet sich nach der jeweilig konkret erbrachten Leistung. So hat sich die VICUS GROUP AG u.a. zur Zahlung von Stundenlohn in Höhe von bis zu EUR 250,00 und zur Zahlung einer Erfolgspauschale in Höhe von bis zu 2,5% des jeweiligen Nettokaufpreises für ein Objekt verpflichtet. Für den erfolgreichen Abschluss von Neumietverträgen erhält die German Values Beteiligung GmbH eine Erfolgsvergütung in Höhe von bis zu 4 Monatsmieten. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 10 Jahren. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer der Parteien mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Vertragsende gekündigt wird.

Veräußerung Gewerbeimmobilie, Permoserstraße 19 in Leipzig

Die Emittentin hat am 15. Dezember 2021 einen Vertrag über die Veräußerung der Gewerbeimmobilie, Permoserstraße 19 in Leipzig, für einen Verkaufspreis i.H.v. EUR 18,0 Mio. an eine mitteldeutsche Volksbank abgeschlossen. Die German Values Property 4 GmbH als veräußernde Gesellschaft wird aus der Transaktion einen Gewinn in Höhe von etwa EUR 5,5 Mio. erwirtschaften, der sich auf Ebene der Emittentin auf knapp EUR 3 Mio. belaufen wird.

Der Übergang von Nutzen und Lasten ist noch nicht erfolgt und für Anfang 2022 geplant.

Weitere wesentliche Verträge bestehen zum Datum des Prospekts nicht.

19. Finanzinformationen über Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin

Zwischeninhaltsverzeichnis

19.1 Konzernhalbjahresabschluss der German Values - Gruppe nach IFRS zum 30. Juni 2021 (ungeprüft)

Konzernbilanz zum 30. Juni 2021	F2
Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 01. Januar bis 30. Juni 2021	F4
Konzern-Kapitalflussrechnung vom 01. Januar bis 30. Juni 2021	F5
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2021	F6
Konzernanhang zum 30. Juni 2021	F7

19.2 Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr 2020 (geprüft)

Bilanz zum 31. Dezember 2020	F24
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020	F26
Anhang für das Geschäftsjahr 2020	F27
Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020	F46
Bestätigungsvermerk	F47

19.3 Konzernabschluss der German Values – Gruppe nach IFRS einschließlich Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020 (geprüft)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020	F55
Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020	F58
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020	F59
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2020	F60
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020	F61
Bestätigungsvermerk	F136

19.1 Konzernhalbjahresabschluss der German Values - Gruppe nach IFRS zum 30. Juni 2021 (ungeprüft)

Konzernbilanz zum 30. Juni 2021

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

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

Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021

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

Konzern-Kapitalflussrechnung vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. Juni 2021

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

Konzernanhang zum 30. Juni 2021

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben

I. Grundlagen

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

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

II.1 Grundsätzliches

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

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

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

II.2 Erstmalige Anwendung von neuen bzw. geänderten Standards

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

II.3 Konsolidierungskreis

In den vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss wurden sämtliche Tochterunternehmen einbezogen.

II.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

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

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

III. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Rechnungslegung im Berichtszeitraum

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

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

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

Erläuterungen zu Einzelposten

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

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

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

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

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

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Überleitungsrechnung nach IAS 40.76

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

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

Der Bestand als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erhöhte sich im ersten Halbjahr 2021 auf drei Immobilien (Vj.: 0) mit einem Wert von TEUR 61.875. Im Berichtszeitraum beträgt das Ergebnis aus der Berichtigung des beizulegenden Zeitwertes TEUR 9.725 aus der Erstbewertung durch Gutachten. Damit entspricht der Buchwert zum Ende der Berichtsperiode TEUR 71.600.

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

IV. Aufgegebene Geschäftsbereiche nach IFRS 5

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

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

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

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

V. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

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

VI. Segmentberichterstattung

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

Segmentumsätze

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

Segmentergebnis (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)

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

Die Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH werden at-equity in der Konzernrechnungslegung abgebildet. Die Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH sind dem Segment Hotellerie zuzurechnen. Aus den Anteilen resultiert kein positives at-equity-Ergebnis im Segment Hotellerie.

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

Segmentvermögen

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

VII. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 gelten Personen und Unternehmen, wenn eine der Parteien über die Möglichkeit verfügt, die andere Partei zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auszuüben. Herr Michael Klemmer als wesentlicher Aktionär und „ultimate controlling party“ (IAS 24.13) sowie die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der

German Values Property Group AG und deren nahen Familienangehörigen wurden als nahestehende Personen eingestuft. Darüber hinaus werden Unternehmen, auf die die nahestehenden Personen einen beherrschenden Einfluss haben, als nahestehende Unternehmen qualifiziert.

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

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

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

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

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen gemäß IAS 24

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

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

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

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

Die German Values Property Group hatte im September bzw. Oktober 2017 einen Sale-and-Lease-Back-Vertrag inkl. eines Nachtrages über den Verkauf der Domain www.travel24.com und die ausschließliche Nutzungsüberlassung der Domain von der VICUS GROUP AG geschlossen. Eine Vereinbarung zum Rückkauf der Domain zu einem Kaufpreis von TEUR 600 wurde zum 28.02.2021 geschlossen. Die German Values Property Group hat sich mit Nachtrag vom Juni 2021 zum Kaufvertrag vom Februar 2021 über die Rückabwicklung des Kaufvertrags der Domain www.travel24.com verständigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Angaben zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten

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

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

Inputfaktoren auf Stufe 1

Inputfaktoren auf Stufe 1 sind Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, zu denen das Unternehmen am Bewertungsstichtag Zugang hat. Eine Marktpreisnotierung auf einem aktiven Markt stellt den verlässlichsten Nachweis für den beizulegenden Zeitwert dar und wird ohne Anpassungen bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes verwendet, wo immer das möglich ist, wobei begrenzt Ausnahmen bestehen.

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

Inputfaktoren auf Stufe 2

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

Inputfaktoren auf Stufe 2 beinhalten:

- Preisnotierungen für ähnliche Vermögenswerte oder Schulden auf aktiven Märkten
- Preisnotierungen für identische oder ähnliche Vermögenswerte oder Schulden auf Märkten, die nicht aktiv sind

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

Inputfaktoren auf Stufe 3

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

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

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

30. Juni 2021

(Angaben in TEUR)

Wertansatz Bilanz nach IFRS 9

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

* Sofern kein fair value ermittelbar Angabe des Buchwertes

31. Dezember 2020

(Angaben in TEUR)

Wertansatz Bilanz nach IFRS 9

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

* Sofern kein fair value ermittelbar Angabe des Buchwertes

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten:

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

Finanzielle Verbindlichkeiten zum fair value:

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

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

Hotel Perlengraben Köln GmbH & Co. KG:

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

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

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

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

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

IX. Impairment-Test

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

X. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden chronologisch wiedergegeben.

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

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

Im Oktober wurde ein Verlust in Höhe der Hälfte des Grundkapitals erreicht. Die Verluste resultieren im Wesentlichen in Höhe der Hälfte des Aufwands aus Steueraufwand aus der

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

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

Investor Relations

Grundkapital der German Values Property Group AG

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

Angaben zu Organen des Mutterunternehmens

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

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Leipzig, 15. Oktober 2021

Der Vorstand der German Values Property Group AG
Ralf Dräger

19.2 Jahresabschluss der Emittentin nach HGB für das Geschäftsjahr 2020 (geprüft)

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31. Dezember 2020 EUR	31. Dezember 2019 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1 Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	159,00	2.286.909,00
	159,00	2.286.909,00
II. Sachanlagen		
1 Technische Anlagen	2.264,00	2.631,00
2 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.180,00	151.372,00
	21.444,00	154.003,00
III. Finanzanlagen		
1 Anteile an verbundenen Unternehmen	12.500,00	90.150,00
	12.500,00	90.150,00
Summe Anlagevermögen	34.103,00	2.531.062,00
B. Umlaufvermögen		
I. Geleistete Anzahlung	10.000,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	251.127,53	2.483.425,78
2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.878.794,00	499.593,63
3 Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen	75.185,09	84.911,69
4 Sonstige Vermögensgegenstände	39.262,57	131.306,21
	2.244.369,19	3.199.237,31
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	103.795,91	175.903,04
Summe Umlaufvermögen	2.358.165,10	3.375.140,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten	10.757,71	12.007,91
D. Aktive latente Steuern	1.894.940,00	0,00
Summe Aktiva	4.297.965,81	5.918.210,26

PASSIVA	31. Dezember	31. Dezember
	2020	2019
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	2.033.585,00	2.033.585,00
II. Kapitalrücklage	2.913.974,00	2.913.974,00
III. Bilanzverlust	-402.952,06	-3.567.531,66
IV. Verlustvortrag	-3.567.531,66	
- Verlustvortrag EUR -3.567.531,66 (Vj.: EUR -2.300.856,89)		
	977.075,28	1.380.027,34
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	396.825,50	425.451,71
2. Sonstige Rückstellungen	1.026.344,41	1.179.935,37
	1.423.169,91	1.605.387,08
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	428.190,75	2.591.273,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	194.597,04	52.178,37
3. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.154.090,00	126.561,69
4. Sonstige Verbindlichkeiten	104.055,54	162.782,30
- davon aus Steuern EUR 3.353,45 (Vj.: EUR 82.427,24)		
	1.880.933,33	2.932.795,84
D. Rechnungsabgrenzungsposten	16.787,29	0,00
Summe Passiva	4.297.965,81	5.918.210,26

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	1. Januar - 31. Dezember	1. Januar - 31. Dezember
	2020	2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	995.559,97	1.397.563,04
2. Sonstige betriebliche Erträge	179.073,89	158.948,10
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-439.962,04	-562.680,88
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-526.603,28	-718.872,16
b) Soziale Abgaben	-90.128,34	-97.171,29
davon aus der Altersversorgung EUR -9.145,92 (Vj.: EUR -9.533,94)		
5. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.422.264,68	-317.392,50
davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 2.157.248,00 (Vj.: 33.896,00)		
6. Aufwand aus der Umsetzung des Anfechtungsvergleichs	-117.546,34	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon aus der Währungsumrechnung EUR 0,00 (Vj.: EUR -5,59)	-1.635.175,48	-1.090.132,65
8. aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	1.874.968,97	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	155.906,77	115.302,51
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-77.650,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-68.278,67	-1.954,99
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-143.374,63	0,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.922.921,80	559,63
14. Ergebnis nach Steuern	-392.552,06	-1.115.831,19
15. Sonstige Steuern	-10.400,00	-150.843,58
16. Jahresfehlbetrag	-402.952,06	-1.266.674,77
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-3.567.531,66	-2.300.856,89
18. Bilanzverlust	-3.970.483,72	-3.567.531,66

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

5.1 Allgemeine Angaben

Die Travel24.com AG (nachfolgend: Travel24) hat ihren Sitz in Leipzig und ist im Handelsregister unter HRB 25538 beim Amtsgericht Leipzig eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Travel24.com 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 ihr ausgegebene Wertpapiere 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 Travel24 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. Die nicht abnutzbaren immateriellen Rechte, wie z. B. Internetdomains, unterliegen keiner Abnutzung und werden daher nicht planmäßig 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 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 zum Abschlussstichtag 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 „Travel24“ (TEUR 0; Vj.: TEUR 1.384), das Hotelkonzept (TEUR 0; Vj.: TEUR 855), Domain (TEUR 0; Vj.: TEUR 6) sowie die Website (TEUR 0; Vj.: TEUR 42) ausgewiesen.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind im Geschäftsjahr akut. Der Vorstand hat beschlossen, die Geschäftstätigkeit im Segment Internet bis auf Weiteres ruhen zu lassen. Die ausbleibende aktive Nutzung sowie Bewerbung der Vermögensgegenstände Marke, Domain und Website führt zu einem raschen Wertverlust und damit dauernder Wertminderung.

Für das Segment Hotellerie wird zukünftig nicht mehr mit dem Aufbau einer Hotelkette, sondern mit der Dienstleistung Management für Fremdhôtels geplant.

Dies führt zu einem außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf der immateriellen Vermögensgegenstände in voller Höhe.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen beinhalten hauptsächlich die Ausstattung der Mitarbeiter-Arbeitsplätze. Die Verminderung des Sachanlagevermögens resultiert aus planmäßigen Abschreibungen sowie außerplanmäßigem Abschreibungsbedarf für die „Gussformen“ und „Musterzimmer“, welcher aus der strategischen Neuausrichtung im Segment Hotellerie resultiert.

Das Finanzanlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert (TEUR 13; Vj. TEUR 90). Aufgrund der strategischen Neuausrichtung im Segment Hotellerie ergab sich ein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf in Höhe von TEUR 78 für die Anteile an der Travel24 Hotel- Betriebs- und Verwaltungs GmbH sowie der Travel24Hotel AG.

5.3.2 Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

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

	2020
<u>Travel24 Hotel AG, 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:	-1.676.362,28
Jahresergebnis:	2.483,31
<u>Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 94,9 %*	
Eigenkapital:	-501.034,91
Jahresergebnis:	-6.156,81
<u>Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 100 %*	
Eigenkapital:	28.598,60
Jahresergebnis:	1.456,85
<u>Hotel RMH Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 100 %*	
Eigenkapital:	22.160,52
Jahresergebnis:	-437,33
<u>Travel24 Beteiligung GmbH, Leipzig</u>	
Direkter Anteil 100 %	
Eigenkapital:	6.192,57
Jahresergebnis:	0,00
<u>Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 49 %**	
Eigenkapital:	329.491,29

Jahresergebnis: -687.407,43

Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH, Leipzig

Indirekter Anteil 100 %***

Eigenkapital: 1.610.039,27

Jahresergebnis: 0,00

HUMNOR GmbH, Leipzig

Indirekter Anteil 89,9 %****

Eigenkapital: 23.087,88

Jahresergebnis: 0,00

* Indirekte Beteiligung besteht über Travel24 Hotel AG, 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 Travel24 Beteiligung GmbH, Leipzig

**** Indirekte Beteiligung besteht über Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH, Leipzig

5.3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Kunden und Inkassopartner wurden im Geschäftsjahr 2020 über bestehende Einzelwertberichtigungen hinaus weitere Einzelwertberichtigungen von TEUR 47 gebildet, da die Werthaltigkeit der Forderungen als nicht vollständig gegeben eingeschätzt wird.

Die im Jahr 2017 mit der Unister Holding sowie weiteren Gesellschaften des Unister-Konzerns geschlossene Aufrechnungs- und Anfechtungsvereinbarung wurde im Geschäftsjahr 2020 wirksam. Diese Vereinbarung regelt die Abwendung von möglichen Anfechtungsrisiken für die Travel24, den Ausgleich und Verzicht sämtlicher gegenseitiger Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Vertragsparteien sowie die Klarstellung der Eigentumsrechte an Travel24-Domains. Die vereinbarte Ausgleichszahlung über TEUR 1.000 zur Durchführung des Anfechtungsvergleichs wurde von der Vicus Group AG beglichen. Die Zahlungsverpflichtung der Travel24 besteht nunmehr gegenüber der Vicus Group AG. Eine Rückstellung wurde in voller Höhe gebildet. Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaften des Unister-Konzerns wurden eliminiert. Die gebildeten Einzelwertberichtigungen wurden entsprechend aufgelöst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen besitzen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegenüber 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 13 für die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen gebildet.

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

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

	Geschäftsjahr	
	2020	2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co.KG	0	0
<i>Darlehensgewährung</i>	500	
<i>Wertberichtigung</i>	-500	
Travel24 Hotel Grundbesitz Holding GmbH	0	0
<i>Darlehensgewährung</i>	1.726	
<i>Wertberichtigung</i>	-1.726	
Travel24 Betriebs- und Verwaltungs GmbH	9	472
<i>Darlehensgewährung</i>	0	
<i>Leistungsverkehr</i>	9	
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH	0	24
<i>Leistungsverkehr</i>	0	
Travel24 Hotel AG	0	0
<i>Darlehensgewährung</i>	165	
<i>Wertberichtigung</i>	-165	
Travel24 Beteiligung GmbH	1.869	3
<i>Darlehensgewährung</i>	1.869	
Summe	1.879	500

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen

	Geschäftsjahr	
	2020	2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Unister Holding GmbH i.l.	0	85
<i>Darlehensgewährung</i>	0	
<i>Zinsforderung</i>	0	
<i>Wertberichtigung</i>	0	
Vicus Group AG	58	0
<i>Leistungsverkehr</i>	58	
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH	18	
<i>Leistungsverkehr</i>	18	
Summe	75	85

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegenüber nahestehenden 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 6 (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 2; Vj.: TEUR 1) und Forderungen gegenüber der Agentur für Arbeit aus Kurzarbeitergeld von TEUR 3 (Vj.: TEUR 0). Des Weiteren bestehen Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen gegen das Finanzamt i.H.v. TEUR 25 (Vj.: TEUR 120).

Steuererstattungsansprüche von TEUR 5 (Vj.: TEUR 4) 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 1.895 erfasst. Dies resultiert aus dem abgeführten Ergebnis aus dem Verkauf des Grundstücks „Nordstraße“ im Januar 2021.

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

In Höhe der bestehenden aktiven latenten Steuern (TEUR 1.895; Vj.: TEUR 0) besteht eine Ausschüttungssperre i. S. des § 268 Abs. 8 Satz 2 HGB.

5.3.6 Eigenkapital

5.3.6.1 Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 2.033.585 ist gemäß § 4 der Satzung eingeteilt in 2.033.585 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 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>
Frau Lucille Kristiansen, Leipzig	29,91
Herr Michael Klemmer, Leipzig	22,31
Herr Enrico Kristiansen, Leipzig	13,28
Herr Gabriel Schütze, Leipzig	<u>12,02</u>
	<u>77,52</u>

5.3.6.2 Bedingtes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Travel24 ist Gegenstand einer bedingten Erhöhung. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Optionsscheinen und Wandlungsrechten von ihren Rechten Gebrauch machen. Gemäß der Eintragung in das Handelsregister vom 7. Dezember 2010 beträgt das bedingte Kapital 2004/ II noch EUR 8.213,00.

5.3.6.3 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist zum Vorjahr unverändert.

5.3.6.4 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 228 (Vj.: TEUR 256) Umsatzsteuern sowie mit TEUR 169 (Vj.: TEUR 169) Versicherungssteuer. Die Minderung der Rückstellung für Umsatzsteuer resultiert aus vorläufigen Ergebnissen der Betriebsprüfung der Jahre 2013 bis 2018 und beziehen sich auf nicht abzugsfähige Vorsteuern im Zusammenhang mit steuerfreien Erlösen.

Die sonstigen Rückstellungen zum 31. Dezember 2020 setzen sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten (TEUR 337; Vj.: TEUR 79), darunter TEUR 300 für den Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) zum „Wertersatz Urteil“, sonstigen Rückstellungen, insbesondere aus Kostenübernahmeverpflichtung iZm der Rechtsstreitigkeit Santech (TEUR 400; Vj.: TEUR 63), Rückstellungen für Verzinsung der Steuerrückstellungen (TEUR 60; Vj.: TEUR 4) und Aufwendungen in Verbindung mit der Jahresabschlussaufstellung und -prüfung sowie Erstellung von Steuererklärungen (TEUR 127; Vj.: TEUR 167) zusammen. Ferner wurden TEUR 37 (Vj.: TEUR 64) für ausstehenden Urlaub und andere Personalthemen sowie TEUR 40 (Vj.: TEUR 42) für ausstehende Gutscheine 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	428.190,75	0,00	428.190,75
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(2.591.273,48)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(2.591.273,48)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	194.597,04	0,00	194.597,04
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(52.178,37)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(52.178,37)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	1.154.090,00	0,00	1.154.090,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(126.561,69)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(126.561,69)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	97.223,58	6.831,96	104.055,54
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(148.548,86)</i>	<i>(14.233,44)</i>	<i>(162.782,30)</i>

Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und haben insgesamt in Höhe von TEUR 1.874 eine Laufzeit von bis zu einem Jahr sowie in Höhe von TEUR 7 eine Laufzeit von über einem und unter fünf Jahren.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	Geschäftsjahr	
	2020	2019
	TEUR	TEUR
Travel24 Hotel AG	2	0
<i>Darlehensgewährung</i>	2	
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH	0	1
<i>Leistungen</i>	0	
Travel24 Betriebs- und Verwaltungs GmbH	141	0
<i>Darlehensgewährung</i>	141	
Perlegraben Besitz und Verwalt. GmbH	30	29
<i>Darlehensgewährung</i>	30	
Hotel Ringmessehaus Besitz und Verwalt. GmbH	21	22
<i>Darlehensgewährung</i>	21	
Summe	195	52

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr	
	2020	2019
	TEUR	TEUR
Unister Holding GmbH i.l.	0	85
<i>Konzernumlage</i>	0	
<i>Umsatzsteuer aus Organschaft</i>	0	
Vicus Group AG	1.112	42
<i>Leistungen</i>	1.112	
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH	42	
<i>Leistungen</i>	42	
Summe	1.154	127

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen die Verbindlichkeit aus Lohnsteuer (TEUR 3; Vj.: TEUR 82) für Dezember 2020, welche erst nach dem Stichtag fällig wird sowie die Verbindlichkeit aus der Abgrenzung der mietfreien Zeit gemäß Mietvertrag über die Büroräume (TEUR 14; Vj.: TEUR 21). Die Auflösung erfolgt über die Mindestlaufzeit des Mietvertrages.

In den sonstigen Verbindlichkeiten wird weiterhin eine Darlehensverbindlichkeit (TEUR 85) ausgewiesen. Der vormals erhaltene Baukostenzuschuss für die Renovierung der im Jahr 2018 bezogenen Büroräume wurde 2019 in ein Darlehen umgewandelt. Die Tilgung des Darlehens erfolgt durch Vorlage geeigneter Nachweise für Renovierungsaufwendungen.

5.4 Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich nach Tätigkeitsbereichen wie folgt:

	Geschäftsjahr	
	2020	2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Provision aus Reisevermittlung	62	207
Erlöse aus der Vermittlung von Flügen	420	326
Provisionen für die Vermittlung von Reisenebenleistungen	184	236
Erlöse kaufmännische Dienstleistungen	309	607
Erlöse aus Lizenzgebühren	20	20
Gesamt	<u>996</u>	<u>1.398</u>

Die Erlösrealisierung bei den Umsätzen im Zusammenhang mit der Reisevermittlung erfolgt einheitlich mit Abreise des Kunden, da erst in diesem Zeitpunkt der Vergütungsanspruch der Travel24 entsteht.

Für den Flugbereich, der sowohl Linienflüge als auch sogenannte „Lowcost“-Flüge umfasst, werden Erlöse aus der Vermittlung generiert, die auf direkten Vertragsverhältnissen zwischen der Gesellschaft und den Kunden basieren. In diesen Fällen erfolgt die Umsatzrealisierung zum Zeitpunkt der Flugbuchung durch den Kunden. Die Leistungsverpflichtung der Gesellschaft besteht hierbei lediglich darin, dass dem Kunden ein Flugticket vermittelt wird. Nach erfolgter Vermittlung gegenüber dem Dritten bestehen keine weiteren Ansprüche des Kunden gegenüber der Gesellschaft.

Die Provisionen aus der Vermittlung von Reisenebenleistungen 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 gegenüber nahestehenden Unternehmen bestehen (TEUR 140; Vj.: TEUR 171) sowie gegenüber externen Gesellschaften (TEUR 170; Vj.: TEUR 437) erbracht werden.

5.4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	
	2020	2019
	TEUR	TEUR
Erträge aus Auflösung Baukostenzuschuss	0	48
Erträge aus Weiterbelastungen	21	34
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	98	24
Periodenfremde Erträge	4	17
Erträge aus Kostenübernahme (Garantie RMH)	0	14
Erträge aus Verrechnung von Sachbezügen	3	9
Erträge aus Aufwendungsausgleichsgesetz	25	8
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	7	5
Erträge aus dem Abgang von immateriellen VG	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	21	0
Gesamt	179	159

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen.

In Abstimmung mit der Vicus Real Estate 11 Leipzig GmbH wurden die Erträge aus der Auflösung des Baukostenzuschusses im Berichtsjahr korrigiert. Die Ursache für die Korrektur bestand darin, dass die Travel24 Rechnungen verbuchte, welche von der Vicus Real Estate 11 Leipzig GmbH nachträglich nicht auf den Baukostenzuschuss angerechnet worden sind. Die Verbindlichkeit aus dem Darlehen Baukostenzuschuss wurde entsprechend um den Korrekturbetrag (TEUR 36) erhöht.

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

	TEUR
Erstattung IHK-Beiträge 2018	1
Erstattung Guthaben aus Nebenkostenabrechnung Anmietung Büroräume	3
Erstattung Umlage Bafin 2019	1

5.4.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR
Aufwendungen aus Servicevertrag	0	227
Forderungsverluste/Wertberichtigungen	160	183
Rechts- und Beratungskosten	568	136
Buchführung und Jahresabschluss	161	130
Miete Büro und Nebenkosten	125	127
Aufwendungen Hauptversammlung	28	43
Aufwendungen zur Weiterbelastung	11	36
Periodenfremde Aufwendungen	0	35
Telefon Porto Bürobedarf	30	31
Aufwendungen Aufsichtsrat	21	24
KfZ-Kosten	6	21
Aufwendungen iZm Börsennotierung	16	16
Aufwand aus nicht abziehbarer Vorsteuer	5	14
Sonstige Aufwendungen	12	14
Beiträge und Versicherungen	10	13
Aufwendungen aus Kostenübernahme (Garantie RMH)	422	12
Aufwendungen aus Reisekosten	8	8
Mietaufwendungen bewegliche Wirtschaftsgüter	7	7
Nebenkosten im Geldverkehr	7	6
Aufwendungen aus Studiengebühren	1	5
Auflösung Baukostenzuschuss	36	0
Gesamt	1.636	1.090

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Aufwendungen aus Kostenübernahmen, Rechts- und Beratungskosten sowie Aufwendungen aus der Auflösung des Baukostenzuschusses 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 „Nordstraße“ im Januar 2021 (TEUR 1.895) sowie die Gewerbesteuererstattung für das Jahr 2009 (TEUR 28) 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. Für diesen Garantievertrag, welcher bereits in Anspruch genommen wurde, wurden im Berichtsjahr Rückstellungen aufgrund außergerichtlich geschlossener Vergleiche in Anspruch genommen (TEUR 7) und aufgrund Erledigung aufgelöst (TEUR 55). Es wird davon ausgegangen, dass über die derzeitige Rückstellung

(TEUR 400) aus der Rechtsstreitigkeit mit Santech hinaus, keine weitere Inanspruchnahme droht. Gegenüber dem Erwerber der Kommanditanteile wird für Mehrsteuern aus steuerlichen Außenprüfungen bis zum Zeitpunkt des Verkaufs gehaftet.

Insgesamt bestehen weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Dienstleistungs- und Mietverträgen von TEUR 904 bis zu einem Jahr und von TEUR 5 von über einem Jahr. Im Wesentlichen betrifft dies Zahlungsverpflichtungen für die Büromiete (bis ein Jahr TEUR 18, größer ein Jahr TEUR 0) sowie für Leasing und Rückkauf der Domain (bis ein Jahr TEUR 838, größer ein Jahr TEUR 0).

5.5.2 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Im Jahr 2018 wurden im Rahmen eines Sale-and-Lease-Back-Vertrages die Domain www.travel24.com sowie weitere kleinere Domains für einen mittleren sechsstelligen Betrag an den Aktionär VICUS GROUP AG veräußert. Im Vertrag wird weiterhin das umfassende, ausschließliche und unbeschränkte Nutzungsrecht an den Domains gegen Gewährung einer monatlichen Lizenzgebühr sowie ein Rückkaufsrecht zum Marktpreis gewährt. Vom Rückkaufsrecht wurde mit Vertrag vom 28.02.2021 Gebrauch gemacht.

5.5.3 Anzahl der während des Geschäftsjahres durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Angestellten betrug 10 (Vj.: 11). Davon waren 6 Teilzeitkräfte.

5.5.4 Abschlussprüferhonorar

Die Angabe des Abschlussprüferhonorars erfolgt im Konzernabschluss der Travel24.

5.5.5 Konzernbeziehungen

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

5.5.6 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Die Travel24 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 Travel24 zu entnehmen.

Diese Erklärung nebst Erläuterung sowie die Erklärung zur Unternehmensführung sind dauerhaft auf der Homepage der Travel24 unter der Internetadresse www.travel24group.com zugänglich.

5.5.7 Organe der Gesellschaft

Mitglied des Vorstands waren im Geschäftsjahr 2020:

Armin Schauer, Langgöns, Vorstand (bis 30. Juni 2020)

Ralf Dräger, Bad Homburg, Vorstand (seit 01. Juli 2020)

Seit dem 1. Juli 2016 besteht zwischen Armin Schauer und der Travel24 ein direktes Anstellungsverhältnis, welches zum 30.06.2020 beendet wurde. Für seine Vorstandstätigkeit erhielt Herr Schauer von der Gesellschaft selbst eine Vergütung, die sich in folgende Gehaltsbestandteile unterteilt:

<u>Vorstandsvergütung</u>	<u>Geschäftsjahr</u>	
	2020	2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Erfolgsunabhängige Vergütung	162	268
Erfolgsabhängige Vergütung	0	160
Sonstige Vergütungsbestandteile	8	14
Gesamt	170	442

Im Falle eines Change of Control kann der Vorstand innerhalb von drei Monaten ab dem Zeitpunkt des Change of Control mit einer Ankündigungsfrist von zwei Monaten sein Amt niederlegen und den Anstellungsvertrag außerordentlich mit einer Auslauffrist von zwei Monaten zum Monatsende kündigen. In diesem Falle erhält der Vorstand als Abfindung den Betrag, der für die Restlaufzeit des Vertrages als Vergütung angefallen wäre, maximal jedoch zwei Jahresvergütungen. Sofern die Restlaufzeit des Dienstverhältnisses geringer als sechs Monate ist, besteht kein Abfindungsanspruch.

Es besteht ein Anspruch auf einen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung im Wert von TEUR 60 netto. Im Todesfall stehen der Ehefrau und den unterhaltsberechtigten Kindern die Fortzahlung der Bezüge für sechs Monate zu.

Zu den weiteren Angaben nach § 285 Nr. 9 a Satz 5 - 8 HGB wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht verwiesen.

Am 1. Juli 2020 wurde Herr Ralf Dräger zum Vorstand ernannt. Für seine Vorstandstätigkeit erhält Herr Dräger von der Gesellschaft weiterhin eine Vergütung entsprechend seines Angestelltenvertrages, die sich in folgende Gehaltsbestandteile unterteilt:

Vorstandsvergütung

Ralf Dräger	<u>Geschäftsjahr</u>	
	2020	2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Erfolgsunabhängige Vergütung	48	0
Erfolgsabhängige Vergütung	0	0
Sonstige Vergütungsbestandteile	11	0
Gesamt	59	0

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat der Travel24 besteht gemäß § 95 AktG i. V. mit § 8 der Satzung aus drei Mitgliedern. In der Zeit vom 1. Januar 2020 bis zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

<u>Mitglied im Aufsichtsrat</u>	<u>Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrats- und vergleichbaren Kontrollgremien in anderen Unternehmen</u>
Michael Klemmer	keine
Vorstandsvorsitzender der VICUS GROUP AG, Leipzig und Geschäftsführer diverser Objektgesellschaften der Vicus-Gruppe	
Mitglied im Aufsichtsrat vom 28. September 2017 bis 17.09.2020, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender vom 17. Oktober 2017 bis 17.09.2020	
Jens Wiesner	keine
Steuerberater	
Mitglied im Aufsichtsrat seit 16. Oktober 2019, Aufsichtsratsvorsitzender seit 12. November 2019	
Peter Maurer-Teufert	keine
Senior Transaction Manager in der Immobilienbranche, VICUS GROUP AG	

Mitglied im Aufsichtsrat vom 16. Oktober 2019
bis 31.03.2021

Dr. René Laier

Mandat Immovaria Real Estate AG

Rechtsanwalt

Mitglied im Aufsichtsrat seit 18. September 2020,
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
seit 25. September 2020

Till Bötz

keine

Syndikusrechtsanwalt, VICUS Group AG

Mitglied im Aufsichtsrat seit 22. April 2021

Die Aufsichtsräte haben im Geschäftsjahr 2020 eine Vergütung von der Gesellschaft erhalten. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält jährlich TEUR 18, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates TEUR 10 und ein einfaches Aufsichtsratsmitglied TEUR 7,5. 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 Travel24.com AG, mit einem mit einem Aktionär der Travel24.com AG im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen, mit einem gesetzlichen Vertreter eines Aktionärs der Travel24.com AG oder mit einem gesetzlichen Vertreter eines mit einem Aktionär der Travel24.com AG im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen stehen, ist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder der Travel24.com 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

	<u>Geschäftsjahr</u>	
	2020	2019
	TEUR	TEUR
Markus Hennig	8	15
<i>Aufsichtsrat</i>	0	14
<i>Anwaltstätigkeit</i>	8	1
Konrad Bösl	0	6
<i>Aufsichtsrat</i>	0	6
<i>Beratungstätigkeit</i>	0	0
Michael Klemmer	0	0
Dr. René Laier	3	0
Jens Wiesner	28	0
<i>Aufsichtsrat</i>	18	0
<i>Steuerberatertätigkeit</i>	10	0
Peter Maurer-Teufert	0	0
Gesamt	39	21

5.5.8 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 Travel24 unverzüglich der Gesellschaft mitzuteilen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 werden keine Aktien oder Optionen von den Vorständen und Aufsichtsräten gehalten.

Zum Vorjahresstichtag 31. Dezember 2019 hielt Herr Michael Klemmer 390.122 Aktien.

Anteilsbesitz an der Travel24.com AG

Der Travel24.com 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 2020 und im laufenden Geschäftsjahr bis zum Aufstellungszeitpunkt wurden der Travel24 Group zahlreiche Schwellenüber- und -unterschreitungen nach § 33 WpHG mitgeteilt. Die wesentlichen Inhalte der Stimmrechtsmitteilungen sowie die Mitteilungen selbst stehen auf den Internetseiten der Travel24 Group unter www.travel24group.com – Investor Relations – Corporate News zur Verfügung.

5.5.9 Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufgrund des einbezogenen Verlustvortrags aus dem Vorjahr i.H.v. TEUR 3.568 entsteht im Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis.

5.5.10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden soweit möglich chronologisch wiedergegeben.

Nachdem die Travel24 Group Ende 2020 die erste erfolgreiche Immobilientransaktion durch Verkauf eines Objektes erfolgt war die Geschäftstätigkeit im Segment Immobilien durch Erwerb einer ersten Immobilienbeteiligung aufgenommen hat, konnte die Travel24 Group bereits im Januar eine zweite Immobilie erfolgreich am Markt veräußern. Aus den beiden Transaktionen resultiert ein Gewinn in zweistelliger Millionenhöhe.

Die VICUS GROUP AG, Herr Michael Klemmer, Herr Gabriel Schütze und Herr Reiner Eenhuis hatten im November 2020 ein gemeinsames Pflichtangebot zum Erwerb sämtlicher Aktien der Travel24 Group nach Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) veröffentlicht. Im Januar und Februar 2021 erhielt die Travel24 Group Stimmrechtsmitteilungen und Korrekturen früherer Stimmrechtsmitteilungen, die unter anderem die Veränderungen in den Stimmrechtsbeständen durch Annahme des Angebots durch Aktionäre nach Vollzug des Pflichtangebots widerspiegeln.

Ende 2020 hat die Travel24 Group weitere 23% ihrer Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH verkauft. Die notarielle Beurkundung der Veräußerung erfolgte im Januar 2021.

Im Februar hat die Travel24 Group die Rechte an der Domain www.travel24.com von der VICUS GROUP AG zurückerworben. Der Kaufpreis entsprach dem damaligen Veräußerungspreis. Die Travel24 Group hatte 2017 die alleinigen Nutzungsrechte an die VICUS GROUP AG verkauft und übertragen. Damit verbunden war eine entgeltliche und ausschließliche Lizenz an die Travel24 Group zur Nutzung der Domain für die Ausübung der Geschäftstätigkeit des Konzerns im Segment Internet. Der Rückkauf erfolgte damit wie in den Jahren zuvor berichtet.

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

Im März erfolgte die Durchführung der von der Hauptversammlung der Travel24 Group am 17. September 2020 beschlossenen Barkapitalerhöhung. Die Neuen Aktien konnten vollständig platziert werden. Die vollständige Zeichnung führte zu einem Mittelzufluss von EUR 8 Mio. Die Mittel fließen in den Aufbau des neuen Segments Immobilien, wobei der Schwerpunkt im Ankauf von Immobilien in den Bereichen Forschung, Technologie, Wissenschaft und öffentliche Hand liegen soll.

Ebenfalls im März hat die Travel24 Group mittelbar über ihre 100%ige Tochtergesellschaft, die Travel24 Beteiligung GmbH, erfolgreich den Erwerb eines Forschungscampus bei Aachen mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 23.250 qm im Rahmen eines Share Deals abgeschlossen. Die Travel24 Beteiligung GmbH hält nun 92,5 % an der Objektgesellschaft. Verkäuferin der Mehrheitsanteile an der Objektgesellschaft war die MK Value Shares GmbH mit Sitz in Leipzig. Es konnte ein Kaufpreis von 32,5 Mio. EUR vereinbart werden, welcher deutlich unter dem von einem global tätigen, namhaften Beratungsunternehmen ermittelten Marktwert liegt. Die Liegenschaft bei Aachen ist zudem bereits zu großen Teilen an ein namhaftes skandinavisches Technologieunternehmen als Ankermieter verpachtet. Zusätzlich bietet das Areal nach heutigem Stand Nachverdichtungsflächen für potenziell weitere rund 8.000 qm BGF. Bereits heute gibt es Mietanfragen für diese neu zu schaffenden Mietbereiche. Die Zielmiete der Liegenschaft liegt derzeit bei jährlich ca. 2,1 – 2,3 Mio. Euro.

Schließlich erhielt die Travel24 Group im März ein Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung von der MK Value Shares GmbH. Die beantragten Tagesordnungspunkte sind die Umfirmierung der Gesellschaft in German Values Property Group AG, die Änderung des Unternehmensgegenstands in das Betreiben von Immobiliengeschäften, die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in Höhe von 50 % des Grundkapitals, die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen bis zu EUR 100 Mio. und die Schaffung eines entsprechend bedingten Kapitals, die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien, die Ergänzungswahl zum Aufsichtsrat sowie weitere Satzungsänderungen. Der Vorstand hat unverzüglich eine entsprechende außerordentliche Hauptversammlung einberufen, welche am 22. April 2021 stattfindet.

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, 26. April 2021

Travel24.com AG
Ralf Dräger
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	Anschaffungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	01.01.2020	Zugänge	Umgliederung	Abgang	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Abgang	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	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	3.792.255,85	1.170,00	0,00	0,00	3.793.425,85	1.505.346,85	2.287.920,00	0,00	3.793.266,85	159,00	2.286.909,00
	<u>3.792.255,85</u>	<u>1.170,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.793.425,85</u>	<u>1.505.346,85</u>	<u>2.287.920,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3.793.266,85</u>	<u>159,00</u>	<u>2.286.909,00</u>
II. Sachanlagen											
1. Technische Anlagen	3.306,00	0,00	0,00	0,00	3.306,00	675,00	367,00	0,00	1.042,00	2.264,00	2.631,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	234.521,84	1.785,68	0,00	0,00	236.307,52	83.149,84	133.977,68	0,00	217.127,52	19.180,00	151.372,00
	<u>237.827,84</u>	<u>1.785,68</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>239.613,52</u>	<u>83.824,84</u>	<u>134.344,68</u>	<u>0,00</u>	<u>218.169,52</u>	<u>21.444,00</u>	<u>154.003,00</u>
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	90.150,00	0,00	0,00	0,00	90.150,00	0,00	77.650,00	0,00	77.650,00	12.500,00	90.150,00
	<u>90.150,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>90.150,00</u>	<u>0,00</u>	<u>77.650,00</u>	<u>0,00</u>	<u>77.650,00</u>	<u>12.500,00</u>	<u>90.150,00</u>
	<u>4.120.233,69</u>	<u>2.955,68</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>4.123.189,37</u>	<u>1.589.171,69</u>	<u>2.499.914,68</u>	<u>0,00</u>	<u>4.089.086,37</u>	<u>34.103,00</u>	<u>2.531.062,00</u>

Bestätigungsvermerk

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Eingeschränktes Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und Prüfungsurteil zum Lagebericht

Wir haben den Jahresabschluss der Travel24.com AG, Leipzig, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend: Lagebericht) der Travel24.com AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB, auf die in Abschnitt D.1. des Lageberichts verwiesen wird, 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 mit Ausnahme der Auswirkungen des im Abschnitt „Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und für das Prüfungsurteil zum Lagebericht“ beschriebenen Sachverhalts in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit einem den deutschen gesetzlichen Vorschriften entsprechenden 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 mit Ausnahme der genannten Einschränkung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und für das Prüfungsurteil zum Lagebericht

Die nach § 161 AktG von Vorstand und Aufsichtsrat abzugebende Entsprechenserklärung hinsichtlich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde nicht rechtzeitig jährlich, sondern mit elfmonatiger Verspätung abgegeben und entspricht wegen der fehlenden Darstellung der Abweichungen von den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 7. Februar 2017 nicht den inhaltlichen Anforderungen. Demzufolge ist die Anhangangabe nach § 285 Nr. 16 HGB zur Entsprechenserklärung unzutreffend.

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 unser eingeschränktes Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und unser Prüfungsurteil zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Zusätzlich zu dem im Abschnitt „Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und für das Prüfungsurteil zum Lagebericht“ beschriebenen Sachverhalt haben wir den unten beschriebenen Sachverhalt als den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt, der in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen ist.

Ansatz und Bewertung aktiver latenter Steuern

Risiko für den Abschluss

In dem Jahresabschluss der Travel24.com AG werden nach Saldierung mit passiven latenten Steuern aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.895 (im Vorjahr TEUR 0) ausgewiesen, von denen auf steuerliche Verlustvorträge TEUR 1.895 (im Vorjahr TEUR 0) entfallen. Die in 2017 mit der Unister Holding GmbH i. L. und weiteren Gesellschaften des Unister-Konzerns geschlossene Aufrechnungs- und Anfechtungsvereinbarung wurde im Juli 2020 von den Vertragsparteien modifiziert und im Anschluss wirksam. Dadurch ist es im Aktionärskreis der Travel24.com AG zu einem teilweisen Wechsel gekommen. Darüber hinaus haben die gesetzlichen Vertreter eine strategische Neuausrichtung des Konzerns beschlossen. Vor diesem Hintergrund sind Ansatz und Bewertung aktiver latenter Steuern in besonderem Maße durch Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter geprägt und daher mit hohen Schätzunsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen ertragsteuerlichen Situation der Gesellschaft sowie der Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge verbunden. Aufgrund dessen und aufgrund der Bedeutung des Abschlusspostens für die Vermögens- und Ertragslage der Travel24.com AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns ein Verständnis über den bei der Travel24.com AG implementierten Prozess zum Ansatz und zur Bewertung aktiver latenter Steuern verschafft. Wir haben dabei das methodische Vorgehen der gesetzlichen Vertreter bei der Beurteilung des Ansatzes und der Bewertung aktiver latenter Steuern nachvollzogen. Zudem haben wir Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität der von der Travel24.com AG mit der Erstattung von Stellungnahmen unter anderem zur Anerkennung der steuerlichen Verlustvorträge beauftragten externen Sachverständigen beurteilt. Außerdem haben wir ein Verständnis von deren Tätigkeit gewonnen sowie unter Einbindung unserer internen Steuerspezialisten die Eignung von deren Ergebnissen gewürdigt.

Ferner haben wir uns zum einen von den verwendeten Annahmen und Parametern bei der Unternehmensplanung und der Durchführung von Sensitivitätsanalysen hinsichtlich des von den gesetzlichen Vertretern erwarteten steuerpflichtigen Gewinns überzeugt. Zum anderen würdigten wir die Auslegung der einschlägigen steuerlichen Rechtsvorschriften und die Entstehung künftiger

steuerpflichtiger Gewinne. Darüber hinaus haben wir die Angaben im Lagebericht und im Anhang der Travel24.com AG über die aktiven latenten Steuern gewürdigt.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben der Travel24.com AG zu den aktiven latenten Steuern sind in den Abschnitten 5.2.2. „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ und 5.3.5 "Aktive latente Steuern" des Anhangs sowie in den Abschnitten B.7 „Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Travel24.com AG (HGB)“ und C.4 „Risikobericht“ des Lageberichts enthalten.

Sonstige Informationen

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

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB, auf die im Lagebericht im Abschnitt D.1. verwiesen wird,
- die Versicherungen nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und Lagebericht,
- den Bericht des Aufsichtsrats und
- die übrigen Teile des „Jahresfinanzberichts 2020“ mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, der inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Für die Erklärung 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 Bestandteilen des Lageberichts 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. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei travel24comag_31-12-2020.zip, mit dem Hash-Wert 3325CB4D41B7F73637D2DD7522E29778E4CC36E19E75FA6C7ED7C3948DAE5CA3, 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 beigefügten 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) 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 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 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.

Die gesetzlichen Vertreter sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung 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 17. September 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. September 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer der Travel24.com AG, Leipzig, tätig.

Wir erklären, dass das in diesem Bestätigungsvermerk enthaltene eingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und das Prüfungsurteil zum Lagebericht mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Niclas Rauscher.

Leipzig, den 26. April 2021

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Thomas Senger
Wirtschaftsprüfer

Niclas Rauscher
Wirtschaftsprüfer

19.3 Konzernabschluss der German Values – Gruppe nach IFRS einschließlich Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernkapitalfluss-rechnung für das Geschäftsjahr 2020 (geprüft)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

	Verweis auf	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
<u>VERMÖGENSWERTE</u>	Notes	EUR	EUR
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Immaterielle Vermögenswerte			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	II 4.; II 5.; II 6.; II 18.; IV 1.; V 1.	159,00	3.609.796,47
SUMME IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE		159,00	3.609.796,47
Nutzungsrechte			
Nutzungsrechte Travel24 Hotel Leipzig City	II 7.; III 6.; III 8.; IV 1.; IV 2	0,00	17.825.746,16
Sonstige Nutzungsrechte	II 7.; III 6.; III 8.; IV 1.; IV 2	54.263,95	432.404,23
Summe Nutzungsrechte		54.263,95	18.258.150,39
Sachanlagen			
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	II 4.; II 8.; II 18.; IV 2.	0,00	1.802,00
Technische Anlagen und Maschinen	II 4.; II 8.; II 18.; IV 2.	2.264,00	21.926,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	II 4.; II 8.; II 18.; IV 2.	27.097,00	860.198,00
SUMME SACHANLAGEN		29.361,00	883.926,00
Finanzanlagen			
Nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen	II 9.; IV 3.; IV 15.; V 7.	0,50	0,00
SUMME FINANZANLAGEN		0,50	0,00
Latente Steuern	II 4.; II 10.; III 9.; IV 3.	1.970.178,42	220.082,69
SUMME LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		2.053.962,87	22.971.955,55

KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	IV 4.	20.751.833,08	0,00
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	II 9.; IV 5.; IV 14.	223.897,69	461.637,51
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	II 4.; II 9.; II 17.; IV 6.; IV 14.; V 4.; V 6.	470.039,30	2.339.938,22
Aktiver Vertragsposten	II 4.; II 9.; IV 5.; IV 14.	3.327,25	29.246,91
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	II 9.; IV 7.; IV 14.	161.321,70	2.000,00
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	IV 7.	936.722,93	204.508,16
SUMME FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		1.795.308,87	3.037.330,80
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	II 11.; IV 8.	508.719,56	1.017.105,07
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	II 9.; IV 3.; IV 15.; V 7.	0,50	0,00
SUMME KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		23.055.862,01	4.054.435,87
BILANZSUMME		25.109.824,88	27.026.391,42

		31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
		EUR	EUR
<u>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</u>			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	IV 9.	2.033.585,00	2.033.585,00
Kapitalrücklage	IV 9.	2.913.974,00	2.913.974,00
Verlustvortrag	IV 9.	-4.028.508,38	-2.495.968,00
Eigenkapital der beherrschenden Anteilseigner		919.050,62	2.451.591,00
Minderheitenanteil	IV 9.	1.556.500,50	576.019,97
Eigenkapital der nicht beherrschenden Anteilseigner		1.556.500,50	576.019,97
SUMME EIGENKAPITAL		2.475.551,12	3.027.610,97
SCHULDEN			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Leasingverbindlichkeit	II 7; III 6; III 8; IV 10;	3.207,22	18.199.982,80
SUMME LANGFRISTIGE SCHULDEN		3.207,22	18.199.982,80
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Steuerschulden	II 10.; III 9.; IV 3; IV 11.	396.956,50	517.458,71
Rückstellungen	II 4.; II 12.; IV 12.	449.515,72	905.580,35
Finanzverbindlichkeiten	II 9.; IV 13.	15.032.438,29	0,00
Leasingverbindlichkeiten	II 7; III 6; III 8; IV 13.	51.438,08	872.338,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	II 9.; IV 15.	1.077.351,76	231.528,45
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	II 9.; II 17.; IV 15.; V 6.	5.001.557,78	2.603.823,00
Anzahlungen von Kunden	IV 14.	0,00	32.633,53
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	IV 14.	621.808,41	609.911,59
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	IV 14.	0,00	25.523,76
SUMME KURZFRISTIGE SCHULDEN		22.631.066,54	5.798.797,65
SUMME SCHULDEN		22.634.273,76	23.998.780,45
BILANZSUMME		25.109.824,88	27.026.391,42

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Verweis auf Notes	1. Januar - 31. Dezember	
		2020	2019
		EUR	EUR
Umsatzerlöse	II 4.; II 14.; III 1.	1.735.331,43	5.188.807,30
Sonstige betriebliche Erträge	III 2.	812.500,89	208.010,95
Marketingaufwand	III 3.	-34.181,04	-227.293,86
Sonstiger umsatzbezogener Aufwand	III 4.	-595.988,80	-1.413.236,95
Personalaufwand	III 5.	-874.865,71	-1.613.662,35
Abschreibungen	III 6.	-723.048,82	-1.224.596,67
Wertminderungen	III 6.	-3.659.216,00	0,00
Modifizierung und Umsetzung des Anfechtungsvergleichs	III 7.	-115.381,46	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	III 8.	-1.873.249,44	-1.104.344,78
Operatives Ergebnis		-5.328.098,95	-186.316,36
Zinserträge	II 9.; III 8.	142.725,66	101.151,29
Zinsaufwendungen	II 9.; II 16.; III 8.; IV 12.	-316.470,63	-504.715,72
Finanzergebnis		-173.744,97	-403.564,43
Ergebnis vor Ertragsteuern		-5.501.843,92	-589.880,79
Ertragsteueraufwand/-ertrag	II 10.; III 9.	100.809,02	-182.587,23
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	II 10.; III 9.; IV 3.	3.670.103,23	-23.965,68
Jahresfehlbetrag / Gesamtergebnis		-1.730.931,67	-796.433,70
auf beherrschende Anteilseigner entfallend		-1.532.540,54	-990.259,78
auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend		-198.391,13	193.826,08
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert und verwässert)	II 15.; III 10.	-0,75	-0,49

Konzern-Kapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Verweis auf Notes	1. Januar - 31. Dezember	
		2020	2019
		EUR	EUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit			
Periodenergebnis *		-1.730.931,67	-796.433,70
		0,00	
Ertragsteuern *	III 9.	-3.782.691,15	157.954,91
Finanzergebnis	III 8.	173.744,97	403.564,43
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	III 6.	4.382.264,82	1.224.596,67
Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	IV 11.	-706.530,63	31.261,39
Zu-/ Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		3.687.311,51	-19.009.856,43
Zu-/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.075.456,18	19.215.248,66
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge		157.846,46	149.536,23
Gezahlte Zinsen		-11.778,90	-3.287,89
Erhaltene Zinsen		51.267,00	58.290,63
Gezahlte Steuern		-10.400,00	-124.252,99
Steuererstattungen Vorjahre		129.123,80	183.163,21
Zahlungsunwirksame Erträge aus Entkonsolidierung	V 2.	-582.628,84	0,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)		-318.858,81	1.489.785,12
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	IV 2.	0,00	-32.720,03
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	IV 1.	0,00	-35.985,00
Cashflow aus Investitionstätigkeit		0,00	-68.705,03
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	IV 2.	-189.526,70	-1.455.112,96
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-189.526,70	-1.455.112,96
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-508.385,51	-34.032,87
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	II 11.; IV 7.; V 2.	1.017.105,07	1.051.137,94
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	II 11.; IV 7.; V 2.	508.719,56	1.017.105,07

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2020

	<i>Verweis auf Notes</i>	Im Umlauf befind- liche Aktien	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Verlust- vortrag	Zwischen- summe	Minder- heitenanteil	Summe Eigenkapital
		Stück	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 01. Januar 2019	<i>IV 8.</i>	2.033.585	2.033.585	2.913.974	-1.505.708	3.441.851	382.194	3.824.045
Gesamtergebnis 2019			0	0	-990.260	-990.260	193.826	-796.434
Stand 31. Dezember 2019	<i>IV 8.</i>	2.033.585	2.033.585	2.913.974	-2.495.968	2.451.591	576.020	3.027.611
Entkonsolidierung HLB							-377.629	-377.629
Erstkonsolidierung HUMNOR GmbH							1.556.501	1.556.501
Gesamtergebnis 2020			0	0	-1.532.541	-1.532.541	-198.391	-1.730.932
Stand 31. Dezember 2020	<i>IV 8.</i>	2.033.585	2.033.585	2.913.974	-4.028.508	919.051	1.556.500	2.475.551

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

I. Das Unternehmen

1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

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

Der Hauptsitz der Travel24 ist in 04103 Leipzig, Deutschland (Salomonstraße 25a). Das Unternehmen besitzt zum 31. Dezember 2020 zehn Tochtergesellschaften, von denen alle ihren Sitz in Deutschland haben.

Die Travel24 ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig unter der Nummer HRB 25538 eingetragen. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaft erhältlich bzw. wird im Internet sowie im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns hat im Berichtsjahr weitreichende Änderungen erfahren. Das bisherige Segment Internet wurde aufgrund der massiven Auswirkungen der Corona-Pandemie bis auf Weiteres eingestellt. Travel24 geht davon aus, dass das Segment vor dem Hintergrund der Konkurrenzsituation sowie der zu erwartenden mittel- und langfristigen Folgen und strukturellen Veränderungen nicht in die Gewinnzone zurückgeführt werden kann.

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 Travel24 Group ist in diesem Segment seit dem 1. Juli 2020 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 einem Hotel in Leipzig im Bereich der Luxushotellerie. Bis zum 30. Juni 2020 wurde das Travel24 Hotel Leipzig-City als eigener Pachtbetrieb geführt.

Die seit 2020 andauernde Corona-Pandemie hat zu massiven Einbußen und einschneidenden Veränderungen in der Hotelbranche geführt. Der Vorstand geht davon aus, dass sich sowohl das Anforderungsprofil für geschäftliche und dienstliche Reise- und Übernachtungsleistungen als auch das Konsumverhalten beim Städtetourismus signifikant und dauerhaft verändern und im Volumen verringern werden. Überkapazitäten müssen somit abgebaut werden. Zudem zeigt sich in der Branche im Allgemeinen und für die Travel24 Group im Speziellen, dass durchschnittlich erzielbare Gewinne und die daraus resultierende Eigenkapitaldecke schwerwiegende Schocks nicht hinreichend abfedern können. Aufgrund dessen sah sich die Travel24 Group dazu gezwungen, ihre bisherige Strategie im Segment Hotellerie zu verändern.

Die Travel24 Group plant zum Berichtszeitpunkt nicht mehr mit dem Aufbau einer Kette von ursprüngliche geplanten zehn und langfristig bis zu 25 markengebundenen Lifestyle-Hotels. Vielmehr steht für den Vorstand nun die strategische Option im Fokus, Ergebnisbeiträge im Segment Hotellerie durch Betriebsführung von Hotels als Managementdienstleistung für Dritte auf Grundlage von Managementverträgen zu erzielen. Die skizzierten einschneidenden Veränderungen und Risiken lassen vermuten, dass in den kommenden Jahren intensive Restrukturierungs- und Change-Management-Prozesse erforderlich werden. Dies wird bei Hotelbetreibern und Hotelkonzernen, insbesondere für höhere Hotelkategorien, zu Bedarf an externen Management- und Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit Effizienzsteigerung führen. Die vorhandene Expertise der Travel24 Group in operativen und leitenden Funktionen in der Hotellerie kann auf die Erzielung von Ergebnisbeiträgen in diesem Bereich gelenkt werden.

Die Travel24 Group hat die Erweiterung des Geschäftszwecks um die Verwaltung eigenen Vermögens und den Ankauf von Grundbesitz und Beteiligungen wie beabsichtigt vorgenommen. Die Geschäftstätigkeit des neuen Segments Immobilien besteht im Ankauf, dem Handel und der Verwaltung von Grundbesitz und Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien im

technologisch-wissenschaftlichen Bereich. Der Kern des Segments besteht erstens in der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung und aus der Veräußerung von Renditeimmobilien. Zweitens ist der Handel mit Immobilien durch Ankauf und vergleichsweise zeitnahe Wiederveräußerung von Immobilien wesentlicher Bestandteil des Segments. Darüber hinaus wird ein Grundbesitz-Portfolio im Bereich Land Banking und Land Development aufgebaut. Dabei handelt es sich um den Erwerb von Grundstücken mit hohem Entwicklungspotential. Durch die Entwicklung, Sanierung und Modernisierung des Grundbesitzes erfolgt eine Revitalisierung, um vorhandenes Ertragspotential zu heben.

Der Aufbau und die Entwicklung des Segments erfolgen in Zusammenarbeit mit strategischen Aktionären aus der Immobilienbranche. Die Travel24 Group arbeitet sowohl bei der Realisierung der Projektpipeline unterstützend mit diesen zusammen und wird darüber hinaus auch im Asset Management durch die strategischen Aktionäre als Partner begleitet. Diese Aktionäre stellen somit die zentralen strategischen Partner für die Travel24 Group dar. Zum Berichtszeitpunkt sind Investitionen für die kommenden Jahre in zwei- bis dreistelligen Millionenbeträgen pro Jahr in Immobilien vornehmlich mit einer Mieterstruktur aus den Bereichen Forschung, Wissenschaft und Technologie avisiert. Die Investitionen werden über die Travel24 Beteiligung GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der Travel24.com AG vorgenommen.

Die strategische Ausrichtung der Travel24 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 Travel24 Group geht davon aus, dass sich diese Branchen überdurchschnittlich dynamisch entwickeln. Zentrale Faktoren für dieses Wachstum sieht die Travel24 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 Travel24 Group ist bestrebt, insbesondere durch namhafte und ertragsstarke Ankermieter stabile Vermietungserträge zu erzielen und die Attraktivität der Liegenschaften auf einem hohen Niveau zu halten.

2. Grundlagen der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der Travel24 wurde nach den International Financial Reporting Standards („IFRS“) des International Accounting Standards Board („IASB“), London, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt und berücksichtigt alle bis zum 31. Dezember 2020 verabschiedeten und verpflichtend anzuwendenden Bilanzierungsstandards und Interpretationen, wie sie in der EU anzuwenden sind. Er basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung und entspricht in der vorliegenden Fassung der Vorschrift des § 315a des Handelsgesetzbuches („HGB“). Sie bildet die Rechtsgrundlage für die Konzernrechnungslegung nach internationalen Standards in Deutschland zusammen mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards.

Der Konzernabschluss wurde unter Zugrundelegung des Grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Im laufenden Geschäftsjahr wird die Annahme insbesondere durch die erfolgte Barkapitalerhöhung sowie die erste erfolgreiche Immobilientransaktion gestützt. Aufgrund weiterer geplanter Kapitalmaßnahmen ab dem laufenden Geschäftsjahr sowie der avisierten erfolgreichen Entwicklung des Segments Immobilien gemäß der mittelfristigen Konzernplanung geht die Travel24 Group auch von einer weiteren Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus. Die Annahme wird nach Einschätzung der Travel24 Group nicht durch die Auswirkungen der andauernden Corona-Pandemie eingeschränkt, weil das Segment Immobilien wie dargestellt vergleichsweise stabil reagiert. Bezüglich der bestehenden Risiken, denen die Travel24 ausgesetzt ist, verweisen wir auf die im zusammengefassten Konzernlagebericht im Abschnitt C.4. Risikobericht dargestellten Risiken.

Das Geschäftsjahr der Travel24 und ihrer Tochtergesellschaften endet zum 31. Dezember.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Gesellschaften werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den Stichtag der Travel24 aufgestellt.

Die Bilanz ist in Anwendung von IAS 1 nach lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden gegliedert. Als kurzfristig werden solche Vermögenswerte und Schulden angesehen, deren Reali-

sierung, Verbrauch oder Verkauf innerhalb des üblichen Geschäftszyklus erwartet wird, wenn der Vermögenswert oder die Schuld primär zu Handelszwecken gehalten wird oder die Realisierung innerhalb von 12 Monaten erwartet wird.

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

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

Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1. Konsolidierungsgrundlagen

Der Konzernabschluss umfasst die Abschlüsse der Travel24 und sämtlicher Tochterunternehmen. Tochterunternehmen sind alle Gesellschaften, die von der Travel24 unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Eine Beherrschung durch die Travel24 liegt vor, wenn die Travel24 schwankenden Renditen aus den Tochterunternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese hat und zusätzlich die Fähigkeit hat, diese Renditen im Rahmen bestehender Verfügungsgewalt zu beeinflussen. Daneben umfassen die Abschlüsse der Travel24 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen. Diese liegen vor, wenn die Travel24 einen maßgeblichen Einfluss auf die beteiligten Unternehmen ausüben kann. Ein maßgeblicher Einfluss wird grundsätzlich angenommen, wenn über einen direkten oder indirekten Stimmrechtsanteil von mindestens 20 %, aber weniger als 50 % verfügt wird. Derartige Beteiligungen werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Im Berichtsjahr haben sich Änderungen des Konsolidierungskreises ergeben. Die Travel 24 erwarb die Beteiligung an zwei Gesellschaften. Die Vicus Real Estate 37 Leipzig GmbH als 100%ige Tochter, welche eine Beteiligung an der HUMNOR GmbH zu 89,9 % hält.

Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Schauer als Vorstand der Travel24 Group zum 30. Juni 2020 und ein in diesem Zusammenhang erfolgter Verkauf von 2% der Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH übt die Travel24 Group keine Beherrschung im Sinne des IFRS 10 über die Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH mehr aus. Die Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH unterliegt keiner Vollkonsolidierung mehr, sodass es zum 30. Juni 2020 zu einer Entkonsolidierung aller Vermögenswerte und Schulden gekommen ist. Die Travel24 AG übt weiterhin einen maßgeblichen Einfluss auf die Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft aus, sodass die Beteiligung seit dem 1. Juli 2020 at-equity zu bilanzieren ist. Diese wird in der Position „Nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen“ abgebildet.

Die Travel24 beherrscht ihre Tochterunternehmen durch die vertraglich abgesicherte Verfügungsgewalt. Eine vollständige Aufstellung zum Anteilsbesitz der Travel24 befindet sich unter Abschnitt V.14. „Angaben zum Anteilsbesitz (konsolidierte Gesellschaften)“ in diesem Konzernanhang.

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

2. Unternehmenszusammenschlüsse

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt unter Anwendung der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3.4 „Unternehmenszusammenschlüsse“. Dabei werden im Rahmen der Erstbewertung die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden, einschließlich Eventualverbindlichkeiten, mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter können bei ihrem erstmaligen Einbezug in den Konzernabschluss in Höhe ihres Anteils an den beizulegenden Zeitwerten

der Vermögenswerte und Schulden oder nach dem beizulegenden Zeitwert des Unternehmens, der sog. Full-Goodwill-Methode, bewertet werden. Die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile werden mit dem Konzernanteil des zu Zeitwerten bewerteten Nettovermögens des Tochterunternehmens aufgerechnet. Anschaffungsnebenkosten werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Sofern nach der Aufrechnung ein aktiver Unterschiedsbetrag verbleibt, wird dieser als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen und jährlich einem Impairment-Test unterzogen. Ein verbleibender passivischer Unterschiedsbetrag wird nach nochmaliger Überprüfung in der Gesamtergebnisrechnung der jeweiligen Periode erfolgswirksam erfasst.

Die Ergebnisse der erworbenen Tochterunternehmen werden entsprechend ihrer Konzernzugehörigkeit in die Gesamtergebnisrechnung einbezogen. Ein Tochterunternehmen wird zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Travel24 die Beherrschung über das Unternehmen verliert.

3. Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, da der Hauptteil der Konzerntransaktionen in dieser Währung realisiert wird und diese Währung somit die funktionale Währung der Travel24 darstellt. Alle Beträge werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, soweit nicht anderweitig angegeben. Es wird kaufmännisch gerundet. Hierdurch kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

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

Im Berichts- wie im Vorjahr lagen keine Fremdwährungstransaktionen vor.

4. Gebrauch von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Rückstellungen/Eventualverpflichtungen

Der Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen unterliegt im hohen Maße dem Risiko sich ändernder Annahmen, insbesondere hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit des Ressourcenabflusses und der Schätzung der Verpflichtung der Höhe nach sowie hinsichtlich des Zeitpunkts des Anfalls (z. B. bei Prozessrisiken, Rechtsbehelfsverfahren, Haftungsandrohungen) und bezogen auf die Verwendung adäquater Zinssätze zur Abzinsung langfristiger Rückstellungen. Der Vorstand holt für wesentliche Sachverhalte Gutachten oder rechtliche Stellungnahmen bei Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern oder Steuerberatern ein.

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt IV.12 und V.3 verwiesen.

Realisierung von kurzfristigen Vermögenswerten und Schätzung des Verwertungserlöses erhaltener Sicherheiten

Für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von kurzfristigen Vermögenswerten, insbesondere bei Forderungen zur Überprüfung derer Werthaltigkeit, werden Schätzungen vorgenommen, die zum Teil Ermessensentscheidungen umfassen. Aufgrund unvollständiger Kenntnisse bezüglich der Bonität des jeweiligen Schuldners kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächliche Realisierung der Forderungen von dem im Rahmen der Schätzung ermittelten Wert abweicht.

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt IV.4 und IV.5 verwiesen.

Latente Steuern

Weiterhin trifft die Travel24 Annahmen für den Ansatz aktiver latenter Steuern aus Verlustvorträgen, wobei insbesondere Annahmen zur zukünftigen Ertragslage getroffen werden müssen. Der Ansatz latenter Steuern auf Verlustvorträge erfolgt anhand der durch die Finanzbehörden festgestellten Verlustvorträge gesondert je Gesellschaft und Steuerart. Soweit für Veranlagungszeiträume keine Steuerbescheide vorliegen, werden die Verlustvorträge anhand der Steuerklärungen oder Berechnungen für den jeweiligen Veranlagungszeitraum fortentwickelt. Hierbei wird das Risiko des Untergehens von Verlustvorträgen aus begonnenen steuerlichen Außenprüfungen gegebenenfalls durch Abschläge berücksichtigt.

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

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

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt IV.11 verwiesen.

Die folgenden Schätzunsicherheiten weisen aus Sicht der Travel24 Group ein vergleichsweise geringeres Risiko für materielle Anpassungen in der folgenden Berichtsperiode auf.

Langfristiges Vermögen

Die Bilanzierung des Sachanlagevermögens unterliegt im Wesentlichen dem Änderungsrisiko getroffener Nutzungsdauerannahmen. Der negative Geschäftsverlauf in den Segmenten Internet und Hotellerie aufgrund der andauernden Corona-Pandemie und die daraus folgenden strategischen Veränderungen haben zu außerplanmäßigen Abschreibungen und Wertminderungen im Rahmen des durchgeführten Impairment-Tests der Vermögenswerte der Segmente in vollem Umfang geführt. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung haben eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 10 Jahren. Das Risiko aus Schätzungsunsicherheiten wird als gering eingeschätzt.

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt IV.2 verwiesen.

Wertminderungsaufwand gem. IAS 36

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

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt II.18 und V.1 verwiesen.

Erlösrealisation

Mit der Umsetzung des IFRS 15 ab 1. Januar 2018 werden Umsätze aus der Reisevermittlung zum Buchungszeitpunkt und damit mit der Vertragserfüllung durch die Travel24 abgebildet. Der Unsicherheit

über die tatsächlich erzielten Provisionen wird mit einer Stornoquote und der Abgrenzung von Erlösschmälerungen durch Gutscheine Rechnung getragen. Gutscheine werden bei der Vermittlung einer Pauschalreise über das Portal travel24.com ausgegeben. Bei der Reisebuchung über das Portal sind diese einlösbar und stellen einen Rabatt auf die gebuchte Pauschalreise dar. Für Abreisen bis zum Aufstellungszeitpunkt können Provisionen abzüglich Erlösschmälerungen und deren direkten Aufwendungen bereits werterhellend abgegrenzt werden. Erlöse aus Provision für spätere Abreisezeiträume werden um die Stornoquote und Gutscheineinlösequote bereinigt. Die Gesellschaft nutzt hierfür eine Erfahrungskurve bezüglich des Einlöseverhaltens innerhalb der letzten zwei Jahre.

Darüber hinaus werden Abgrenzungen vorgenommen für durch Kunden erworbene Servicepakete im Bereich der Flugvermittlung, bei denen die Gegenleistung durch den Kunden bereits realisiert wurde, aber der Kunde bis zum Antritt seiner Reise über den Stichtag hinaus Serviceleistungen in Anspruch nehmen kann. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt ebenfalls anhand einer Erfahrungskurve.

Aufgrund der Einstellung des Segments Internet bestehen diese Schätzunsicherheiten ab dem kommenden Jahr nicht mehr. Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt III.1 verwiesen.

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

Annahmen, Ermessensentscheidungen und Schätzungen können mit bekannten und unbekanntem Risiken und Ungewissheiten verbunden sein. Insbesondere die andauernde Corona-Pandemie könnte zu Abweichungen in der Entwicklung erwarteter oder geschätzter Größen führen. Diese Schätzunsicherheiten beziehen sich insbesondere auf die Geschäftstätigkeit in den Segmenten Internet und Hotellerie. Das Segment Internet wurde bis auf Weiteres eingestellt. Die Auswirkungen sind somit vernachlässigbar. Im Segment Hotellerie könnten Schätzunsicherheiten insbesondere beim Zeitpunkt und der Entwicklung einer Erholung der Geschäftstätigkeit zum Tragen kommen. Das Segment Immobilien ist nach Einschätzung der Travel24 Group im Vergleich zum Segment Hotellerie weniger anfällig für Auswirkungen der Corona-Pandemie. Hier könnten Schätzunsicherheiten insbesondere hinsichtlich der Bonität von Mietschuldnern vorliegen. Insgesamt hält die Travel24 Group den Einfluss der Corona-Pandemie auf Ermessensentscheidungen und Schätzungen für nicht besonders hoch.

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

5. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt, sofern der Zufluss eines Nutzens für den Konzern wahrscheinlich ist und verlässlich bewertet werden kann. Von einer unbestimmten Nutzungsdauer wird ausgegangen, wenn die Vermögenswerte keiner Abnutzung unterliegen und dem Unternehmen daher auf unbestimmte Zeit zur Verfügung stehen. Aufgrund der Möglichkeit dauerhafter Bewerbung und somit der Lebenserhaltung des immateriellen Vermögenswerts Marke sieht Travel24 keine Möglichkeit einer Nutzungsdauerschätzung, sodass keine bestimmte Lebensdauer ermittelt werden konnte. Aufgrund der Möglichkeit zur dauerhaften Nutzung der Domain im Internet sehen wir hier ebenfalls keine Möglichkeit einer Nutzungsdauerschätzung, sodass auch in diesem Fall keine bestimmte Lebensdauer ermittelt werden konnte.

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

Die Travel24 weist im Abschluss 2020 keinen Geschäfts- oder Firmenwert aus.

6. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind im Geschäftsjahr akut. Der Vorstand hat beschlossen, die Geschäftstätigkeit im Segment Internet bis auf Weiteres ruhen zu lassen (siehe dazu auch die Erläuterung unter III. 6 Abschreibungen und Wertminderungen).

Im Segment Hotellerie wird mit keinen weiteren Travel24-Hotels geplant.

Die Gesellschaft aktiviert keine selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte.

7. Leasingverhältnisse

In Anwendung von IFRS 16 bilanziert Travel24 seit dem 1. Januar 2019 als Leasingnehmer grundsätzlich für alle Leasingverhältnisse in der Bilanz Vermögenswerte für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen und Verbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu Barwerten. Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten folgende Leasingzahlungen:

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

Nach IFRS 16.26 wird die Leasingverbindlichkeit am Bereitstellungsdatum zum Barwert angesetzt. Wenn ohne Weiteres bestimmbar, ist nach dem Standard der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz zu verwenden. Da dieser jedoch auf Informationen des Leasinggebers basiert, die in der Praxis regelmäßig nicht verfügbar sind, wird in der Travel24 grundsätzlich auf den Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers zurückgegriffen. Der angewendete Grenzfremdkapitalzinssatz setzt sich zusammen aus dem risikolosen Basiszinssatz unendlicher Laufzeit (Svensson-Methode) zum Abschlussstichtag und einem Risikoaufschlag auf Grundlage laufzeitadäquater Credit Spreads der S&P-Bonitätsklasse BBB.

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

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

Splittet sich die monatliche Zahlung in mehrere Komponenten in die monatliche Leasingzahlung und monatliche Zahlungen für Wartung und Verschleiß, so werden die einzelnen Komponenten getrennt. Zahlungen für Wartung und Verschleiß sowie sonstige Servicezahlungen sind nicht als Leasingzahlungen zu erfassen und fließen nicht in die Leasingverbindlichkeit sowie den Nutzungswert ein.

Nutzungsrechte werden planmäßig linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit und erwarteter Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes abgeschrieben. Wenn das Eigentum an dem Leasinggegenstand am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses übergeht oder in den Kosten die Ausübung einer Kaufoption berücksichtigt ist, werden die Abschreibungen anhand der erwarteten Nutzungsdauer des Leasinggegenstands ermittelt.

Die Leasingverbindlichkeit wird in den Folgeperioden mit der Effektivzinsmethode bewertet. Hierbei werden Zins- und Tilgungszahlungen voneinander abgegrenzt.

Für Leasinggegenstände von geringem Wert (weniger als TEUR 5) und für kurzfristige Leasingverhältnisse (weniger als zwölf Monate und ohne Kaufoption) wird von den Anwendungserleichterungen Gebrauch gemacht und die Zahlungen werden linear als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wird ein Leasingverhältnis anfänglich als kurzfristig eingeschätzt und ändert sich im Laufe der Grundmietzeit die Einschätzung über die Ausübung der Verlängerungsoption in hinreichend sicher, so ist das Leasingverhältnis wie ein neues Leasingverhältnis zu behandeln und entsprechend neu einzuschätzen.

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

Die Vorschriften werden auch auf Leasingverhältnisse über immaterielle Vermögenswerte angewendet.

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

8. Sachanlagevermögen

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

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

Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten sind nur dann gegeben und führen zur Aktivierung, sofern es wahrscheinlich ist, dass der mit den Aufwendungen verbundene künftige

wirtschaftliche Nutzen auch zufließen wird. Laufende Reparaturen und Instandhaltungen werden sofort aufwandswirksam erfasst.

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

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

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

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

9. Finanzinstrumente

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

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

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

Folgebewertung

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

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

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

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2019 und 2020 dieser Kategorie im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristig finanzielle Vermögenswerte, die Forderungen gegen nahestehende Personen sowie die Liquiden Mittel zugeordnet.

Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum fair value (FVOCI)

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

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2019 und 2020 keine Vermögenswerte dieser Kategorie.

Finanziellztg SXe Vermögenswerte erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)

Finanzielle Vermögenswerte, die weder zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden noch in die Kategorie der erfolgsneutral zum fair value bewerteten finanziellen Vermögenswerte fallen, werden erfolgswirksam zum fair value bilanziert. Finanzielle Vermögenswerte dieser Kategorie werden demnach zu Handelszwecken gehalten oder auf Basis des fair value verwaltet. In der Regel werden Eigenkapitalinstrumente und Derivate dieser Kategorie zugeordnet.

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

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2019 und 2020 keine finanziellen Vermögenswerte dieser Kategorie.

Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes

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

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen in IFRS 9 Paragraph 3.2.5 erfüllt (sog. Durchleitungsvereinbarung), übernommen und dabei entweder (a) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder (b) zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert übertragen.

- Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt oder eine Durchleitungsvereinbarung eingeht und dabei im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält, jedoch die Verfügungsmacht an dem übertragenen Vermögenswert behält, erfasst der Konzern einen Vermögenswert im Umfang seines anhaltenden Engagements.
- In diesem Fall erfasst der Konzern auch eine damit verbundene Verbindlichkeit. Der übertragene Vermögenswert und die damit verbundene Verbindlichkeit werden so bewertet, dass den Rechten und Verpflichtungen, die der Konzern behalten hat, Rechnung getragen wird.
- Wenn das anhaltende Engagement der Form nach den übertragenen Vermögenswert garantiert, so entspricht der Umfang des anhaltenden Engagements dem niedrigeren Betrag aus dem ursprünglichen Buchwert des Vermögenswertes und dem Höchstbetrag der erhaltenen Gegenleistung, den der Konzern eventuell zurückzahlen müsste.

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

Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)

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

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

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2019 und 2020 lediglich die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden finanziellen Verbindlichkeiten aus Anteilen Dritter an Personenhandelsgesellschaften in dieser Kategorie ausgewiesen. Die finanzielle Verbindlichkeit aus Anteilen Dritter an der Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG stellt eine finanzielle Verbindlichkeit dar, die zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam zu bilanzieren ist. Der Buchwert der zum 31. Dezember 2020 hier ausgewiesenen Verbindlichkeiten beträgt wie im Vorjahr TEUR 0.

Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten

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

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

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2019 und 2020 in dieser Kategorie im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen zugeordnet.

Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit

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

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder

eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Saldierung von Finanzinstrumenten

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

Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

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

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

Inputfaktoren auf Stufe 1

Inputfaktoren auf Stufe 1 sind Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, zu denen das Unternehmen am Bewertungsstichtag Zugang hat. Eine Marktpreisnotierung auf einem aktiven Markt stellt den verlässlichsten Nachweis für den beizulegenden Zeitwert dar und wird ohne Anpassungen bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes verwendet, wo immer das möglich ist, wobei begrenzt Ausnahmen bestehen.

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

Inputfaktoren auf Stufe 2

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

Inputfaktoren auf Stufe 2 beinhalten:

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

Inputfaktoren auf Stufe 3

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

Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes in dem Maße verwendet, wie relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen, wodurch Situationen Rechnung getragen wird, in denen wenig (wenn überhaupt) Marktaktivität für den Vermögenswert oder die Schuld am Bewertungsstichtag besteht. Der Konzern entwickelt nicht beobachtbare Inputfaktoren

unter Verwendung der in diesem Umstand bestmöglich verfügbaren Informationen, was unternehmenseigene Daten beinhalten mag. Dabei sind alle Informationen über die von Marktteilnehmern getätigten Annahmen zu berücksichtigen, die vernünftigerweise verfügbar sind.

Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

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

Der Konzern ermittelt die Wertberichtigungen von zweifelhaften Forderungen und Ausleihungen auf Grundlage von systematischen, regelmäßigen Überprüfungen sowie Bewertungen im Rahmen der Kreditüberwachung. Diese Überwachung berücksichtigt historische Forderungsausfälle, die Höhe und Angemessenheit von Sicherheiten sowie andere relevante Faktoren. Wertminderungen werden anhand von objektiven Hinweisen vorgenommen und tragen dem Ausfallrisiko Rechnung. Objektive Hinweise können beispielsweise erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, ein Vertragsbruch, wie Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, oder die hohe Wahrscheinlichkeit eines Insolvenzverfahrens gegen den Schuldner sein.

Im Rahmen des Fulfillments mit der Invia Flights werden nicht einbringliche Forderungen gegen Kunden bis zur dritten Mahnstufe bearbeitet. Falls die Forderung danach immer noch besteht, werden sie durch die Travel24 an externe Inkassounternehmen übergeben.

Wertberichtigungen werden auf einem separaten Wertberichtigungskonto erfasst. Forderungen und Ausleihungen werden gegen diese Wertberichtigungen ausgebucht, wenn sich endgültig herausstellt, dass diese uneinbringlich sind. Weiterführende Angaben zu Kreditrisiken erfolgen unter Abschnitt V 7. „Finanzielles Risikomanagement“.

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

10. Ertragsteuern

Tatsächliche Steuern

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

Latente Steuern

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

Gegebenenfalls bestehende latente Steuererstattungsansprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. In diesem Fall erfolgt eine steuerliche Planung, die die Verwertbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge entsprechend einschätzt. Hierzu wird der Buchwert der latenten Steueransprüche an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs innerhalb von fünf Jahren ermöglicht.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es

wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

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

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

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

11. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Posten umfasst in der Bilanz grundsätzlich den Kassenbestand, Bankguthaben sowie kurzfristige hochliquide Einlagen, d.h. in der Regel Mittel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten. In 2020 umfasste der Posten Guthaben bei Kreditinstituten und den Kassenbestand. Die Buchwerte der Zahlungsmittel entsprechen aufgrund ihrer kurzfristigen Fälligkeit deren Zeitwerten.

12. Rückstellungen

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

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

13. Eventualverbindlichkeiten

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

14. Erfassung der Umsatzerlöse

Die Travel24 wendet IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ seit dem 1. Januar 2018 an.

Erlöse werden in der Höhe erfasst, in der das Unternehmen für Leistungsverpflichtungen (Übertragung von Waren oder Erbringung von Dienstleistungen) Gegenleistungen erwartet. Für die Feststellung wird folgendes fünfstufiges Rahmenmodell umgesetzt:

- Identifizierung des Vertrags/der Verträge mit einem Kunden,
- Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtung im Vertrag,
- Bestimmung des Transaktionspreises,
- Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtungen durch das Unternehmen,
- Erlöserfassung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen.

Ein Vertrag mit einem Kunden fällt in den Anwendungsbereich von IFRS 15, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind (IFRS 15.9):

- Alle Parteien stimmen dem Vertrag zu,
- Die Rechte jeder Partei in Bezug auf die zu übertragenden Waren oder zu erbringenden Dienstleistungen können identifiziert werden,
- Die Zahlungsbedingungen in Bezug auf die zu übertragenden Waren oder zu erbringenden Dienstleistungen können identifiziert werden,
- Der Vertrag hat wirtschaftliche Substanz,
- Es ist wahrscheinlich, dass die Gegenleistung, auf die das Unternehmen im Austausch für Waren oder Dienstleistungen ein Anrecht hat, vereinnahmt wird.

Der Transaktionspreis ist die Gegenleistung, die ein Unternehmen vom Kunden für die Übertragung von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen erwartet. Im Falle variabler Gegenleistungen schätzt die Travel24 den Betrag der variablen Gegenleistung und bezieht nur Beträge ein, die höchstwahrscheinlich zu realisieren sind, sodass es zu keiner nachträglichen Anpassung der Umsatzerlöse kommen wird. Dabei handelt es sich beispielsweise um Rückerstattungen, Boni, Anreizvereinbarungen, Leistungsprämien oder ähnlichen Posten.

Erlöse werden erfasst, sobald die Verfügungsmacht übergeht. Das kann zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg erfolgen. Verfügungsmacht über einen Vermögenswert ist die Möglichkeit Nutzen aus dem Vermögenswert zu ziehen oder den weiteren Gebrauch zu bestimmen. Die Travel24 erfasst die Erlöse über einen Zeitraum hinweg, wenn der Nutzen aus der erbrachten Leistung dem Kunden bereits zufließt und er ihn gleichzeitig verbraucht, der Kunde Verfügungsmacht während der Erzeugung oder Verbesserung besitzt oder es sich um einen Vermögenswert handelt, der nicht anderweitig von der Travel24 genutzt werden kann, aber bereits der Anspruch auf die Gegenleistung durch den Kunden besteht und es zu erwarten ist, dass der Vertrag erfüllt wird.

Verfügungsmacht geht auf den Kunden über, sobald das Unternehmen gegenwärtig das Recht auf Gegenleistung besitzt, der Kunde das rechtliche Eigentum am Vermögenswert besitzt, das Unternehmen den Vermögenswert physisch übertragen hat, die wesentlichen Chancen und Risiken übertragen wurden oder der Kunde den Vermögenswert abgenommen hat.

Für Verträge mit einer (erwarteten) Laufzeit von mehr als einem Jahr müssen die Vertragskosten, also die Kosten, die zur Erlangung eines Vertrages angefallen sind, aktiviert werden. Dies gilt nur, wenn erwartet wird, dass die Kosten in der Zukunft erstattet werden und diese ohne den Vertrag nicht angefallen wären. Darunter fallen Kosten, die sich direkt auf einen Vertrag beziehen oder Kosten für

Betriebsmittel zur Erfüllung von Leistungsverpflichtungen, u.a. direkte Lohnkosten, direkte Materialkosten und Anteile an Gemeinkosten, die sich auf den Vertrag beziehen. Die aktivierten Vermögenswerte sind so abzuschreiben, wie die zugehörigen Waren/Dienstleistungen auf den Kunden übertragen werden bzw. erbracht werden.

Der Konzern realisierte im Segment Internet Umsatzerlöse aus Vermittlungsleistungen (im Wesentlichen Provisionen aus Agententätigkeit und Entgelte für die Vermittlung von Flugtickets) über vertragliche Vereinbarungen mit erf24 touristic services GmbH (kurz: erf24) bzw. mit Invia Flights. Die Gesellschaft wird hierbei als Untervermittler für die erf24 bzw. Invia Flights tätig. Die Realisierung des Provisionsanspruchs/Umsatzes erfolgt unter Anwendung des IFRS 15 mit Buchung durch den Kunden und der Übermittlung der Kundendaten an den Reiseveranstalter.

Für den Flugbereich, der sowohl Linienflüge als auch sogenannte „Lowcost“-Flüge umfasst, wurden ab 2014 Erlöse aus der Vermittlung generiert, die auf direkten Vertragsverhältnissen zwischen der Gesellschaft und den Kunden basieren. Die Umsatzrealisierung erfolgt zum Zeitpunkt der Flugbuchung durch den Kunden. Die Leistungsverpflichtung der Gesellschaft besteht hierbei lediglich darin, dass dem Kunden ein Flugticket vermittelt wird. Nach erfolgter Vermittlung gegenüber dem Dritten bestehen keine weiteren Ansprüche des Kunden gegenüber der Gesellschaft. Durch die vertragliche Festlegung mit Invia Flights trägt das Storno- und Bonitätsrisiko die Travel24.

Neben der reinen Vermittlung von Flug- und Pauschalreisen ist die Vermittlung von Versicherungen eine bedeutende Komponente der Umsatzerlöse. Seit November 2017 besteht eine direkte Kooperationsvereinbarung mit der HanseMercur Krankenversicherung AG. In dem Vertragsverhältnis tritt die Travel24 als erlaubnisfreier Annexvermittler auf, sodass eine Vermittlung der Versicherung als Nebenprodukt möglich ist.

Weiterhin werden wie im Vorjahr Umsatzerlöse aus Bestandsversicherungen, die im Zeitraum vor 1. November 2017 mit der versicherung.de GmbH geschlossen wurden, sowie deren Verlängerung, über eine alte Vertragsbeziehung mit versicherung.de GmbH abgegolten.

Im Bereich der Pauschalreisevermittlung gewährt die Gesellschaft den Reisenden bei Vermittlung einer Pauschalreise über das Portal travel24.com einen Gutschein, welcher bei der Reisebuchung über das Portal einlösbar ist. Die Höhe des Gutscheins richtet sich nach dem zukünftigen Reisepreis. Die Gutscheine sollen Anreize für den Verbraucher setzen, erneut bei der Gesellschaft zu buchen. Wirtschaftlich stellt der Gutschein einen Rabatt auf die gebuchte Reise dar. Eingelöste Gutscheine werden als Erlösschmälerung bei Buchung durch den Kunden berücksichtigt.

Im Bereich der Vermittlung von Flugtickets wird neben der reinen Vermittlung von Tickets zusätzlich ein optionales Servicepaket angeboten, welches dem Kunden neben gewissen Leistungen (bspw. Benachrichtigungen bei Flugplanänderungen oder priorisierte Telefonhotline mit Fluggastinformationen) bis zum Zeitpunkt des Abfluges auch einen Gutschein für spätere Buchungen einräumt. Die ausgegebenen Gutscheine geben dem Kunden Anreize erneut über das Portal zu buchen. Bei der Einlösung von Gutscheinen bekommt der Kunde auf die nächste Flugreise einen Rabatt, der mit dem Serviceentgelt verrechnet wird.

Als Umsatz wird der Nettobetrag nach Abzug von Reisevorleistungen, Skonti, Kundenboni und Rabatten unter Berücksichtigung der Stornoquote erfasst. Allgemein gilt, dass Erlöse nur erfasst werden, wenn die Gesellschaft mit einem Zufluss von Ressourcen rechnet.

Die Umsatzrealisation in der Hotellerie erfolgt, sobald der Kunde die Leistung in Anspruch nimmt. Das heißt Erlöse aus Übernachtung und Parken werden dem jeweiligen Tag der Übernachtung, Erlöse aus dem F&B-Bereich (Speisen und Getränke) dem Tag des Konsums zugerechnet. Stornierungen und no-shows (Nicht-Anreisen) sind nach jeweiliger Rate differenziert geregelt. Für die Pre-Paid-Rate (Rate, die nicht stornierbar ist) wird eine Gebühr für die Übernachtungen bei Stornierung bzw. nNo-show in Höhe des Gesamtpreises erhoben. Für die Flex Rate gibt es erneut zwei Möglichkeiten. Erstens kann der Kunde durch Hinterlegen seiner Kreditkarte eine garantierte Buchung auslösen. Das ermöglicht dem Kunden bis 18 Uhr kostenfrei zu stornieren. Bei einer Stornierung nach 18 Uhr bzw. bei no-show wird eine Gebühr in Höhe eines prozentualen Anteils (zwischen 90 % und 100 %) an der ersten gebuchten Nacht realisiert. Zweitens besteht die Möglichkeit von Buchungen mit Flex Raten, die nicht garantiert sind. Diese verfallen automatisch bei Nichtanreise bis 18 Uhr. Hier werden keine Stornierungsgebühren

erhoben. An bestimmten Tagen oder zu bestimmten Zeiträumen werden Event Raten angeboten. Diese sind im Regelfall bis 14 Tage vor Anreise kostenfrei stornierbar. Im Falle einer späteren Stornierung oder no-show wird eine Gebühr in Höhe eines prozentualen Anteils (zwischen 90 % und 100 %) der ersten gebuchten Nacht realisiert. Weitere Raten sind Firmenraten und Complementary Raten. Bei Firmenraten werden Firmenkunden Rabatte auf den aktuellen Flex-Preis gewährt. Complementary Raten sind kostenlose Übernachtungen, die als Gutscheine für Werbezwecke oder Reklamationskompensation dienen.

Zudem werden verschiedene Nebenleistungen angeboten. Das umfasst Frühstück, Parken und Haustiere. Im Falle eines zahlungspflichtigen Stornos oder no-show werden allerdings keine Nebenleistungen als Gebühren erhoben.

Weiterhin werden Umsätze aus der Betriebsführung von Hotels als Managementdienstleistung für Dritte auf Grundlage von Managementverträgen realisiert.

15. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte, in dem vorliegenden Fall auch das verwässerte, Ergebnis je Aktie wurde mittels Division des auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Konzernergebnisses in Höhe von TEUR -1.731 (Vj.: TEUR -796) durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während jeder einzelnen Periode ausgegebenen Stammaktien berechnet. Wie im Vorjahr belief sich die Aktienzahl in diesem Geschäftsjahr unverändert auf 2.034 Tsd. Stück. Wandel- oder Optionsrechte waren nicht im Umlauf. Durch die (potentielle) Ausgabe von Aktien oder Bezugsrechten aus dem genehmigten oder dem bedingten Kapital könnte das Ergebnis je Aktie potenziell verwässert werden.

16. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, aufwandswirksam verbucht. Bei qualifizierten Vermögenswerten entsprechend IAS 23.5 werden Fremdkapitalkosten aktiviert, sofern nicht auf eine Aktivierung verzichtet werden muss (IAS 23.21). Bei der Travel24 wurden im Berichtszeitraum keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

17. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Der größte Einzelaktionär der Travel24 ist die ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH. Geschäftsvorfälle, zum Beispiel Erträge, Forderungen und Schulden gegenüber nahestehenden Unternehmen werden im Abschnitt V 6. „Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ getrennt erläutert.

Mit der modifizierten Umsetzung des Aufrechnungs- und Anfechtungsvergleichs ist die insolvente Unister-Gruppe im Geschäftsjahr 2020 nicht mehr als nahestehendes Unternehmen zu betrachten. Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten wurden mit Umsetzung der Vereinbarung eliminiert sowie gebildete Wertberichtigungen aufgelöst.

18. Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten

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

Sind derartige Anhaltspunkte erkennbar, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes geschätzt und dem Buchwert gegenübergestellt, um den Umfang eines eventuellen Wertminderungsaufwands festzustellen. Sofern der erzielbare Betrag auf Ebene des einzelnen Vermögenswertes nicht geschätzt

werden kann, wird die Ermittlung auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (= Cash Generating Unit, „CGU“) durchgeführt, der der jeweilige Vermögenswert zugeordnet ist. Die Verteilung erfolgt dabei auf angemessener und stetiger Grundlage auf die einzelnen CGUs bzw. auf die kleinste Gruppe von CGUs.

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

- Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die geschätzten zukünftigen Zahlungsströme mit einem Diskontierungssatz abgezinst. Dieser berücksichtigt dabei sowohl die momentane Markteinschätzung über den Zeitwert (time value) des Geldes als auch die den Vermögenswert betreffenden Risiken, sofern diese nicht bereits in der Schätzung der Zahlungsströme Berücksichtigung gefunden haben. Den Berechnungen liegen Prognosen zugrunde, die auf den vom Management genehmigten Finanzplänen beruhen. Über den Detailplanungszeitraum hinausgehende Cashflow-Prognosen werden anhand geeigneter Wachstumsraten berechnet.
- Der beizulegende Zeitwert abzgl. Veräußerungskosten wird auf Basis verfügbarer Transaktionspreise ermittelt. Soweit beobachtbar werden Bewertungsmultiplikatoren, Börsenkurse von börsengehandelten Anteilen an Tochterunternehmen oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert herangezogen. Die berechneten Cashflows werden durch externe Informationsquellen abgesichert.

Für die Berechnung des Nutzungswerts waren bzw. sind die wesentlichen Größen, welche von Annahmen des Managements abhängig sind:

- Deckungsbeitragsentwicklung
- Umsatzentwicklung (CGU Internet)
- Auslastung des Hotels und somit Umsatzprognose (CGU Hotel)
- Diskontierungsfaktor (Zinssatz)
- Kundengewinnung und Kosten für Kundenbindung (CGU Internet)
- Kosten des Hotelbetriebs (CGU Hotel)
- Wachstumsrate, die der Extrapolation der Cashflow-Prognosen außerhalb des Budgetzeitraums zugrunde gelegt wird
- Noch zu tätige Investitionskosten.

Für die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts abzgl. Veräußerungskosten sind die wesentlichen Annahmen des Managements:

- Noch zu tätige Investitionskosten
- Veräußerungspreis.

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

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

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

Das Unternehmen führte mindestens jährliche Impairment-Tests für die im Jahr 2012 erworbenen immateriellen Vermögenswerte (Domain und Markenrechte) mit unbestimmter Nutzungsdauer sowie für die immateriellen Vermögenswerte, mit bestimmter Nutzungsdauer (Hotelkonzept) durch. Das Hotelkonzept wurde seit Oktober 2017, nach Fertigstellung des ersten Travel24-Hotels, genutzt und über eine geschätzte Nutzungsdauer von 22 Jahren linear abgeschrieben.

Im Rahmen des Jahres- und Konzernabschlusses führte Travel24 eine jährliche Prüfung auf Wertminderung der Marke, der Domain und des Hotelkonzepts zum 31. Dezember durch, die einen vollständigen Wertminderungsbedarf und entsprechende außerplanmäßige Abschreibungen bei allen geprüften immateriellen Vermögenswerten in beiden Segmenten ergab. Aufgrund der Anpassungen der Strategie für die zukünftige Geschäftstätigkeit in beiden Segmenten, waren formell-quantitativer Wertminderungstests auf Basis der CGU „Internet“ sowie der CGU „Hotellerie“ entbehrlich. Für Einzelheiten wird auf Abschnitt V.1. in den Erläuterungen verwiesen.

19. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards mit Relevanz für den Konzern

Folgende neue bzw. geänderte Standards sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31. Dezember 2020 enden:

<u>Geänderter IAS/IFRS Standard</u>	<u>Kurze Erläuterung</u>	<u>Verbindliche Anwendung</u>
IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse	Die Anpassung des IFRS 3 dienen der Definition, ob ein Unternehmen einen Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten erworben hat.	01.01.2020
IAS 1 und IAS 8 Darstellung des Abschlusses und Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler	Die Anpassung dient der Verschärfung der Definition von „wesentlich“ und der Vereinheitlichung der Definitionen im Rahmenkonzept und in den Standards	01.01.2020
IFRS 9 Finanzinstrumente IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben	Reform der Referenzzinssätze	01.01.2020
IFRS 16 Leasingverhältnisse	Ausnahmeregelungen bei Covid-19-bedingten Mietkonzessionen	01.06.2020
Überarbeitung Rahmenkonzept	Überarbeitete Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung, Ausweis und Angaben. Anpassungen von Verweisen auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32)	01.01.2020

Keine der vorstehend aufgeführten Regelungen hatte eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der Travel24.

Zudem wurden folgende Standards vom IASB und IFRIC IC verabschiedet, die teilweise ins EU-Recht umgesetzt wurden, deren Anwendung für die Travel24 im Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend war.

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

IFRS 17 Versicherungsverträge	IFRS 17 regelt die Grundsätze in Bezug auf den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angaben für Versicherungsverträge innerhalb des Anwendungsbereichs des Standards. Die Zielsetzung von IFRS 17 besteht in der Bereitstellung relevanter Informationen durch die bilanzierenden Unternehmen und soll so zu einer glaubwürdigen Darstellung der Versicherungsverträge führen. Diese Informationen dienen als Grundlage für die Abschlussadressaten, um die Auswirkungen von Versicherungsverträgen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Zahlungsströme eines Unternehmens beurteilen zu können.	01.01.2021
----------------------------------	---	------------

Von der Möglichkeit der vorzeitigen Inanspruchnahme wurde kein Gebrauch gemacht.

Ferner gibt es zwar weitere Verlautbarungen von IASB und IFRS IC, von denen jedoch keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss erwartet wird.

Die Auswirkungen der Standards auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Travel24-Konzerns werden noch geprüft. Sie werden voraussichtlich insgesamt von untergeordneter Bedeutung sein.

20. Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

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

21. Sonstige Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf mögliche Änderungen oder Anpassungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Zusammenhang mit dem neuen Segment Immobilien wird für das Berichtsjahr nicht eingegangen. Aufgrund der Aufnahme der Geschäftstätigkeit am Ende der Berichtsperiode sind diese unwesentlich.

III. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Konzernenerträge für die Geschäftsjahre 2020 bestehen im Wesentlichen aus Umsatzerlösen. Diese Umsatzerlöse werden maßgeblich durch die Erbringung von Dienstleistungen generiert; Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Gütern bestehen nicht. Eine Aufgliederung stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR
Provisionen aus Reisevermittlung	36	207
Erlöse aus der Vermittlung von Flügen	420	326
Provisionen für die Vermittlung von Reisenebenleistungen	184	236
Erlöse aus kaufmännischen Dienstleistungen	0	42
Umsatzerlöse im Segment Internet	640	812
Erlöse aus Logis	661	3.221
Erlöse aus F&B	79	608
Sonstige Hotel-Umsätze	115	153
Erlöse aus Managementverträgen	240	395
Umsatzerlöse im Segment Hotellerie	1.095	4.377
Gesamt	1.735	5.189

Die Umsatzerlöse im Segment Internet wurden wie im Vorjahr allein im deutschsprachigen Raum realisiert. Provisionen für getätigten Buchungen (abzüglich Stornos und Gutscheinen) aus der Reisevermittlung in 2020 für Abreisen in 2021 wurden bereits im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 3 berücksichtigt. Dabei werden die Provisionen mit einer Stornoquote (4,4 %) abgegrenzt, solange die Provision nicht durch die Abreise der Kunden bereits feststeht. Darüber hinaus werden Abgrenzungen vorgenommen für durch Kunden erworbene Servicepakete im Bereich der Flugvermittlung, bei denen die Gegenleistung durch den Kunden bereits realisiert wurde, aber der Kunde bis zum Antritt seiner Reise über den Stichtag hinaus Serviceleistungen in Anspruch nehmen kann. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt anhand einer Erfahrungskurve. Zum Stichtag wurden diesbezüglich Abgrenzungen in Höhe von TEUR 2 (Vj.: TEUR 3) vorgenommen.

Im Segment Hotellerie konnte Travel24 Umsatzerlöse von TEUR 1.095 (Vj.: TEUR 4.377) erzielen: davon TEUR 661 (Vj.: TEUR 3.221) aus der Unterbringung und TEUR 79 (Vj.: TEUR 608) aus F&B. Sonstige Hotel-Umsätze beziehen sich zum größten Teil auf die Vermietung von Parkplätzen. Aufgrund der Entkonsolidierung der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH, welche das Travel24 Hotel Leipzig-City betreibt, zum 30. Juni 2020 entfallen die Umsatzerlöse ausschließlich auf diesen Zeitraum. Im zweiten Halbjahr 2020 wurden ausschließlich Erlöse aus Managementverträgen von TEUR 240 (Vj.: TEUR 395) erzielt.

Im Segment Immobilien wurden im Berichtsjahr keine Umsatzerlöse realisiert.

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

2. Sonstige betriebliche Erträge

	Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR
Erträge aus Kostenübernahme (Garantie RMH)	0	62
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	127	45
Erträge aus Weiterbelastung	24	21
Periodenfremde Erträge	6	18
Erträge aus Sachbezügen	3	10
Erträge aus Aufwendungsausgleichsgesetz	26	10
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	7	5
Erträge aus Entkonsolidierung	583	0
Übrige	38	38
	813	208

Die sonstigen betrieblichen Erträge wurden aus Auflösung für Rückstellungen, im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten TEUR 95 und TEUR 13 aus der Auflösung von Rückstellungen Zinsen für Körperschaftssteuer erzielt.

Durch Entkonsolidierung der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 583 realisiert.

Erträge aus Weiterbelastungen sind laufende Aufwendungen aus dem Managementvertrag im Bereich Hotellerie, die an Gesellschaften der VICUS-Gruppe weiterberechnet wurden.

Unter Übrige sind im Wesentlichen Zuwendungen der Sächsischen AufbauBank aus Überbrückungshilfen in Bezug auf die Corona-Krise erfasst.

3. Marketingaufwand

Die Marketingaufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für Suchmaschinenwerbung.

4. Sonstiger umsatzbezogener Aufwand

	Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR
Kosten für Fulfillment	296	217
Providerkosten	30	21
Kreditkartengebühren	10	12
Sonstige	0	7
Segment Internet	336	256
Fremdreinigung	88	418
Kommission	65	362
Wareneinkauf	42	205
Energie	57	131
Kreditkartengebühren	7	37
Unterbringung außer Haus	0	4
Segment Hotellerie	260	1.157
Gesamt	596	1.413

Der sonstige umsatzbezogene Aufwand beinhaltet im Wesentlichen Providerkosten, Kreditkartengebühren sowie Kosten für das von der erf24 sowie Invia Flights erbrachte Fulfillment. Hierbei übernimmt der Dienstleister (erf24) insbesondere die Buchungsbearbeitung und den Kundenservice einschließlich der Abwicklung der Eintreibung der Forderungen der Travel24 (Fulfillmentkosten).

Aus der Anwendung des IFRS 15 wurden im Vorjahr korrespondierende Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erlösrealisation aus der Reisevermittlung abgegrenzt. Direkte Aufwendungen bezogen auf Provisionen für getätigte Buchungen in 2020 und Abreisen in 2021 werden gleichlautend zu den Umsatzerlösen in den Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2020 dargestellt (TEUR 1).

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

5. Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR
Löhne und Gehälter	717	1.375
Gesetzliche soziale Aufwendungen	157	239
davon aus beitragsorientierten Rentenversicherungen	67	87
davon aus Altersversorgung	9	8
	875	1.614

In den gesetzlichen sozialen Aufwendungen sind TEUR 9 (Vj.: TEUR 8) aus Direktversicherungen und TEUR 67 (Vj.: TEUR 87) aus dem Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten. Hierbei handelt es sich um beitragsorientierte Pläne im Sinne des IAS 19. Beitragsorientierte Pläne zugunsten von nahestehenden Personen sind nicht im Aufwand enthalten.

6. Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen enthalten im Geschäftsjahr 2020 planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, technische Anlagen und Maschinen, Fahrzeuge, Betriebs- und Geschäftsausstattung und geringwertige Sachanlagen.

Außerdem wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Abschreibungen für immaterielle Vermögenswerte (TEUR 3.545) sowie Sachanlagen (TEUR 113) erfasst.

Die im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie der strategischen Neuausrichtung des Konzerns ausbleibende aktive Nutzung sowie Bewerbung der Vermögenswerte Marke, Domain und Website führte zu einem raschen Wertverlust und damit dauernder Wertminderung. Folglich kam es zu einem außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf in voller Höhe.

Die planmäßigen jährlichen Abschreibungsraten, sowie außerplanmäßige Wertminderungen werden in den separaten Posten „Abschreibungen“ und „Wertminderung auf immaterielle Vermögenswerte“ innerhalb der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Die Abschreibungen und Wertminderungen gliedern sich wie folgt:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Planmäßige Abschreibung		
Sachanlagen	106	196
Immaterielle Vermögenswerte	65	73
Nutzungsrechte IFRS 16	552	923
	<u>723</u>	<u>1.191</u>
Wertminderungen		
Sachanlagen	113	0
Immaterielle Vermögenswerte	3.545	34
	<u>3.658</u>	<u>34</u>
	<u>4.381</u>	<u>1.225</u>

7. Aufwendungen aus Anfechtungsvergleich

Im Geschäftsjahr 2020 gibt es Einmaleffekte für die die im Jahr 2017 mit der Unister Holding sowie weiteren Gesellschaften des insolventen Unister-Konzerns geschlossene Aufrechnungs- und Anfechtungsvereinbarung ursächlich sind. Diese Vereinbarung regelt die Abwendung von möglichen Anfechtungsrisiken für die Travel24 sowie den Ausgleich und Verzicht sämtlicher gegenseitiger Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Vertragsparteien. Der Anfechtungsvergleich wurde im Geschäftsjahr 2020 wirksam umgesetzt. Der Eliminierung sämtlicher Verbindlichkeiten (TEUR 2.396) und Auflösung gebildeter Wertberichtigung bzw. Herabsetzung von Wertberichtigungen (TEUR 4.221) steht ein Forderungsverlust (TEUR 6.481) aus abgeschriebenen Forderungen sowie Aufwand über TEUR 251 entgegen.

Die vereinbarte Übertragung der Eigentumsrechte an diversen Travel24-Domains konnte nicht erwirkt werden, so dass sich nach Eliminierung sämtlicher Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Auflösung der gebildeten Wertberichtigung ein Aufwand über TEUR 115 ergibt.

	2020
	TEUR
Erträge aus Auflösung EWB	4.221
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	2.396
Wertberichtigung auf Forderungen	-6.481
Aufwendungen Anfechtungsvergleich	-251
	<u>-115</u>

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	725	331
Notargebühren	136	0
Sonstige Steuern	10	165
Wertberichtigung auf Forderungen	217	154
Aufwendungen für den operativen Hotelbetrieb	79	136
Periodenfremde Aufwendungen	3	50
Bürobedarf	44	41
Kosten für Kapitalmarkt	44	40
Aufsichtsrat	21	24
Aufwendungen zur Weiterbelastung	5	22
Versicherungen/Beiträge	14	21
Raumkosten	13	14
Aufwendungen aus Kostenübernahme Ringmessehaus	422	12
Sonstige Kfz-Kosten	7	11
Leasing Kfz	2	10
Nebenkosten Geldverkehr	11	9
Reisekosten	8	8
Mieten für Einrichtungen	3	7
Verlust aus Abgang von Vermögenswerten	0	1
Aufwand aus Korrektur Baukostenzuschuss	35	0
Übrige	74	48
	1.873	1.104

Die Aufwendungen für sonstige Steuern resultieren aus Umsatzsteuern im Flugbereich.

Die Aufwendungen aus Kostenübernahme resultieren aus Rückstellungen für die Kostenübernahmeverpflichtung gegenüber der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH und Co. KG.

9. Finanzergebnis

Zinserträge

	<u>Geschäftsjahr</u>	
	2020	2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Zinsertrag Darlehen Unister Holding	91	91
Zinsen für Steuerguthaben	52	10
Sonstige	0	0
	143	101

In 2020 wurden im Wesentlichen Zinsen im Rahmen des Darlehens mit der Unister Holding erfasst, die jedoch vollständig wertberichtigten waren. Die Verzinsung dieses Darlehens erfolgt mit 7,5 % p.a. Zinsen für Steuerguthaben ergeben sich aus Steuererstattungen für Vorjahre.

Zinsaufwendungen

	Geschäftsjahr	
	2020	2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Zinsaufwand iZm IFRS 16	245	503
Zinsen für Steuerschulden	57	0
Zinsen Darlehen	12	2
Sonstige	2	0
	<u>316</u>	<u>505</u>

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Anwendung des IFRS 16, der Zuführung für Rückstellungen für Versicherungssteuern und den entsprechenden Zinsen sowie Zinsaufwendungen für Darlehen.

10. Ertragsteuern

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

	Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR
Laufende Steuern	-101	183
Deutschland	-101	183
(davon periodenfremde Erträge)	-101	0
Latente Steuern	-3.670	24
Deutschland	-3.670	24
(davon auf temporäre Unterschiede)	-1.775	24
(davon auf Verlustvorträge)	-1.895	57
Gesamt	<u>-3.771</u>	<u>207</u>

In Übereinstimmung mit dem im Geschäftsjahr 2020 geltenden Steuerrecht unterliegt das Einkommen inländischer Konzernunternehmen einem Körperschaftsteuersatz von 15 % (Vj.: 15 %). Unter Berücksichtigung des Solidaritätszuschlages sowie des Gewerbesteuerhebesatzes für Leipzig von 460 % ergibt sich für die Gruppe ein Gesamtsteuersatz von 31,93 % (Vj.: 31,93 %).

Als anzuwendender Steuersatz für die steuerliche Überleitungsrechnung wird der im abgelaufenen Geschäftsjahr gültige Nominalsteuersatz des Mutterunternehmens Travel24 von 31,93 % (Vj.: 31,93 %) verwendet.

herangezogen. Latente Steuern werden mit dem geltenden Nominalsteuersatz des Mutterunternehmens Travel24 von 31,93 % (Vj.: 31,93 %) berechnet.

Aus dem Verkauf des Grundstücks „Nordstraße“ im Januar 2021 sowie aus der Erstkonsolidierung der HUMNOR GmbH ergibt sich ein Steuerertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.670. Davon entfallen TEUR 1.895 auf Verlustvorträge aus dem Verkauf des Grundstücks und TEUR 1.775 auf temporäre Unterschiede durch die Erstkonsolidierung der HUMNOR GmbH, in welcher das Grundstück bilanziert ist.

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

	Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR
Vorsteuerergebnis	-5.502	-590
Ertragsteueraufwand bei einem Steuersatz von 31,9%	-1.757	-188
Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfassten steuerlichen Verlusten	1.766	373
Latenter Steueraufwand/-ertrag aus temporären Differenzen		
Latente Steuern aus aktiven Vertragsposten	-8	-3
Latente Steuern aus immateriellen Vermögenswerten	0	58
Latente Steuern aus sonstigen Verbindlichkeiten	-1	-22
Latente Steuern aus Bewertung IFRS 16	0	47
Latente Steuern aus Erstkonsolidierung HUMNOR GmbH	-1.775	0
Ertragsteuern Vorjahre	-101	-1
Auflösung / Zuschreibung latenter Steuern auf Verlustvorträge	-1.895	-57
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand/ -ertrag	-3.771	207

Bezüglich einer Darstellung der temporären Differenzen im Berichtsjahr und im Vorjahr wird auf „IV.3 Latente Steuern“ verwiesen. Zudem wird auf die Darstellungen zu den Bilanzposten verwiesen.

11. Ergebnis je Aktie

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ergebnisses je Aktie:

	Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR
Jahresergebnis	-1.731	-796
vom Jahresergebnis entfallen auf beherrschende Anteilseigner	-1.533	-990
Gewichteter Durchschnitt ausstehender Aktien (in Tsd. Stück)	2.034	2.034
Ergebnis je Aktie in € (verwässert und unverwässert)	-0,75	-0,49

12. Dividende

Während des Berichtszeitraumes wurde an die Aktionäre der Travel24 – wie im Vorjahr – keine Dividende ausgeschüttet.

IV. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte stellt sich für die Geschäftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

Immaterielle Vermögenswerte

2020 (Angaben in TEUR)	Marken- name	Hotelkonzept	Domain	Website	EDV- Software	Imm.VerG in Entwicklung	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten							
Stand 1. Januar 2020	2.705	953	5	128	8	0	3.800
Anpassung durch IFRS 16	0	0	0	0	0	0	0
Zugänge	0	0	0	1	0	0	1
Abgänge	0	0	0	0	8	0	8
Stand 31. Dezember 2020	2.705	953	5	129	0	0	3.793
Abschreibungen							
Stand 1. Januar 2020	0	98	0	87	5	0	189
Zugänge planmäßige Abschreibungen	0	43	0	20	2	0	65
Zugänge außerplanmäßige Abschreibungen	2.705	812	5	23	0	0	3.545
Abgänge	0	0	0	0	7	0	7
Stand 31. Dezember 2020	2.705	953	5	130	0	0	3.792
Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2019	0	0	0	0	0	0	0

2019 (Angaben in TEUR)	Marken- name	Hotelkonzept	Domain	Website	EDV- Software	Imm.VerG in Entwicklung	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten							
Stand 1. Januar 2019	2.704	953	5	93	8	0	3.764
Zugänge	1	0	0	35	0	0	36
Abgänge	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31. Dezember 2019	2.705	953	5	128	8	0	3.800
Abschreibungen							
Stand 1. Januar 2019	0	54	0	23	4	0	81
Zugänge planmäßige Abschreibungen	0	43	0	30	2	0	75
Zugänge außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	34	0	0	34
Abgänge	0	0	0	0	0	0	0

Stand 31. Dezember 2019	0	98	0	87	5	0	189
Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2019	2.705	855	5	42	3	0	3.610

Die Aktivierung und Entwicklung der Nutzungsrechte stellen sich im Berichtsjahr wie folgt dar:

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

Die Abgänge für das Grundstück resultiert in Höhe von TEUR 18.902 aus der Entkonsolidierung des Travel24 Hotel Leipzig City. Der Restbetrag von TEUR 17 bezieht sich auf die Mieträume der Verwaltungsräume der Travel24.

2. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen stellt sich für die Geschäftsjahre 2020 und 2019 wie folgt dar:

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

2019 (Angaben in TEUR)	Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	Fahrzeuge	technische Anlagen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand 1. Januar 2019	0	0	30	1.313	1.344
Zugänge	2	22	0	10	33
Abgänge	0	0	0	-1	-1
Stand 31. Dezember 2019	2	22	30	1.322	1.377

Abschreibungen					
Stand 1. Januar 2019	0	0	5	295	300
Zugänge	0	3	3	186	192
Zuschreibung	0	0	0	0	0
Stand 31. Dezember 2019	0	3	8	481	492
Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2019	2	19	22	841	884

Die Entkonsolidierung der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH hat einen Abgang des Anlagevermögens zur Folge. Auf die Sachanlagen „Gussformen“ und „Musterzimmer“ erfolgte vor dem Hintergrund der strategischen Neupositionierung eine außerplanmäßige Abschreibung in voller Höhe (TEUR 113).

3. Latente Steuern

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

	Geschäftsjahr			
	2020		2019	
	TEUR		TEUR	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Verlustvorträge	3.780	-	540	-
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	422
Finanzielle Forderungen	0	109	0	109
Sonstige Aktiva	0	1	0	9
Sonstige Verbindlichkeiten	75	0	218	0
Rückstellungen	0	0	2	0
Verkauf Grundstück	0	1.775	0	0
Summe	<u>3.855</u>	<u>1.885</u>	<u>760</u>	<u>540</u>
Saldierung	- 1.885	- 1.885	-540	-540
Konzernausweis	<u><u>1.970</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>220</u></u>	<u><u>0</u></u>

Sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr hat die Travel24 Group einen steuerlichen Verlust erlitten. Der Verlust resultiert im Wesentlichen aus Wertminderungen im Geschäftsjahr 2020 und aus operativen Verlusten aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2019. Das Management der Travel24 Group geht für die folgenden drei Geschäftsjahre mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von steuerlichen Gewinnen aus und erachtet die aktiven Steuerlatenzen auf Verlustvorträge daher als werthaltig. Diese Einschätzung wird durch die zu Jahresbeginn 2021 erzielten Ergebnisse gestützt.

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

Latente Steuerverbindlichkeiten sind mit entsprechenden -ansprüchen saldiert, soweit es sich um dasselbe Steuersubjekt und dieselbe Steuerbehörde handelt. Die Saldierung erfolgte in Höhe von TEUR 1.885 (Vj.: TEUR 540).

Im Konzernabschluss der Travel24 sind im Berichtsjahr steuerliche Verlustvorträge von Tochtergesellschaften für Körperschaftsteuer TEUR 1.378 und Gewerbesteuer TEUR 2.247 enthalten. Im Vorjahr betragen die Verlustvorträge für Körperschaftsteuer TEUR 1.368 sowie für Gewerbesteuer TEUR 389.

Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen wurden zum Stichtag in Höhe von TEUR 1.970 erfasst. Dies resultiert aus dem Verkauf des Grundstücks „Nordstraße“ im Januar 2021.

4. Kurzfristige Vermögenswerte

Die als kurzfristige Vermögenswerte zur Veräußerung gehaltenen Grundstücke sind in Höhe von TEUR 20.752 (Vj: TEUR 0) bilanziert.

5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen/Aktiver Vertragsposten

	Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR
Bruttoausweis	1.318	1.509
- Wertberichtigung	-1.094	-1.047
- Ausbuchung	0	0
Nettoausweis	224	462

Die Entwicklung der Wertberichtigungen stellt sich dabei wie folgt dar:

	Geschäftsjahr			
	2020			2019
	<u>TEUR</u>	<i>Zuführung</i>	<i>Auflösung</i>	<u>TEUR</u>
Flug	727	27	0	700
Inkasso	367	20	0	347
Summe Einzelwertberichtigungen	1.094	47	0	1.047

Der Aktive Vertragsposten ergibt sich aus der Anwendung des IFRS 15. Die Abgrenzung der Umsatzerlöse ermöglicht Provisionen aus der Reisevermittlung für in 2020 gebuchte Pauschalreisen mit einer Abreise im Jahr 2021 bereits in 2020 abzubilden. Daraus ergibt sich ein Aktivposten für eine Dienstleistung, für die die Travel24 noch keine Gegenleistung erhalten hat. Der Anspruch auf Gegenleistung wird durch die tatsächliche Abreise des Kunden und der Abrechnung durch den Dienstleister erf24 begründet. In 2020 konnten Provisionen in Höhe von TEUR 3 aus bereits vermittelten Pauschalreisen abgegrenzt werden. Für das Vorjahr hat sich ein Abgrenzungsbedarf von TEUR 29 ergeben.

Bezüglich Informationen zu dem Posten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird auf die Erläuterungen im Rahmen der Berichterstattung zu den Kreditrisiken verwiesen (Abschnitt V. 7. „Finanzielles Risikomanagement“).

6. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen

Die Neubewertung der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen der Unister-Gruppe basiert auf der 2017 geschlossenen und in 2020 wirksamen Aufrechnungs- und Anfechtungsvereinbarung, wodurch alle Forderungen eliminiert wurden. Die insolvente Unister-Gruppe ist nicht mehr als nahestehendes Unternehmen in den Konzernabschluss einzubeziehen. Entsprechend gebildete Einzelwertberichtigungen wurden im Berichtsjahr vollständig aufgelöst.

	Geschäftsjahr	
	2020	2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Unister Travel	0	2.183
Unister Holding	0	85
versicherungen.de GmbH	0	10
MAINVILLE GmbH	419	0
Hotel- und Betriebsgesellschaft Fürstenhof Leipzig GmbH	30	43
Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG	21	19
Summe	470	2.340

Im Wesentlichen bestehen Darlehensforderungen gegen die MAINVILLE GmbH. Die Forderungen gegenüber der Hotel- und Betriebsgesellschaft Fürstenhof Leipzig GmbH resultieren aus Managementvertrag.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten, die Gegenstand des Anfechtungsvergleichs mit dem Insolvenzverwalter der Unister-Gesellschaften waren, wurden im Gegensatz zur Vorperiode saldiert ausgewiesen. Die Änderung wurde vorgenommen, da der Anfechtungsvergleich in modifizierter Form durchgeführt wurde und die Forderungen und Verbindlichkeiten damit gegenseitig erloschen sind.

7. Sonstige kurzfristige finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte

Der Posten kurzfristige finanzielle Vermögenswerte betrifft Anzahlungen und Sicherheitshinterlegungen, die nicht innerhalb von drei Monaten liquidierbar sind und somit nicht als Bestandteil der liquiden Mittel ausgewiesen werden.

Die nicht finanziellen Vermögenswerte beinhalteten zum 31. Dezember 2020 TEUR 937 (Vj.: TEUR 205) und resultieren im Wesentlichen aus der Kaufpreisdifferenz der Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH (TEUR 360), aus dem Verkauf von Grundstücken (TEUR 140) sowie aus Forderungen gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer (TEUR 29; Vj.: TEUR 205).

8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

9. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Travel24 ist, unverändert zum vorangegangenen Geschäftsjahr, auf 2.033.585 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. Bezüglich der Angabe der im Umlauf befindlichen Aktien wird auf die Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung als Bestandteil des Konzernabschlusses verwiesen.

Bedingtes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Travel24 ist Gegenstand einer bedingten Erhöhung. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Optionsscheinen und Wandlungsrechten von ihren Rechten Gebrauch machen. Gemäß der Eintragung in das Handelsregister vom 7. Dezember 2010 beträgt das bedingte Kapital 2004/ II noch EUR 8.213,00.

Die Gesellschaft hat aktuell keine Optionsscheine ausgegeben.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält die bei der Ausgabe der Aktien über den rechnerischen Betrag hinaus erzielten Beträge.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

Verlustvortrag

Der zur Ausschüttung an die Aktionäre verfügbare Dividendenbetrag ist laut Aktiengesetz vom Eigenkapital abhängig, wie es im Einzelabschluss der Travel24 entsprechend dem Deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) ausgewiesen wird. Dividenden können nur aus einem etwaigen Bilanzgewinn (nach Dotierung gesetzlicher Rücklagen) beschlossen und ausgeschüttet werden. Der im Einzelabschluss der Travel24 nach HGB ausgewiesene Gewinn weicht regelmäßig vom kumulierten Gewinn im vorliegenden Konzernabschluss nach IFRS ab. Zum 31. Dezember 2020 wies der Einzelabschluss der Travel24 einen Bilanzverlust von TEUR -3.970 (Vj.: Verlust von TEUR -3.568) aus.

Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals (other comprehensive income)

Die Travel24 verfügt sowohl im aktuellen Jahr als auch im Vorjahr über keine Posten im sonstigen Gesamtergebnis.

Minderheitenanteil im Eigenkapital

Im Eigenkapital werden im Berichtsjahr Minderheitenanteile ausgewiesen. Der Posten umfasst die Kapitalrücklage der HUMNOR GmbH.

10. Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Mit Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 wurden zusätzliche Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen erfasst. Mit Entkonsolidierung der Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH kommt es zu einer Verringerung der Leasingverbindlichkeiten, da diese im Wesentlichen aus dem Mietverhältnis des Hotel Leipzig City resultierten. Zum Bilanzstichtag ergaben sich künftige Mittelabflüsse in Höhe von TEUR 3 (Vj.: TEUR 18.200).

11. Steuerschulden

Die Steuerschulden setzen sich zum einen aus Verbindlichkeiten zur Versicherungssteuer TEUR 169 (Vj.: TEUR 169), Umsatzsteuer aus dem französischen Reisebereich TEUR 67 (Vj.: TEUR 67), nicht abziehbarer Vorsteuern für Vorjahre laut Betriebsprüfung TEUR 153 (Vj.: TEUR 190) sowie Umsatzsteuer aus Vorjahren (TEUR 8) zusammen.

12. Rückstellungen

Die Entwicklung der kurzfristigen Rückstellungen für die Jahre 2020 und 2019 stellt sich wie folgt dar:

(Angaben in TEUR)	Rückstellungen für							Summe
	Anfechtungs- vergleich	drohende Verluste	Rechtsstreitigkeiten Segment Internet	Rechtsstreitigkeiten Segment Hotel	Archivie- rung	Verzinsungs- rückstellungen	Rückbau- verpflichtung	
Stand 1. Januar 2020	749	42	79	6	14	3	13	905
Zuführung	251	0	317	0	0	57	0	606
Auflösung	0	2	35	0	0	0	0	37
Inanspruchnahme	1.000	0	25	6	0	0	13	1.025
Stand 31. Dezember 2020	0	40	336	0	14	60	0	449

(Angaben in TEUR)	Rückstellungen für							Summe
	Anfechtungs- vergleich	drohende Verluste	Rechtsstreitigkeiten Segment Internet	Rechtsstreitigkeiten Segment Hotel	Archi- vierung	Verzinsungs- rückstellung	Rückbau- verpflichtung	
Stand 1. Januar 2019	749	38	54	6	14	6	8	875
Zuführung	0	4	60	0	0	0	4	68
Auflösung	0	0	6	0	0	2	0	8
Inanspruchnahme	0	0	29	0	0	1	0	30
Stand 31. Dezember 2019	749	42	79	6	14	3	13	905

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

Die bestehenden Risiken aus rechtlichen Verfahren werden in der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten abgebildet (TEUR 336; Vj.: TEUR 85). Hierbei handelt es sich zum einen um Verfahren aus dem Segment Internet (TEUR 6; Vj.: TEUR 79). Zum Stichtag ist insgesamt ein Verfahren offen, in denen die Travel24 Beklagte oder Beteiligte ist. Bei dem Verfahren handelt es sich um Anfragen von Verbraucherschutzorganisationen. Das Risiko der Verfahren besteht zumeist nur in den Kosten der Bearbeitung, da in der Regel keine Geldleistung, sondern lediglich eine Unterlassungshandlung begehrt wird. Für die Höhe ist dabei der wahrscheinlichste Wert des Ausgangs berücksichtigt, wobei der Eintrittszeitpunkt unsicher ist. Hierbei berücksichtigen wir eine Schätzung, welche aufgrund von Erfahrungswerten ähnlicher Verfahren die Bearbeitungskosten und mögliche Auszahlungen beziffert. Zum anderen wurde eine Rückstellung (TEUR 330; Vj.: TEUR 0) für den Beschluss des Bundesgerichtshofs im Revisionsverfahren zum Sachverhalt „Runterbuchen“ (Wertersatzurteil) gebildet.

Die Rückstellung für den Anfechtungsvergleich wurde entsprechend in Anspruch genommen und die Zahlungsverpflichtung gegenüber der Vicus Group über TEUR 1.000 als Verbindlichkeit gegenüber nahestehenden Unternehmen ausgewiesen. Vergleiche dazu Abschnitt „V.6 Sonstige Angaben“.

Im Berichtsjahr wurden Zinsen (TEUR 57; Vj.: TEUR 0) auf Versicherungssteuern bilanziert. Weitere Verzinsungsrückstellungen bestehen für Umsatzsteuernachzahlungen (TEUR 3; Vj.: TEUR 3). Vergleiche dazu Abschnitt „IV.11 Steuerschulden“.

Bezüglich der Verwendung von Schätz- und Ermessensannahmen und der damit verbundenen Unsicherheit wird auf „II.4 Gebrauch von Ermessensentscheidungen und Schätzungen“ verwiesen.

Die Travel24 hat grundsätzlich keine Ansprüche auf mögliche Erstattungen bezüglich der oben erläuterten Sachverhalte, welche im Zuge der Bewertung der Höhe nach als Minderung der Verbindlichkeit oder Rückstellung zu berücksichtigen wären.

13. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten bestehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 15.032 in Form eines Kontokorrentkredits befristet bis Ende des ersten Quartals 2023. Als Kontokorrentkredit handelt es sich qua Definition um kurzfristige Verbindlichkeiten.

Mit Erstanwendung des IFRS 16 zum 1. Januar 2019 wurden zusätzliche Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen erfasst. Mit Entkonsolidierung der Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH kommt es zu einer Verringerung der kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten, da diese im Wesentlichen aus dem Mietverhältnis des Hotel Leipzig City resultierten. Zum Bilanzstichtag ergaben sich künftige Mittelabflüsse in Höhe von TEUR 51.

14. Sonstige kurzfristige nicht finanzielle und finanzielle Verbindlichkeiten

In den sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten sind nahezu sichere Verpflichtungen aus ausstehenden Rechnungen, Abschluss- und Prüfungskosten sowie solche gegenüber Personal enthalten. Aus Kostenübernahmeverpflichtungen mit der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG bzgl. Rechtsstreitigkeiten entstehen finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 400.

	Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR
Abschluss-, Prüfungskosten	153	186
Verbindlichkeit ggü. Personal	44	287
Ausstehende Rechnungen	425	137
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	622	610
Sonstige	0	26
Summe sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	0	26

Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten fallen im Berichtsjahr nicht an.

15. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 im Vorjahr ist eine Angabe des Zeitwertes für Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 7 nicht mehr erforderlich. Sie gehören keiner Bewertungskategorie des IFRS 9 an, dennoch handelt es sich bei Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 grundsätzlich um Finanzinstrumente.

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte nach Wertberichtigungen, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte nach Bewertungskategorien der Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2020 sowie zum 31. Dezember 2019.

(Angaben in TEUR)		31. Dezember 2020				Fair Value *
		Wertansatz Bilanz nach IFRS 9				
Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolg s- neutra l	Fair Value erfolgs - wirksa m		
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	20.752	20.752	-	-	20.752
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	224	224	-	-	224
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	470	470	-	-	470
Aktiver Vertragsposten	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	3	3	-	-	3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	161	161	-	-	161
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	509	509	-	-	509
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	15.032	15.032	-	-	15.032
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	1.077	1.077	-	-	1.077
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	5.002	5.002	-	-	5.002
Verpflichtungen aus der möglichen Kündigung von Kommanditanteilen	FVTPL	0	-	-	0	0
Erhaltene Anzahlungen von Kunden	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	0	0	-	-	0
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskos ten	622	622	-	-	622
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		22.119	22.119	-	-	22.119
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		21.733	6.701	-	-	6.701
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		0	-	-	0	0

(Angaben in TEUR)		31. Dezember 2019				
		Wertansatz Bilanz nach IFRS 9				
	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwe rt	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksa m	Fair Valu e *
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	462	462	-	-	462
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.340	2.340	-	-	2.340
Aktiver Vertragsposten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	29	29	-	-	29
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2	2	-	-	2
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.017	1.017	-	-	1.017
Passiva						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	232	232	-	-	232
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.604	2.604	-	-	2.604
Verpflichtungen aus der möglichen Kündigung von Kommanditanteilen	FVTPL	0	-	-	0	0
Erhaltene Anzahlungen von Kunden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	33	33	-	-	33
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	610	610	-	-	610
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		3.850	3.850	-	-	3.850
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		3.478	3.478	-	-	0 3.478
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		0	-	-	0	0

Bei den Finanzinstrumenten handelt es sich um kurzfristige Finanzinstrumente. Das Management der Travel24 Group erachtet die jeweiligen Buchwerte als geeignete Näherungswerte für die beizulegenden Zeitwerte.

Im Berichtsjahr wurden keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Kategorien der Finanzinstrumente vorgenommen.

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

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

Da die zum Stichtag ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte ausschließlich kurzfristigen Charakter haben, wird angenommen, dass die beizulegenden Zeitwerte annähernd ihren Buchwerten entsprechen. Unverzinsliche oder niedrigverzinsliche langfristige Ausleihungen an Dritte oder Mitarbeiter zinsen wir auf den Barwert der erwarteten künftigen Cashflows ab und wenden dafür den ursprünglichen Effektivzinssatz an, den ein Darlehensnehmer bei einem Finanzinstitut für ein ähnliches Darlehen zahlen müsste. Auf die Erläuterungen zu den „Forderungen gegen nahestehende Unternehmen“ unter IV. 6 Sonstige kurzfristige finanzielle und nichtfinanzielle Vermögenswerte wird verwiesen.

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten:

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

Finanzielle Verbindlichkeiten zum fair value:

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

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

Hotel Perlengraben Köln GmbH & Co. KG:

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

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Travel24 mit der VICUS GROUP AG zwei Darlehensverträge über jeweils EUR 1,0 Mio. abgeschlossen, die teilweise zweckgebunden sowie mit Rücktritts- und Wandlungsrechten versehen sind. Die Darlehen wurden zum Stichtag noch nicht abgerufen.

V. Sonstige Angaben

1. Impairment-Test für immaterielle Vermögenswerte mit zum Teil unbestimmter Nutzungsdauer

Erworbene immaterielle Vermögenswerte mit zum Teil unbestimmter Nutzungsdauer werden zur Überprüfung der Werthaltigkeit grundsätzlich Cash Generating Units (CGUs) zugeordnet.

Die CGUs entsprechen den operativen Segmenten.

Die im Geschäftsjahr 2020 vollständig wertgeminderte Marke (Vj.: TEUR 2.705) stellte einen gemeinschaftlich genutzten Vermögenswert (corporate assets) dar, der keine eigenständigen Cashflows generiert und dessen Buchwert somit keiner der beiden CGUs „Internet“ und „Hotellerie“ allein zugerechnet werden konnte. Aus diesem Grund erfolgt die Aufteilung der Marke auf beide CGUs. Eine exakte Berechnung der Nutzungsanteile ist naturgemäß nicht möglich. Travel24 hatte eine quotale Aufteilung daher nach den Umsatzanteilen der Segmente vorgenommen.

Corporate Costs wurden seit der Aufnahme des Geschäftsbetriebs im Segment Hotellerie über einen über die Jahre variablen Umsatzschlüssel verteilt.

1.1. Erläuterung der CGUs

CGU „Internet“

Der Geschäftsbereich Internet ist in die Teilbereiche der Reise- und Flugvermittlung eingeteilt. Darunter sind sowohl Pauschal- als auch Last-minute-Reisen, sowie die Vermittlung von Flügen und Hotelzimmern zu fassen. Alle Leistungen können über das Internet oder die Buchungshotline gebucht werden.

Zu der CGU zählen einzelne Portale (travel24.com, flug24.de), über welche touristische Dienstleistungen im deutschen Markt erworben werden können. Die CGU wird einheitlich durch das Management gesteuert.

Die CGU entspricht der Buchungsstrecke, welche für die Bearbeitung der Kundenanfragen notwendig ist. Unter einer Buchungsstrecke wird eine Ansammlung von Vermögenswerten verstanden, die notwendig sind, um Zahlungsmittelzuflüsse zu generieren. Hierzu zählen neben der gemieteten Domain (z. B. travel24.com) sowohl die für den Kunden sichtbaren Softwarebestandteile (sog. frontend oder Domain Content) als auch die für den Kunden nicht ersichtlichen Softwarebestandteile (sog. backend oder Internet Booking Engine). Die Softwarebestandteile des Front- und Backends des Hauptportals travel24.com im Reisebereich stehen im Eigentum von Travel24. Die Softwarebestandteile des Portals flug24.de im Flugbereich stehen im Eigentum des Fulfillmentpartners Invia Flights und werden Travel24 auf vertraglicher Basis zur Verfügung gestellt. Die Summe dieser Vermögenswerte generiert Zahlungsmittelzuflüsse, da alle gemeinschaftlich genutzt werden müssen, um die Anfragen der Kunden zu verarbeiten.

Die Abwicklung der Kundenanfragen zu Buchungen im Reisebereich wird durch einen spezialisierten externen Dienstleister sichergestellt. Im Flugbereich wird diese Dienstleistung von Invia Flights erbracht.

Travel24 führte auf Basis der CGU „Internet“ eine jährliche Prüfung auf Wertminderung der Marke und Domain zum 31. Dezember durch. Im Gegensatz zum grundsätzlich in den Vorjahren angewendeten Verfahren der Bestimmung des erzielbaren Betrages der CGU „Internet“ durch Berechnung des Nutzungswert (value in use) auf Basis eines DCF-Verfahrens konnte für das Berichtsjahr auf eine qualitative Ermittlung zurückgegriffen werden.

Danach ist die Werthaltigkeit der genannten Vermögenswerte nicht mehr gegeben. Es ist von voraussichtlich dauernden Wertminderungen auf den beizulegenden Wert von Null Euro auszugehen. Die Vollabschreibung der genannten Vermögenswerte zum 31.12.2020 auf den Erinnerungswert von je einem Euro geboten. Im Einzelnen sind Wertminderungen der Marke in Höhe von TEUR 2.705 und von Domains sowie Websites in Höhe von TEUR 28,8 vorgenommen worden.

Der Vorstand hat beschlossen, die Geschäftstätigkeit im Segment Internet bis auf Weiteres ruhen zu lassen („Einfrieren“). Die Buchbarkeit touristischer Leistungen über das Touristikportal www.travel24.com wurde im ersten Quartal 2021 eingestellt. Im Bereich Flug wurde die Trafficweiterleitung vom Fulfillmentpartner INVIA Flights Germany GmbH im ersten Quartal 2021 eingestellt. Damit sinken die Buchungen flugbezogener Leistungen voraussichtlich um annähernd 100%. Mittelfristig wird in der 5-Jahresplanung 2021 bis 2025 keine Wiederaufnahme des Segments geplant. Mit nennenswerten Umsatzerlösen wird nicht gerechnet und Mittel zur Bewerbung und Aufrechterhaltung der Marke, der Portale oder der Domains werden nicht geplant. Zudem ist avisiert, die Travel24.com AG im zweiten Quartal 2021 in „German Values Property Group AG“ umzufirmieren.

Die voraussichtlich ausbleibende aktive Nutzung der Vermögenswerte und die fehlende Bewerbung bedeuten einen sehr raschen Wertverlust der Vermögenswerte, insbesondere der Marke. Daher waren die Wertminderungen geboten.

CGU „Hotellerie“

Der Geschäftsbereich Hotellerie umfasst zum Aufstellungszeitpunkt die beiden als Managementbetriebe geführten Hotels Travel24 Hotel Leipzig-City und Hotel Fürstenhof Leipzig. Bis zum 30. Juni 2020 wurde das Hotel Leipzig-City als eigener Pachtbetrieb der Travel24 Group geführt. Zur CGU zählt das Hotelkonzept, das sich in seiner Gesamtheit in der Einrichtung und dem Design, dem Marktauftritt und der Preisgestaltung, der personellen und der Führungsstruktur sowie den operativen Prozessen im Travel24 Hotel Leipzig-City niederschlägt.

Travel24 führte auf Basis der CGU „Hotellerie“ eine jährliche Prüfung auf Wertminderung der Marke und Domain zum 31. Dezember durch. Im Gegensatz zum grundsätzlich in den Vorjahren angewendeten Verfahren der Bestimmung des erzielbaren Betrages der CGU „Internet“ durch Berechnung des

Nutzungswert (value in use) auf Basis eines DCF-Verfahrens konnte für das Berichtsjahr auf eine qualitative Ermittlung zurückgegriffen werden.

Danach ist die Werthaltigkeit der genannten Vermögenswerte nicht mehr gegeben. Es ist von voraussichtlich dauernden Wertminderungen auf den beizulegenden Wert von Null Euro auszugehen. Die Vollabschreibung der genannten Vermögenswerte zum 31.12.2020 auf den Erinnerungswert von je einem Euro geboten. Im Einzelnen sind außerplanmäßige Abschreibungen des Hotelkonzepts in Höhe von TEUR 812 vorgenommen worden.

Aufgrund der andauernden Corona-Pandemie mit ihren akuten Auswirkungen rechnet die Travel24 Group damit, dass das laufende Geschäftsjahr 2021 erneut mit einem signifikanten Verlust abgeschlossen wird. Der Vorstand erwartet, dass die Corona-Pandemie darüber hinaus mittel- und langfristig starke negative Auswirkungen auf die gesamte Branche haben und es zu weitreichenden Anpassungsprozessen kommen wird. Die Travel24 Group avisiert 2022 im Travel24 Hotel Leipzig-City zwar wieder das gute Niveau des Geschäftsjahres 2019, allerdings geht der Vorstand davon aus, dass im Gegensatz zu früheren Planungen kein weiteres Gewinnwachstum erreicht werden kann. Im Gegensatz zu den bisherigen Planungen der Travel24 Group werden zudem in der mittelfristigen 5-Jahresplanung keine weiteren Travel24-Hotels mehr berücksichtigt. Der Vorstand avisiert, die Geschäftstätigkeit im Segment auf die Führung von weiteren Fremdhôtels als Managementbetriebe auszuweiten. Die Generierung von Ergebnisbeiträgen aus Managementbetrieben durch die Erbringung von Führungsaufgaben und Dienstleistungen resultiert jedoch nicht aus der Nutzung des Hotelkonzeptes. Weiterhin trifft die geplante Umfirmierung auch das Hotel- und Markenkonzept der CGU „Hotellerie“.

Die voraussichtlich ausbleibende aktive Nutzung der Gesamtheit der wertbildenden Faktoren des Hotelkonzepts durch eine Kette von darauf basierenden Hôtels bedeuten einen direkten Wertverlust des Vermögenswertes. Daher waren die außerplanmäßigen Abschreibungen geboten.

2. Angaben zur Kapitalflussrechnung

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

Gemäß IAS 7.33 übt die Travel24 das Wahlrecht aus, die gezahlten und operativen Zinsen innerhalb des operativen Cashflows auszuweisen. Die zahlungswirksamen Vorgänge resultieren aus erhaltenen

bzw. gezahlten Zinsen für Ertragsteuern und sind aus diesem Grund dem operativen Geschäft zuzuordnen.

Durch Erstkonsolidierung der HUMNOR GmbH und der Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH entstand ein positiver Cashflow in Höhe von TEUR 2.236 aus dem Erwerb der Gesellschaften. Dieser Cashflow resultiert aus einem Veräußerungsgewinn einer vor dem Erstkonsolidierungszeitpunkt bereits erfolgten Immobilientransaktion.

Es ergeben sich keine zahlungsunwirksamen Veränderungen aus Finanzschulden.

Aus Entkonsolidierung der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH resultiert ein nicht-zahlungswirksamer Ertrag (TEUR 583) im Rahmen des Cashflows aus operativer Geschäftstätigkeit.

Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 47 (Vj.: TEUR 152) sowie Forderungsverluste in Höhe von TEUR 6.481 stellen weitere nicht-zahlungswirksame Aufwendungen im Berichtsjahr dar. Gegenläufig wirken sich Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.403 (Vj.: TEUR 5) sowie Auflösung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 3.970) aus. Diese resultieren aus der Umsetzung des Anfechtungsvergleichs.

Erläuterung der Investitionstätigkeit:

Im Berichtsjahr wurden keine Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen (Vj.: TEUR 33) getätigt.

Erläuterung der Finanzierungstätigkeit:

Im Berichtsjahr wurde ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 190 erzielt. Dieser resultiert vollständig aus der Tilgung von Nutzungsrechten gem. IFRS 16.

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

3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Bürgschaften und Garantieverträge

Aus dem Verkauf der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG wurde gegenüber dieser eine eigenständige Garantie in Bezug auf eine Baukostenobergrenze abgegeben. Für diesen Garantievertrag, welcher bereits in Anspruch genommen wurde, wurden im Berichtsjahr Rückstellungen aufgrund außergerichtlich geschlossener Vergleiche in Anspruch genommen (TEUR 7) und aufgrund Erledigung aufgelöst (TEUR 55). Es wird davon ausgegangen, dass über die derzeitigen sonstigen

finanziellen Verbindlichkeiten (TEUR 400) aus der Rechtsstreitigkeit mit Santech hinaus, keine weitere Inanspruchnahme droht.

Im Rahmen des Garantievertrages ergibt sich aus Baurechtsangelegenheiten ein Ressourcenabfluss in Höhe von TEUR 400.

Darüber hinaus haftet die Travel24 für Mehrsteuern im Rahmen von Außenprüfungen für die Zeit bis zum Verkauf der Anteile an der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG.

Rechtsstreitigkeiten und Schiedsverfahren - Eventualverbindlichkeiten

Im Berichtsjahr bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

4. Sicherheiten

Als Sicherheit verpfändete Vermögenswerte

Die 49 % der Geschäftsanteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH sind für den Insolvenzfall der Travel24 oder Travel24 Hotel AG im Voraus an den Treuhänder abgetreten.

5. Segmentberichterstattung

Gemäß IFRS 8 veröffentlicht der Konzern seine Geschäftssegmente basierend auf den Informationen, die intern an den CEO, welcher gleichzeitig der Chief Operating Decision Maker ist, berichtet werden. Die Geschäftssegmente entsprechen den Geschäftsfeldern des Konzerns. Für die Segmentberichterstattung wurden keine Segmente zusammengefasst. Das Segment „Internet“, das Segment „Hotellerie“ und das Segment „Immobilien“ umfassen sämtliche Aktivitäten der Travel24.

Im Segment Internet ist Travel24 hauptsächlich im Bereich der Vermittlung von Reiseleistungen und der Flugvermittlung tätig. Dabei wurde vor allem das bestehende Online-Vertriebsgeschäft in Deutschland betrieben. Das Reiseangebot umfasst eine Vielzahl von Pauschal- und Last-Minute-Reisen sowie zahlreiche Charter- und Billigfluganbieter. Darüber hinaus bietet das Unternehmen in diesem Bereich noch zahlreiche Zusatzprodukte im touristischen Bereich an (bspw. Kreuzfahrten sowie Reiseversicherungen).

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie hat der Vorstand im vierten Quartal 2020 eine Veränderung der Strategie beschlossen. Es ist geplant, das Portfolio zukünftig um weitere Managementbetriebe zu erweitern. Der Aufbau einer Hotelkette mit eigenen Pachtbetrieben der Marke „Travel24“ ist bis auf weiteres nicht geplant.

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

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

(Angaben in TEUR)	Internet		Hotellerie		Immobilien		Gesamt	
	12 Monate		12 Monate		12 Monate		12 Monate	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Umsatzerlöse	640	812	1.095	4.377	0	0	1.735	5.189
Sonstige Erträge	200	171	613	37	0	0	813	208
Marketingaufwand	-34	-226	0	-1	0	0	-34	-227
Sonstiger umsatzbezogener Aufwand	-336	-256	-260	-1.157	0	0	-596	-1.413
Personalaufwand	-596	-287	-279	-1.326	0	0	-875	-1.614
Abschreibungen	-3.527	-429	-855	-796	0	0	-4.382	-1.225
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.022	-746	-711	-358	-140	0	-1.873	-1.104
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	-4.676	-962	-396	775	-140	0	-5.213	-186
Überleitung vom Gesamtergebnis der Segmente zum Periodenergebnis des Konzerns:								
Modifizierung und Umsetzung des Anfechtungsvergleichs							-115	0
Gesamtergebnis der Segmente							-5.213	-186
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)							-5.328	-186
Finanzergebnis							-174	-404
Konzernergebnis vor Ertragsteuern							-5.502	-590
Ertragsteuerertrag/-aufwand							3.771	-207
Konzernergebnis							-1.731	-796
davon entfallen auf beherrschende Anteilseigner							-1.533	-990

Eine Überleitungsrechnung ist (außer beim Segmentergebnis) nicht notwendig. Zwischen den Segmenten wurden Umsätze in Höhe von TEUR 69 erzielt, die im Konzern vollständig neutralisiert wurden. Die Erläuterung des Ergebnisses vor Zinsen und Ertragsteuern auf das Konzernergebnis kann den Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung entnommen werden.

Im Segment Internet wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 47 (Vj.: TEUR 151) vorgenommen.

Umsätze aus Bestandsversicherungen mit der versicherungen.de GmbH beliefen sich auf 109 (Vj.: TEUR 147) und überschritten die 10 %-Grenze an den Gesamtumsätzen im Segment Internet.

Die Segmenterlöse Internet werden in Höhe von TEUR 640 (Vj.: TEUR 812) mit Kunden im deutschsprachigen Raum erzielt. Die Zuordnung von Erlösen auf geographische Gebiete wird anhand der jeweiligen Domain vorgenommen, wobei die Domain „travel24.com“ dem Heimatmarkt der Gesellschaft zugerechnet wird.

Mit Entkonsolidierung der Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH erfolgte eine Entkonsolidierung aller Vermögenswerte im Segment „Hotellerie“.

Die Verringerung des Segmentvermögens im Segment „Internet“ ist im Wesentlichen auf die Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte zurückzuführen.

Das Segmentvermögen verteilt sich wie folgt:

	(Angaben in TEUR)							
	Internet		Hotellerie		Immobilien		Gesamt	
	31. Dezember		31. Dezember		31. Dezember		31. Dezember	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Immaterielle Vermögenswerte (außer Marke)	0	8	0	902	0	0	0	910
Marke	0	1.350	0	1.350	0	0	0	2.700
Nutzungsrechte	54	345	0	17.913	0	0	54	18.258
Bauten auf fremden Grundstücken	0	0	0	2	0	0	0	2
Technische Anlagen und Maschinen	2	3	0	19	0	0	2	22
Anderer Anlage, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19	151	0	709	8	0	27	860
Zur veräußerung gehaltene Grundstücke	0	0	0	0	20.752	0	20.752	0
Forderungen aus LuL	224	462	0	0	0	0	224	462
Aktiver Vertragsposten	3	29	0	0	0	0	3	29
	303	2.348	0	20.895	20.760	0	21.063	23.243

Überleitung von Vermögenswerten der Segmente zu Vermögenswerten des Konzerns:

Vermögenswerte der Segmente	21.063	23.243
Latente Steuern	1.970	220
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	470	2.340
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	161	2
Ertragsteuerforderungen	0	0
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	937	205
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	509	1.017
Summe Vermögenswerte	25.110	27.026

6. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 gelten Personen und Unternehmen, wenn eine der Parteien über die Möglichkeit verfügt, die andere Partei zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auszuüben. Herr Michael Klemmer als wesentlicher Aktionär und „ultimate controlling party“ (IAS 24.13) sowie die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der Travel24.com AG und deren nahen Familienangehörigen wurden als nahestehende Personen eingestuft. Darüber hinaus werden Unternehmen, auf die die nahestehenden Personen einen beherrschenden Einfluss haben, als nahestehende Unternehmen qualifiziert.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und der Vorstand sind als Manager in Schlüsselpositionen als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 anzusehen. Für weitere Erläuterungen wird auf den Abschnitt „V.11. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens“ verwiesen.

Zwischen dem aktuellen Vorstand und der Travel24 besteht ein direktes Anstellungsverhältnis als abhängig Beschäftigter. Der Vorstand der Travel24 erhält für seine Vorstandstätigkeit von der Gesellschaft selbst derzeit keine gesonderte Vergütung als Vorstand. Es wird auf die Erläuterungen im Abschnitt „V.11. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens“ verwiesen.

Die Prokuristen der Travel24 sind nicht den Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen im Sinne des IAS 24 zuzuordnen, denn Sie stehen in einem direkten Anstellungsverhältnis und können durch ihre Stellung keine interne Steuerung der Gesellschaft übernehmen. Diese erfolgt nur durch den Vorstand.

Hinsichtlich weiterer Erläuterungen wird auf Kapitel II.17 „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ des Konzernanhangs verwiesen.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen gemäß IAS 24

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

	Erträge		Aufwendungen	
	2020	2019	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Unister Holding				
Zinsen	91	91	0	0
	91	91	0	0
Unister Travel				
Vereinnahmte Kundenzahlungen	0	13	0	0
	0	13	0	0
versicherungen.de GmbH				
Untervermittlervertrag	0	147	0	0
	0	147	0	0
VICUS GROUP AG				
Lizenzvertrag	0	0	71	71
	0	0	71	71
Vicus Real Estate 11 Leipzig GmbH				
Mietvertrag	3	0	149	152
	3	0	149	152
Vicus Real Estate Leipzig 14 GmbH				
Treuhandvertrag	0	0	1	1
	0	0	1	1
BERIXUS GmbH				
Managementvertrag	0	175	0	0
	0	175	0	0
Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH				
Managementvertrag	297	439	0	0
	297	439	0	0
Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG				
Servicevertrag	0	50	0	0
	0	50	0	0

sowie ausstehende Salden:

	Forderungen		Verbindlichkeiten	
	Geschäftsjahr		Geschäftsjahr	
	2020 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2019 TEUR
Unister Holding				
Kurzfristiges Darlehen	0	85	0	0
Abrechnung aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	1
Umsatzsteuer	0	0	0	84
	0	85	0	85
Unister Travel				
Fulfillment-Vertrag inkl. Korrektur	0	2.183	0	2.302
	0	2.183	0	2.302
versicherungen.de GmbH				
Abrechnung Lieferungen und Leistungen	0	10	0	0
	0	10	0	0
Ad Up Technology AG				
Abrechnung Lieferungen und Leistungen	0	0	0	11
	0	0	0	11
Vicus Real Estate Leipzig 14 GmbH				
Treuhandvertrag	0	0	0	1
	0	0	0	1
Vicus Real Estate Leipzig 11 GmbH				
Mietvertrag	0	0	382	164
	0	0	382	164
Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH				
Darlehen	0	0	2.984	0
	0	0	2.984	0
VICUS GROUP AG				
Divers	0	0	311	42
Anfechtungsvergleich	0	0	1.000	0
	0	0	1.311	42
Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH				
Managementvertrag	30	43	0	0
	30	43	0	0
Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG				
kurzfristige Auslagen	21	19	0	0
	21	19	0	0
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH				
Darlehen	0	0	300	0
Managementvertrag/Betrieb	0	0	25	0
	0	0	325	0

	0	0	325	0
MAINVILLE GmbH				
Darlehen	419	0	0	42
	<u>419</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>42</u>

Die im Jahr 2017 mit der Unister Holding sowie weiteren Gesellschaften des Unister-Konzerns geschlossene Aufrechnungs- und Anfechtungsvereinbarung wurde im Geschäftsjahr 2020 modifiziert wirksam umgesetzt. Diese Vereinbarung regelt die Abwendung von möglichen Anfechtungsrisiken für die Travel24, den Ausgleich und Verzicht sämtlicher gegenseitiger Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Vertragsparteien und die Klarstellung der Eigentumsrechte an Travel24-Domains. Die vereinbarte Ausgleichszahlung über TEUR 1.000 zur Durchführung des Anfechtungsvergleichs wurde von der Vicus Group AG beglichen. Die Zahlungsverpflichtung der Travel24 besteht nunmehr gegenüber der Vicus Group AG. Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaften des Unister-Konzern wurden eliminiert. Die gebildeten Einzelwertberichtigungen wurden entsprechend aufgelöst.

Im Berichtsjahr bestand weiterhin das Darlehen mit der Unister Holding. In diesem Zeitraum wurden keine Tilgungen vorgenommen. Der Zinssatz auf die Darlehensforderung beträgt weiterhin 7,5 %. Es wurden für das gesamte Geschäftsjahr 2020 Zinsen in Rechnung gestellt.

Geschäfte mit der VICUS GROUP AG

Travel24 hatte im September bzw. Oktober 2017 einen Sale-and-Lease-Back-Vertrag inkl. eines Nachtrages geschlossen. Der Vertrag war schwebend unwirksam unter der aufschiebenden Bedingung, dass Travel24 die Erfüllung des Vertrages verlangt, was Travel24 im März 2018 getan hat. Gegenstand des Vertrages ist einerseits der Verkauf der Domain travel24.com und weiterer kleinerer Domains der Travel24 an den Aktionär VICUS GROUP AG gegen Zahlung eines mittleren sechststelligen Betrages. Andererseits wird der Travel24 zeitgleich das umfassende, ausschließliche und unbeschränkte Nutzungsrecht an den Domains gegen Gewährung einer monatlichen Lizenzgebühr eingeräumt. Es besteht ein Rückkaufsrecht zum Marktpreis. Die Sale-and-Lease-Back-Transaktion diente der Zuführung von Liquidität. Dabei war und ist die Nutzung der Domains für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft vollumfänglich sichergestellt. Eine Vereinbarung zum Rückkauf der Domains wurde zum 28.02.2021 geschlossen.

Aus der modifizierten Umsetzung des Anfechtungsvergleichs besteht eine Verbindlichkeit über TEUR 1.000.

Durch die kurzzeitige Übernahme eines Hotels in Köln im Juni 2018 wurde ein Mietvertrag mit der VICUS Real Estate Köln 2 GmbH geschlossen, welcher am 03. Juli 2018 durch die vorläufige Insolvenz der vormaligen Eigentümer- und Betreibergesellschaft ruhend gestellt werden musste. Die daraufhin

entstandenen Kosten wurden der VICUS Real Estate Köln 2 GmbH weiterbelastet. Die Gesellschaft wurde in 2019 veräußert. Ein daraufhin geschlossener Vergleich mit der Vicus Group AG regelt die Übernahme der entstandenen Kosten durch die Vicus Group AG.

Die Travel24 Betriebs- und Verwaltungs GmbH veräußerte am 29.09.2020 23 % ihrer Geschäftsanteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft an die Vicus Group AG. Mit dem Verkauf der Anteile geht eine Änderung des Treuhandvertrages einher. Die Beurkundung erfolgte am 29.01.2021.

Im Oktober 2020 erwarb die Travel24 Beteiligung GmbH 100% der Anteile an der Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH, welche zu 89,9% der Anteile an der HUMNOR GmbH beteiligt ist. Die HUMNOR GmbH war Eigentümerin von zwei Immobilienobjekten. Diese wurden Ende 2020 sowie im Januar 2021 erfolgreich mit Gewinn veräußert.

Im Berichtsjahr gewährte die HUMNOR GmbH der Vicus Group AG Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 3.510.000,00. Die Rückzahlung wird zum 31. Dezember 2021 vereinbart. Die Darlehen werden mit 3% p.a. verzinst.

Weiterhin gewährte die Vicus Group Darlehen über TEUR 283. Die Rückzahlung wird zum 31. Dezember 2022 vereinbart. Die Darlehen werden mit 3% p.a. verzinst. Tilgungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Geschäfte mit der Vicus Real Estate Leipzig 14 GmbH

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

Geschäfte mit der Vicus Real Estate Leipzig 11 GmbH

Im Februar 2018 wurde ein Mietvertrag mit der VICUS Real Estate Leipzig 11 GmbH über die neuen Geschäftsräume der Travel24 in der Salomonstraße 25a, Leipzig, abgeschlossen. Der Mietzahlungszeitraum begann im Juni 2018. Für die mietzinsfreie Zeit wurde eine entsprechende Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 28 passiviert, die über die Laufzeit entsprechend aufgelöst wird. Für die Renovierung der Geschäftsräume wurde ein Baukostenzuschuss gewährt, der in ein Darlehen umgewandelt wurde. Aus diesem Darlehen besteht eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 85. Das Darlehen wird mit 3% p.a. verzinst.

Geschäfte mit der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH

Im Berichtsjahr gewährte die Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH ein Darlehen in Höhe von TEUR 5.151. Die Rückzahlung wird zum 31. Dezember 2021 vereinbart. Die Darlehen werden mit 3% p.a. verzinst.

Geschäfte mit der Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH

Im November 2018 wurde ein Managementvertrag für ein Hotel in Leipzig mit der Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH abgeschlossen. Die Travel24 übernimmt das Management inkl. diverser Nebenleistungen und erhält dafür einen Fixbetrag plus einen variablen Ergebnisbeitrag vom NOP (net operating profit). Im Betriebsjahr wurden Umsätze in Höhe von TEUR 170 (Vj.: TEUR 439) mit der Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH erzielt.

Geschäfte mit der Hotel Leipzig Ringmessehaus Leipzig GmbH & Co.KG

Im April 2017 wurde ein Mietvertrag zwischen der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH und der Hotel Leipzig Ringmessehaus Leipzig GmbH & Co.KG geschlossen. Das Mietverhältnis begann mit Übergabe des Objektes im Oktober 2017 und ist auf eine Laufzeit von 22 Jahren mit Option von weiteren 2 x 4 Jahren geschlossen. Dabei ist der Mieter für die ersten drei Monate nach Übergabe des Objektes von der Mietzinszahlungspflicht befreit, danach beträgt der Mietzins TEUR 100 pro Monat.

Der Mieter verpflichtet sich nach Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt vollständig geräumt an den Vermieter zurückzugeben. Die Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesell. mbH bildet aus diesem Grund, über die Mindestlaufzeit eine entsprechende Ansammlungsrückstellung für die Rückbauverpflichtung. Im Geschäftsjahr beläuft sich der Aufwand auf TEUR 2 (Vj.: TEUR 4).

Geschäfte mit der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH

Im Juli 2017 wurde ein Managementvertrag für das Travel24 Hotel Leipzig-City abgeschlossen. Die Travel24 übernimmt das Management inkl. diverser Nebenleistungen und erhält dafür einen Fixbetrag plus einen variablen Ergebnisbeitrag vom NOP (net operating profit). Im Betriebsjahr wurden Umsätze in Höhe von TEUR 71 (Vj.: TEUR 171) mit der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH erzielt.

Geschäfte mit der MAINVILLE GmbH

Im Berichtsjahr gewährte die HUMNOR GmbH der MAINVILLE GmbH ein Darlehen in Höhe von TEUR 1.043. Die Rückzahlung wird zum 31. Dezember 2021 vereinbart. Die Darlehen werden mit 3% p.a. verzinst.

7. Finanzielles Risikomanagement

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

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

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

Marktrisiko

Zinsrisiko

Zinstragende Finanzinstrumente bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen. Das bestehende Zinsrisiko wird aktuell als unwesentlich eingeschätzt, da insbesondere keine variabel verzinsten Vermögenswerte und Schulden bestehen.

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

Sonstige Preisrisiken

IFRS 7 verlangt im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken auch Angaben darüber, wie sich hypothetische Änderungen von Risikovariablen auf Preise von Finanzinstrumenten auswirken. Als Risikovariablen kommen insbesondere Börsenkurse oder Indizes in Frage. Zum 31. Dezember 2020 - wie auch im Vorjahr - bestanden keine wesentlichen derartigen Risiken innerhalb des Konzerns.

Wechselkursrisiko

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

Bei der Gesellschaft bestehen keine wesentlichen Marktrisikokonzentrationen.

Kreditrisiko

Der Konzern ist aus seinem operativen Geschäft und aus Finanzierungsaktivitäten einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Für alle den originären Finanzinstrumenten zugrundeliegenden Leistungsbeziehungen gilt,

dass zur Minimierung des Ausfallrisikos in Abhängigkeit von Art und Höhe der jeweiligen Leistung Sicherheiten verlangt oder historische Daten aus der bisherigen Geschäftsbeziehung, insbesondere dem Zahlungsverhalten, genutzt werden. Soweit bei den einzelnen finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertminderungen erfasst. Die Geschäftsleitung ist regelmäßig in die diesbezüglichen Entscheidungen zur Risikovorsorge eingebunden. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte abzüglich verwertbarer Sicherheiten ausgedrückt.

Die Kategorie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte ist für den Konzern von hoher Bedeutung. Wesentliche Forderungsausfälle entstanden vor allem im Bereich der Flugvermittlung. Uneinbringliche Forderungen wurden in signifikanter Höhe abgeschrieben. Zweifelhafte Forderungen wurden an Inkassounternehmen übergeben. Die mit der Übergabe der Forderungen an externe Inkassounternehmen entstehende Kosten werden durch die Travel24 getragen. Der Umfang dieser Kosten ist gering.

Die verbleibenden Kreditrisiken werden anhand der folgenden Altersanalyse dargestellt:

(Angaben in TEUR)	Bilanzstichtag	Buchwert	davon zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert, obwohl überfällig in den folgenden Zeitbändern				
				bis zu 30 Tage	von 31 bis zu 90 Tage	von 91 bis zu 180 Tage	von 181 bis zu 360 Tage	über 360 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31. Dezember 2020	224	69	0	1	1	114	39
	31. Dezember 2019	462	94	5	7	69	67	219
Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen	31. Dezember 2020	470	449	15	15	419	0	21
	31. Dezember 2019	2.340	43	20	0	0	0	2.277
Aktiver Vertragsposten	31. Dezember 2020	3	3	-	-	-	-	-
	31. Dezember 2019	29	29	-	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31. Dezember 2020	161	161	-	-	-	-	-
	31. Dezember 2019	2	2	-	-	-	-	-
Zahlungsmittel	31. Dezember 2020	509	509	-	-	-	-	-
	31. Dezember 2019	1.017	1.017	-	-	-	-	-

Risikokonzentrationen hinsichtlich des Kreditrisikos bestehen, wenn eine Konzentration von Forderungen gegen eine Partei vorliegt. Eine solche wird immer dann angenommen, wenn gegenüber einem Schuldner (oder diesem nahestehenden Personen) mehr als TEUR 250 (netto) ausstehend sind. Bei der Travel24 bestehen im Berichtsjahr Kreditrisikokonzentrationen in Bezug auf ausstehende Salden (vor Wertberichtigung) mit der MAINVILLE GmbH in Höhe von TEUR 419. Im Geschäftsjahr wurden zum Stichtag Wertberichtigungen auf überfällige Leistungsforderungen gegen Dritte in Höhe von TEUR 47 (Vj.: TEUR 48) erfasst. Für die anderen weder wertgeminderten noch überfälligen Forderungen bestanden zum Abschlussstichtag keine Anzeichen, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können.

Liquiditätsrisiko

Um die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität innerhalb des Konzerns sicherzustellen, prognostiziert die Travel24 innerhalb eines festen Planungszeitraums von einem Jahr ihre benötigten finanziellen Mittel mittels einer Liquiditätsvorschau und hält eine entsprechende Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln bei diversen Geschäftsbanken vor. Unter der zugrundeliegenden Going-Concern-Prämisse und deren Grundlagen (vgl. Abschnitt I.2. Grundlagen der Rechnungslegung) geht die Travel24 davon aus, die Zahlungsfähigkeit auch weiterhin aufrecht erhalten zu können.

Zum 31. Dezember 2020 weisen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf:

		Angabe der undiskontierten vertraglichen vereinbarten Zahlungsmittelabflüsse						
		Summe	bis zu 30 Tage	von 31 bis zu 90 Tage	von 91 bis zu 180 Tage	von 181 bis zu 360 Tage	über 360 Tage	
(Angaben in TEUR)								
	Bilanzstichtag	Buchwert						
Finanzverbindlichkeiten	31. Dezember 2020	15.032	15.032	-	-	-	15.032	-
	31. Dezember 2019	0	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31. Dezember 2020	1.077	1.077	1.077	-	-	-	-
	31. Dezember 2019	232	232	232	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	31. Dezember 2020	5.002	5.002	5.002	-	-	-	-
	31. Dezember 2019	2.604	2.604	2.604	-	-	-	-

Anzahlungen von Kunden	31. Dezember 2020	-	-	-	-	-	-	-
	31. Dezember 2019	33	33	33	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31. Dezember 2020	622	622	-	44	153	425	-
	31. Dezember 2019	610	990	138	400	91	12	349
Gesamt	31. Dezember 2020	21.733	21.733	6.079	44	153	15.457	-
	31. Dezember 2019	3.478	3.858	3.006	400	91	12	349

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

Inkassorisiko

Die Travel24 übergibt zweifelhafte Forderungen insbesondere aus der Flugvermittlung im Segment Internet an Inkassounternehmen. Die Travel24 trägt die Forderungsausfälle bei uneinbringlichen Forderungen.

8. Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

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

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

(Angaben in TEUR)	Stichtag per	
	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
Eigenkapital	2.476	3.028
Fremdkapital	22.634	23.999
Gemanagtes Kapital	25.110	27.026
Zahlungsmittel	509	1.017
Eigenkapitalquote in %	10%	11%

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden soweit möglich chronologisch wiedergegeben.

Nachdem die Travel24 Group Ende 2020 die Geschäftstätigkeit im Segment Immobilien durch Erwerb einer ersten Immobilienbeteiligung aufgenommen hat, konnte die Travel24 Group bereits im Januar eine erste Immobilie erfolgreich am Markt veräußern. Aus der Transaktion resultiert ein Gewinn in zweistelliger Millionenhöhe.

Die VICUS GROUP AG, Herr Michael Klemmer, Herr Gabriel Schütze und Herr Reiner Eenhuis hatten im November 2020 ein gemeinsames Pflichtangebot zum Erwerb sämtlicher Aktien der Travel24 Group nach Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) veröffentlicht. Im Januar und Februar 2021 erhielt die Travel24 Group Stimmrechtsmitteilungen und Korrekturen früherer Stimmrechtsmitteilungen, die unter anderem die Veränderungen in den Stimmrechtsbeständen durch Annahme des Angebots durch Aktionäre nach Vollzug des Pflichtangebots widerspiegeln.

Ende 2020 hat die Travel24 Group weitere 23% ihrer Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH verkauft. Die notarielle Beurkundung der Veräußerung erfolgte im Januar 2021.

Im Februar hat die Travel24 Group die Rechte an der Domain www.travel24.com von der VICUS GROUP AG zurückerworben. Der Kaufpreis entsprach dem damaligen Veräußerungspreis. Die Travel24 Group hatte 2017 die alleinigen Nutzungsrechte an die VICUS GROUP AG verkauft und übertragen. Damit verbunden war eine entgeltliche und ausschließliche Lizenz an die Travel24 Group zur Nutzung der Domain für die Ausübung der Geschäftstätigkeit des Konzerns im Segment Internet.

Ebenfalls im Februar hat die Travel24 Group eine Vereinbarung über Schadensfallangelegenheiten mit der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG als Vermieterin des Objekts des Travel24 Hotel

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

Im März erfolgte die Durchführung der von der Hauptversammlung der Travel24 Group am 17. September 2020 beschlossenen Barkapitalerhöhung. Die Neuen Aktien konnten vollständig platziert werden. Die vollständige Zeichnung führte zu einem Mittelzufluss von EUR 8 Mio. Die Mittel fließen in den Aufbau des neuen Segments Immobilien, wobei der Schwerpunkt im Ankauf von Immobilien in den Bereichen Forschung, Technologie, Wissenschaft und öffentliche Hand liegen soll.

Ebenfalls im März hat die Travel24 Group mittelbar über ihre 100%ige Tochtergesellschaft, die Travel24 Beteiligung GmbH, erfolgreich den Erwerb eines Forschungscampus bei Aachen mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 23.250 qm im Rahmen eines Share Deals abgeschlossen. Die Travel24 Beteiligung GmbH hält nun 92,5 % an der Objektgesellschaft. Verkäuferin der Mehrheitsanteile an der Objektgesellschaft war die MK Value Shares GmbH mit Sitz in Leipzig. Es konnte ein Kaufpreis von 32,5 Mio. EUR vereinbart werden, welcher deutlich unter dem von einem global tätigen, namhaften Beratungsunternehmen ermittelten Marktwert liegt. Die Liegenschaft bei Aachen ist zudem bereits zu großen Teilen an ein namhaftes skandinavisches Technologieunternehmen als Ankermieter verpachtet. Zusätzlich bietet das Areal nach heutigem Stand Nachverdichtungsflächen für potenziell weitere rund 8.000 qm BGF. Bereits heute gibt es Mietanfragen für diese neu zu schaffenden Mietbereiche. Die Zielmiete der Liegenschaft liegt derzeit bei jährlich ca. 2,1 – 2,3 Mio. Euro.

Schließlich erhielt die Travel24 Group im März ein Verlangen auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung von der MK Value Shares GmbH. Die beantragten Tagesordnungspunkte sind die Umfirmierung der Gesellschaft in German Values Property Group AG, die Änderung des Unternehmensgegenstands in das Betreiben von Immobiliengeschäften, die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in Höhe von 50 % des Grundkapitals, die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen bis zu EUR 100 Mio. und die Schaffung eines entsprechend bedingten Kapitals, die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien, die Ergänzungswahl zum Aufsichtsrat sowie weitere Satzungsänderungen. Der Vorstand hat unverzüglich eine entsprechende außerordentliche Hauptversammlung einberufen, welche am 22. April 2021 stattfindet.

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.

10. Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen gem. IFRS 12

Bezüglich der Angaben zu Name und Sitz bzw. Anteil am Kapital der Tochtergesellschaften wird auf V.14 Angaben zum Anteilsbesitz verwiesen. Anteile Dritter bestehen an der Hotel Perlengraben Köln GmbH & Co. KG mit 5,1 % (Vj.: 5,1 %). Da es sich bei der Gesellschaft um eine Kommanditgesellschaft handelt, würden etwaige Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen werden. Der Anteil am Eigenkapital der jeweiligen Dritten entspricht ihrem Stimmrechtsanteil. Im Berichtsjahr hat die Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG ein negatives (handelsrechtliches) Ergebnis erzielt, sodass dem Dritten ein Verlust von TEUR 0,3 (Vj.: TEUR -0,4) zugewiesen wurde.

Außerdem wurden 51 % der Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH von Dritten gehalten. Mit Übergang der darin enthaltenen Anteile von 2 % auf die VICUS GROUP zum 30.06.2020, ist die Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft nicht mehr als Tochterunternehmen zu betrachten. Der Ergebnisanteil ist als Minderheitenanteil im Eigenkapital ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurde ein Verlust in Höhe von TEUR 198 (Vj.: TEUR 194) Dritten zugewiesen. Sämtliche Vermögenswerte und Schulden wurden zum 30.06.2020 entkonsolidiert. Der Beteiligungsbuchwert nach der Entkonsolidierung ist negativ. Bis zur Aufholung des Wertes erübrigt sich die Angabe der aggregierten anteiligen Beträge zu den Angaben nach IFRS 12.21 (c).

Die Anteile Dritter (als kurzfristige finanzielle Verpflichtung) werden zum Periodenende mit TEUR 1.557 (Vj.: TEUR 576) bewertet. Dividende oder Entnahmen auf die Ansprüche Dritter wurden im Berichtsjahr weder beschlossen noch ausgeschüttet.

Für die treuhänderisch gehaltenen Anteile der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH ist der Treuhänder im Falle einer Insolvenz der Travel24.com AG oder der Travel24 Hotel AG berechtigt binnen eines vertraglich geregelten Zeitraums die Anteile zu verkaufen oder abzutreten.

Die Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG hat nach der Veräußerung der Immobilie in 2015 ihr Darlehen gegenüber der Travel24 größtenteils getilgt. Es verbleibt eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 500 (Vj.: TEUR 493). Zum Stichtag weist die Gesellschaft ein negatives Eigenkapital von TEUR 501 (Vj.: TEUR 495) aus. Die Hotel Perlengraben Köln GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr ein EBIT von TEUR -6 (Vj.: TEUR -9) erzielt.

Beschränkungen der Travel24 in Bezug auf die Ausübung ihrer Gesellschafts- und Stimmrechte an der KG bestehen nicht.

11. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens

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

Armin Schauer	keine
---------------	-------

Vorsitzender
Vorstand

Jahr der Erstbestellung 2011,
Wiederbestellung 2017
ausgeschieden zum 30.06.2020

Ralf Dräger	keine
-------------	-------

Vorsitzender
Vorstand

Vorstand seit 01.07.2020

Vorstand

Als Vorstand der Travel24 war im Geschäftsjahr 2020 bestellt und im Handelsregister eingetragen:

Armin Schauer, Langgöns (bis 30.06.2020)

Ralf Dräger, Bad Homburg (seit 01.07.2020)

Der Vorstand der Travel24 erhält für seine Vorstandstätigkeit von der Gesellschaft selbst eine Vergütung, die sich in folgende Gehaltsbestandteile unterteilt:

Gewährte Zuwendungen/ Zugeflossene Zuwendungen	Armin Schauer			
	TEUR	Vorstandsvorsitzender		
		Datum Austritt 30. Juni 2020		
	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung (IAS 24.17a)	260	130	130	130
Nebenleistungen (IAS 24.17a)	8	33	1	33
Summe	268	163	131	163
Einjährige variable Vergütung (IAS 24.17a)	60	0	30	30
Mehrjährige variable Vergütung (IAS 24.17a)	75	0	0	0
Summe	135	0	30	30
Versorgungsaufwand (IAS 24.17a)	14	7	7	7
Gesamtvergütung	417	170	168	200

Dem Vorstand stehen gemäß seinem Vertrag erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile zu:

Eine Vergütung in Form von Aktien oder Aktienoptionen besteht nicht. Herr Schauer als Vorstand war mit einem Kapitalanteil von 2 % Gründungsgesellschafter der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH. Mit Beendigung der Vorstandstätigkeit zum 30.06.2020 wurden die Anteile an die VICUS GROUP veräußert.

Es besteht ein Anspruch auf einen Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung im Wert von TEUR 60 netto (IAS 24.17a). Im Todesfall stehen der Ehefrau und den unterhaltsberechtigten Kindern die Fortzahlung der Bezüge für sechs Monate zu.

Am 01. Juli 2020 wurde Herr Ralf Dräger zum Vorstand ernannt. Für seine Vorstandstätigkeit erhält Herr Dräger von der Gesellschaft weiterhin eine Vergütung entsprechend seines Angestelltenvertrages.

Gewährte Zuwendungen/ Zugeflossene Zuwendungen	Ralf Dräger			
	TEUR	Vorstandsvorsitzender		
		Datum Eintritt 1. Juli 2020		
	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung (IAS 24.17a)	0	48	48	48
Nebenleistungen (IAS 24.17a)	0	7	7	7
Summe	0	55	55	55
Einjährige variable Vergütung (IAS 24.17a)	0	19	0	19
Mehrfährige variable Vergütung (IAS 24.17a)	0	0	0	0
Summe	0	19	0	19
Versorgungsaufwand (IAS 24.17a)	0	5	5	5
Gesamtvergütung	0	79	60	79

Es besteht ein Anspruch auf eine zielabhängige Prämie auf Basis individuell geschlossener Zielvereinbarungen in Höhe von 40% des fixen Bruttojahresgehaltes.

Zu den weiteren Angaben nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 a Satz 5 - 8 HGB wird auf den Vergütungsbericht im Konzernlagebericht verwiesen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Travel24 besteht gemäß § 95 AktG i. V. mit § 8 der Satzung aus drei Mitgliedern. In der Zeit vom 1. Januar 2020 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
Michael Klemmer	keine
Vorstandsvorsitzender der VICUS GROUP AG, Leipzig und Geschäftsführer diverser Objektgesellschaften der Vicus-Gruppe	
Mitglied im Aufsichtsrat vom 28. September 2017 bis 17. September 2020, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender vom 17. Oktober 2017 bis 17. September 2020	

Jens Wiesner

keine

Steuerberater

Mitglied im Aufsichtsrat seit 16. Oktober 2019,

Aufsichtsratsvorsitzender seit 12. November 2019

Peter Maurer-Teufert

keine

Senior Transaction Manager in der
Immobilienbranche,
VICUS GROUP AG

Mitglied im Aufsichtsrat vom 16. Oktober 2019
bis 31. März 2021

Dr. René Laier

Mandat Immovaria Real Estate AG

Rechtsanwalt

Mitglied im Aufsichtsrat seit 18. September 2020,

stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

seit 25. September 2020

Till Bötz

keine

Syndikusrechtsanwalt,
VICUS GROUP AG

Mitglied im Aufsichtsrat seit 22. April 2021

Die Aufsichtsräte haben im Geschäftsjahr 2020 eine Vergütung von der Gesellschaft erhalten. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält jährlich TEUR 18, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates TEUR 10 und ein einfaches Aufsichtsratsmitglied TEUR 7,5. 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 Travel24.com AG, mit einem mit einem Aktionär der Travel24.com AG im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen, mit einem gesetzlichen

Vertreter eines Aktionärs der Travel24.com AG oder mit einem gesetzlichen Vertreter eines mit einem Aktionär der Travel24.com AG im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen stehen, ist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder der Travel24.com AG mit ihrer Vergütung durch den Aktionär oder durch dessen gesetzlichen Vertreter bzw. durch das mit dem Aktionär verbundene Unternehmen oder durch dessen gesetzlichen Vertreter abgegolten.

Daraus ergeben sich im Geschäftsjahr nachfolgende Vergütungen:

Aufsichtsratsvergütungen

		Geschäftsjahr	
		2020	2019
		TEUR	TEUR
Markus Hennig		8	15
	<i>Aufsichtsrat</i>	0	14
	<i>Anwaltstätigkeit</i>	8	1
Konrad Bösl		0	6
	<i>Aufsichtsrat</i>	0	6
	<i>Beratungstätigkeit</i>	0	0
Michael Klemmer		0	0
Dr. René Laier		3	0
Jens Wiesner		28	0
	<i>Aufsichtsrat</i>	18	0
	<i>Steuerberatertätigkeit</i>	10	0
Peter Maurer-Teufert		0	0
Gesamt		39	21

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 werden keine Aktien oder Optionen von den Vorständen und Aufsichtsräten gehalten.

Zum Vorjahresstichtag 31. Dezember 2019 hielt Herr Michael Klemmer unverändert 390.122 Aktien.

Zuschüsse/Kredite und Haftungsverhältnisse zu Gunsten der Organmitglieder

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

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

Der Konzern hat im Berichtszeitraum durchschnittlich 24 (Vj.: 36) Mitarbeiter beschäftigt. Davon sind zum Stichtag 16 weibliche und 8 männliche Mitarbeiter. Insgesamt waren 6 Mitarbeiter in Teilzeit angestellt.

13. Honorare des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar gliedert sich wie folgt auf:

(Angaben in TEUR)	Geschäftsjahr	
	2020	2019
Abschlussprüfungsleistung	160	105
davon für Vorjahre	0	0
Sonstige Leistungen	0	0

Darin enthalten sind TEUR 52 für die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses.

14. Angaben zum Anteilsbesitz (konsolidierte Gesellschaften)

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am stimmberechtigten Kapital (in %)
Travel24 Hotel AG, Leipzig	100,0
Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0
Travel24 Hotel Grundbesitz Holding GmbH, Leipzig	100,0
Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG, Leipzig	94,9
Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0
Hotel RMH Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0
Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH, Leipzig	49,0
Travel24 Beteiligung GmbH, Leipzig	100,0
Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH, Leipzig	100,0
HUMNOR GmbH, Leipzig	89,9

Änderungen zum Vorjahr ergeben sich bei der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH (51%) sowie bei der Vicus Real Estate Leipzig 37 GmbH und der HUMNOR GmbH, welche im Berichtsjahr erstmalig im Konzernabschluss konsolidiert wurden. Die Anteile am stimmberechtigten Kapital der anderen Gesellschaften sind zum Vorjahr unverändert.

Die Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG, Leipzig, vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig, ist gemäß § 264 b HGB von ihrer Verpflichtung befreit, einen handelsrechtlichen Jahresabschluss und einen Lagebericht nach den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften, sowie bestimmte Personenhandelsgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen, prüfen zu lassen und offenzulegen.

15. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Im Berichtsjahr 2020 und im laufenden Geschäftsjahr bis zum Aufstellungszeitpunkt wurden der Travel24 Group zahlreiche Schwellenüber- und -unterschreitungen nach § 33 WpHG mitgeteilt. Die wesentlichen Inhalte der Stimmrechtsmitteilungen sowie die Mitteilungen selbst stehen auf den Internetseiten der Travel24 Group unter www.travel24group.com – Investor Relations – Corporate News zur Verfügung.

16. Deutscher Corporate Governance Kodex/Erklärung nach § 161 AktG

Die Travel24 Group befolgt den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) seit seiner Einführung im Jahr 2002. Vorstand und Aufsichtsrat identifizieren sich mit den Empfehlungen und Anregungen des Kodex. Soweit von den Empfehlungen des DCGK abgewichen wurde und wird, ist dies der Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates der Travel24 Group zu entnehmen.

Diese Erklärung nebst Erläuterung sowie die Erklärung zur Unternehmensführung sind dauerhaft auf der Homepage der Travel24 Group unter der Internetadresse travel24group.com zugänglich.

17. Freigabe zur Veröffentlichung

Der Vorstand der Travel24 hat den vorliegenden IFRS-Konzernabschluss am 26. April 2020 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt. Billigt der Aufsichtsrat den Konzernabschluss, so ist dieser festgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Leipzig, 26. April 2021

Travel24.com AG

Ralf Dräger

Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Travel24.com AG, Leipzig

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Eingeschränktes Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht

Wir haben den Konzernabschluss der Travel24.com AG, Leipzig, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzern-Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (nachfolgend: Konzernlagebericht) der Travel24.com AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB, auf die in Abschnitt D.1. des Konzernlageberichts verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss mit Ausnahme der Auswirkungen des im Abschnitt „Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und für das Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht“ beschriebenen Sachverhalts in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Der Konzernabschluss vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit einem den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung mit Ausnahme der genannten Einschränkung des Prüfungsurteils zum Konzernabschluss zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und für das Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht

Die nach § 161 AktG von Vorstand und Aufsichtsrat abzugebende Entsprechenserklärung hinsichtlich der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex wurde nicht rechtzeitig jährlich, sondern mit elfmonatiger Verspätung abgegeben und entspricht wegen der fehlenden Darstellung der Abweichungen von den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 7. Februar 2017 nicht den inhaltlichen Anforderungen. Demzufolge ist die Konzern-Anhangangabe nach § 314 Abs. 1 Nr. 8 HGB zur Entsprechenserklärung unzutreffend.

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen 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 unser eingeschränktes Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Zusätzlich zu dem im Abschnitt „Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und für das Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht“ beschriebenen Sachverhalt haben wir den unten beschriebenen Sachverhalt als den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt, der in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen ist.

Ansatz und Bewertung aktiver latenter Steuern

Risiko für den Abschluss

In dem Konzernabschluss der Travel24.com AG werden nach Saldierung mit passiven latenten Steuern aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.970 (im Vorjahr TEUR 220) ausgewiesen, von denen auf steuerliche Verlustvorträge TEUR 1.970 (im Vorjahr TEUR 0) entfallen. Die in 2017 mit der Unister Holding GmbH i. L. und weiteren Gesellschaften des Unister-Konzerns geschlossene Aufrechnungs- und Anfechtungsvereinbarung wurde im Juli 2020 von den Vertragsparteien modifiziert und im Anschluss wirksam. Dadurch ist es im Aktionärskreis der Travel24.com AG zu einem teilweisen Wechsel gekommen. Darüber hinaus haben die gesetzlichen Vertreter eine strategische Neuausrichtung des Konzerns beschlossen. Vor diesem Hintergrund sind Ansatz und Bewertung aktiver latenter Steuern in

besonderem Maße durch Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter geprägt und daher mit hohen Schätzunsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen ertragsteuerlichen Situation des Konzerns sowie der Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge verbunden. Aufgrund dessen und aufgrund der Bedeutung des Abschlusspostens für die Vermögens- und Ertragslage des Travel24-Konzerns war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns ein Verständnis über den im Travel24-Konzern implementierten Prozess zum Ansatz und zur Bewertung aktiver latenter Steuern verschafft. Wir haben dabei das methodische Vorgehen der gesetzlichen Vertreter bei der Beurteilung des Ansatzes und der Bewertung aktiver latenter Steuern nachvollzogen. Zudem haben wir Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität der von der Travel24.com AG mit der Erstattung von Stellungnahmen unter anderem zur Anerkennung der steuerlichen Verlustvorträge beauftragten externen Sachverständigen beurteilt. Außerdem haben wir ein Verständnis von deren Tätigkeit gewonnen sowie unter Einbindung unserer internen Steuerspezialisten die Eignung von deren Ergebnissen gewürdigt.

Ferner haben wir uns zum einen von den verwendeten Annahmen und Parametern bei der Konzernplanung und der Durchführung von Sensitivitätsanalysen hinsichtlich des von den gesetzlichen Vertretern erwarteten steuerpflichtigen Gewinns überzeugt. Zum anderen würdigten wir die Auslegung der einschlägigen steuerlichen Rechtsvorschriften und die Entstehung künftiger steuerpflichtiger Gewinne. Darüber hinaus haben wir die Angaben im Konzernlagebericht und im Konzern-Anhang der Travel24.com AG über die aktiven latenten Steuern gewürdigt.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben der Travel24.com AG zu den aktiven latenten Steuern sind in den Abschnitten II.4. "Gebrauch von Ermessensentscheidungen und Schätzungen", II.10 „Ertragsteuern“ und III.10 „Ertragsteuern“ des Konzern-Anhangs sowie in den Abschnitten B.3 „Ertragslage des Konzerns“, B.4 „Vermögenslage des Konzerns“ und C.4 „Risikobericht“ des Konzernlageberichts enthalten.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung,

Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei travel24group-2020-12-31.zip, mit dem Hash-Wert 18DC0745DE1213733503ED5B5737F1785653FC8F6B1C699E5A9A3308EC2B04F2, berechnet mittels SHA256 enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk

über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) 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 sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter 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.

Die gesetzlichen Vertreter sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. September 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. September 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Konzernabschlussprüfer der Travel24.com AG, Leipzig, tätig.

Wir erklären, dass das in diesem Bestätigungsvermerk enthaltene eingeschränkte Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und das Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Niclas Rauscher.

Leipzig, den 26. April 2021

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Thomas Senger
Wirtschaftsprüfer

Niclas Rauscher
Wirtschaftsprüfer

20. Wertgutachten



Wertgutachten

Bewertung des Immobilienportfolios der German Values AG

1 Einleitung

Gemäß Auftrag (i. F. der „**Auftrag**“) der German Values AG vom 13.09.2021 (i. F. die „**Gesellschaft**“), haben wir, Jones Lang LaSalle SE (i.F. „JLL“), die in der Anlage (i. F. die „**Einzelobjektaufstellung**“) genannten Immobilien in Augenschein genommen und für jede Immobilie (i. F. die „**Immobilien**“) ein zusammengefasstes Gutachten zur Bewertung der Marktwerte der entsprechenden Eigentumsrechte per 01. September 2021 erstellt.

2 Einhaltung von Bewertungsgrundsätzen

Wir bestätigen hiermit, dass unsere Bewertungen den einschlägigen Bestimmungen der aktuellen Valuation Standards (i. F. „**VS**“) entsprechen, die in den Royal Institution of Chartered Surveyors (i. F. „**RICS**“) Valuation Standards – Latest Edition (i. F. das „**Red Book**“) enthalten sind. Diese Vorgehensweise stellt eine international anerkannte Bewertungsgrundlage dar.

3 Status des Bewerter und Interessenkonflikte

Wir bestätigen hiermit, dass wir die Bewertung wie im Red Book gefordert als externer und unabhängiger Bewerter vorgenommen haben, der für die Erstellung entsprechender Gutachten qualifiziert ist. Die Liegenschaften wurden durch JLL bereits im Zuge der jeweiligen Ankäufe im Jahr 2021 erstmals bewertet.

4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Nach den uns vorliegenden Informationen wird dieses Bewertungsgutachten (i. F. das „**Bewertungsgutachten**“) dazu benötigt, dem Vorstand der Gesellschaft den Marktwert der Immobilien zum Stichtag 01. September 2021 zu bestätigen, und soll darüber hinaus in einen Wertpapierprospekt (i.F. der „**Prospekt**“) aufgenommen werden. Der Prospekt ist erforderlich für das geplante Listing von Gesellschaftsanteilen an der Frankfurter Wertpapierbörse. Nach unserem Verständnis ist hierbei keine weitere Emission von Anteilsscheinen geplant.

5 Portfoliozusammenfassung

5.1 Objekte nach Gebäudekategorie**

Das Portfolio umfasst zum Zeitpunkt der Wertermittlung lediglich drei Liegenschaften.

Das Objekt Hannover ist eine reine Büroimmobilie; die Objekte Herzogenrath und Leipzig beinhalten auch Serviceflächen, die als Labore, Lagerflächen oder ähnliches genutzt werden können.

5.2 Besichtigung der Immobilien

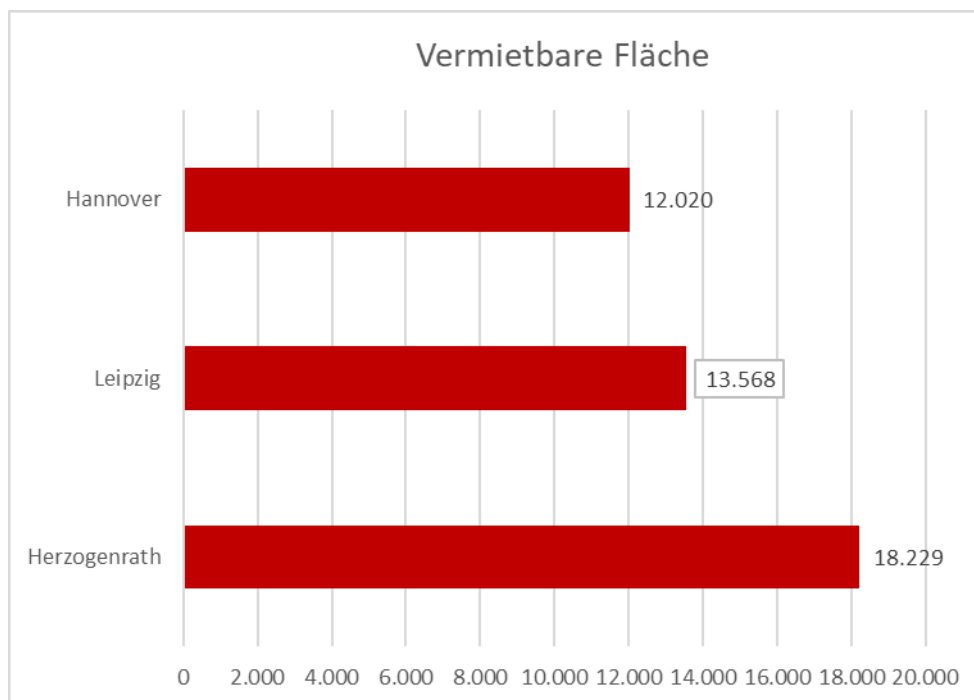
- Die Liegenschaften wurden an folgenden Tagen besichtigt:

Herzogenrath, Ericsson-Allee 1: 15.02.2021

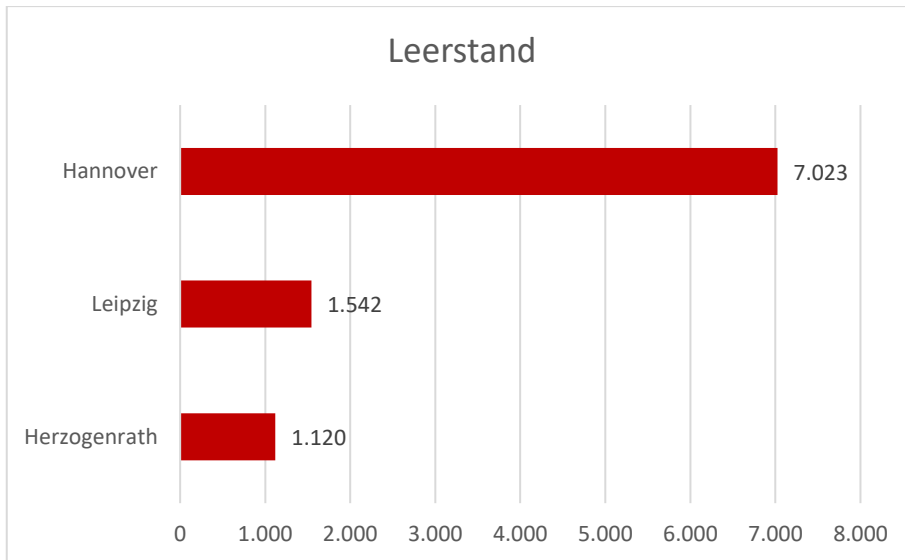
Leipzig, Permoserstraße 19: 03.09.2021

Hannover, Tresckowstraße 3: 03.09.2021

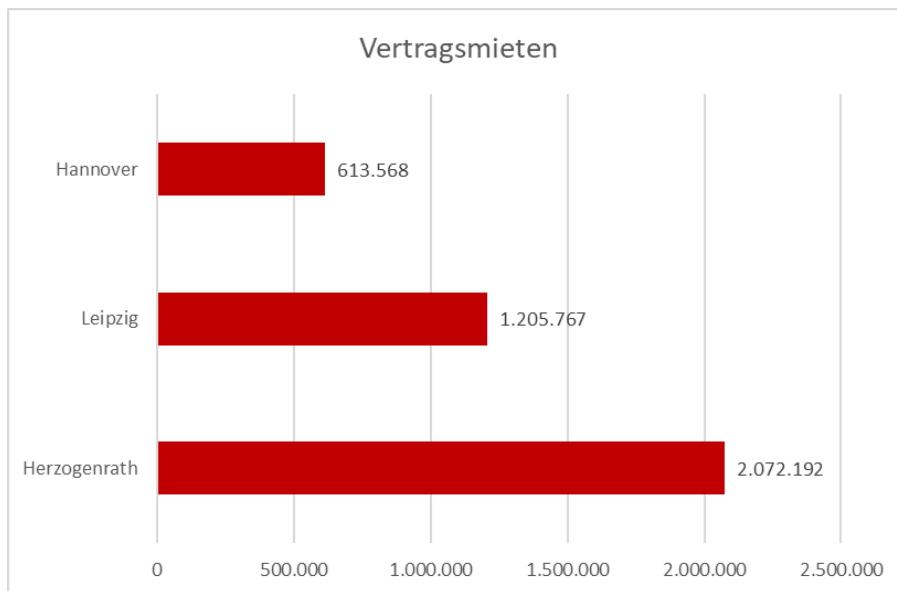
5.3 Regionale Verteilung



* Werte sind gerundet



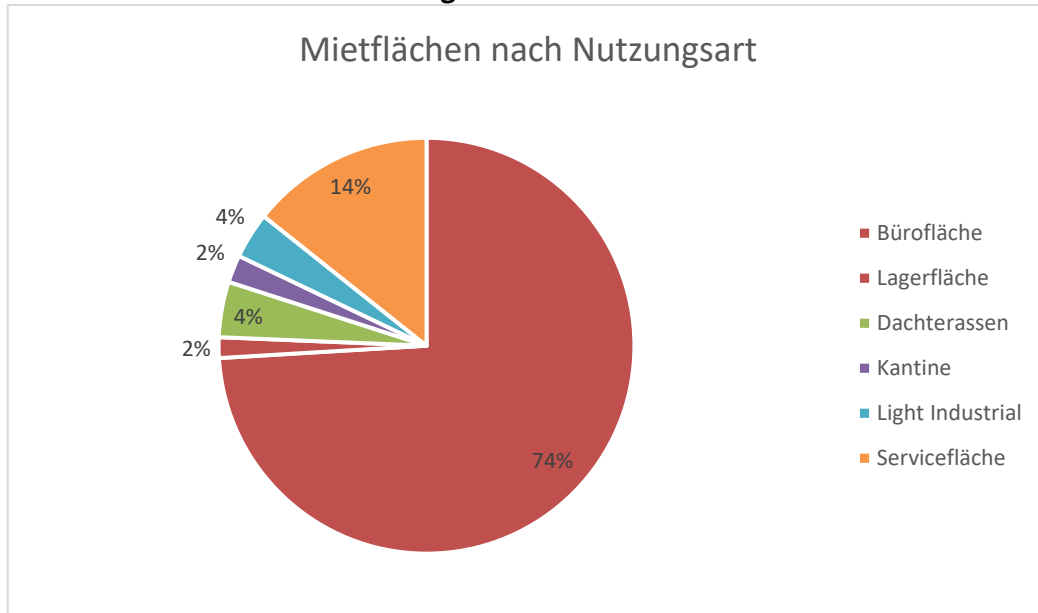
*Der Leerstand im Objekt Hannover bezieht sich auf die nicht vermietete Fläche nach Auszug des aktuellen Mieters e.on zum 31.12.2021



* Werte sind gerundet

**Hannover: Objekt ist bis Ende 2021 noch an e.on vermietet, die angegebene Vertragsmiete basiert auf abgeschlossenen Nachvermietungen

5.4 Vermietbare Fläche nach Nutzungsarten



* Die ausgewiesenen Nutzflächen basieren auf einer Aufstellung der Travel 24 welche die in den Mietverträgen vereinbarten Mietflächen beinhaltet. Diese Mietvertragsflächen können im Einzelfall gegenüber nachträglich in einem Aufmaß ermittelten Mietflächen abweichen.

* ohne PKW-Stellplätze, Funkantennen, Außenverkaufsstände und Reklameschilder

* Werte sind gerundet

5.5 Mietverteilung nach Objekt und Nutzungsrecht*

Objekt	Mieter	Mietvertragsende	Vertragsmiete	Anteil Gesamtmiete %
Herzogenrath	Ericsson GmbH	31.12.2026*	1.114.722	28,6%
Herzogenrath	Ericsson GmbH	31.08.2022	474.028	12,2%
Hannover	Uniper Kraftwerke GmbH	31.12.2024**	516.368	13,3%
Leipzig	Eurofins Institut Dr. Appelt Leipzig GmbH	31.12.2032	479.810	12,3%
Herzogenrath	Amadeus Leisure IT GmbH	31.03.2027****	478.632	12,3%
Leipzig	Bruker Optik GmbH	31.08.2026	319.658	8,2%
Leipzig	Dienstleistungs-Center Halle GmbH	31.01.2027***	216.698	5,6%
Leipzig	Apotheke im Paunsdorf Center e.K.	30.09.2022	189.600	4,9%
Hannover	Wipro Technologie GmbH	30.06.2022	97.200	2,5%
Herzogenrath	Vodafone D2 GmbH	31.12.2024	4.810	0,1%
			3.891.527	

^ *Mieter hat Sonderkündigungsrechte für verschiedene Bauteile

** Vertrag ab 01.01.2022, Objekt ist bis Ende 2021 noch vollständig an e.on vermietet, Vertragsmiete hier € 1.016.166 p.a.

***Vertragsstart in 2022, nach Umbau der Mietflächen

****Vertragsstart in 2022, nach Umbau der Mietflächen. Sonderkündigungsrecht nach fünf Jahren, mit zwei Jahresmieten Pönale

6 Bewertunggrundlage und vertraglich gesicherte Jahresmiete

6.1 Marktwert

Der Marktwert jeder Immobilie wurde gemäß den jeweils relevanten Teilen des Red Book ermittelt. Gemäß diesen Standards ist der Marktwert:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Bei der Durchführung unserer Bewertung auf Basis des Marktwertes als Beurteilungsgrundlage haben wir den Kommentar des International Valuation Standards Council berücksichtigt, der auch Eingang in die Standards des Red Book gefunden hat. Die RICS ist der Auffassung, dass die Anwendung des Marktwertprinzips zu demselben Ergebnis führt wie der Open Market Value, der in früheren Ausgaben des Red Book verfochten wurde.

6.2 Vertraglich gesicherte Jahresmiete inkl. Mietgarantie

Die vertraglich gesicherte Jahresmiete ist für jede der Immobilien in der Einzelobjektaufstellung aufgeführt. Die Jahresmieten werden für die Zwecke des vorliegenden Immobiliengeschäfts definiert als:

„Die zurzeit tatsächlich existierenden Einnahmen aus der Immobilie“.

- (i) ohne Berücksichtigung von Sondereinnahmen oder Abzügen, die sich aus der Immobilie ergeben;
- (ii) ohne Mehrwertsteuer und vor sonstigen Steuern (Ertragsteuern und Zinsen auf Eigen- oder Fremdkapital).

In der Einzelobjektaufstellung ist ferner für jede Immobilie die jeweilige Marktmiete ausgewiesen. Die Marktmiete wird gemäß dem vom International Valuation Standards Council verabschiedeten PS 3.3 beurteilt. Gemäß den dort genannten Bestimmungen ist die Marktmiete:

„Der geschätzte Betrag für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Wertermittlungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermieten würde, und zwar nach einer angemessenen Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Bei Immobilien, die zum Bewertungsstichtag ganz oder teilweise leer standen, haben wir gemäß den vorstehenden Grundsätzen den Mietzins als Marktmiete angesetzt, der unserer Auffassung nach zum Bewertungsstichtag auf dem freien Markt erzielbar wäre.

In Bezug auf indexgebundene Mieten haben wir uns auf die Informationen verlassen, die uns von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt wurden.

6.3 Steuern und Kosten

Es wurden keine Anpassungen zur Berücksichtigung von Steuerverbindlichkeiten vorgenommen, die bei einer Veräußerung der Immobilie entstehen. Ebenso wenig wurden

mit dem Verkauf verbundene Kosten berücksichtigt, die vom Veräußerer zu tragen sind, sowie eine etwaige Rückzahlung von staatlichen oder sonstigen Zuschüssen oder Steuervergünstigungen im Zusammenhang mit einer Veräußerung der Immobilien.

Allerdings wurden die vom Käufer zu tragenden Erwerbsnebenkosten bei jeder Immobilie abgezogen.

6.4 Mehrwertsteuer

Die in dem vorliegenden Gutachten genannten Marktwerte und Marktmieten wurden ohne die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer ausgewiesen.

7 Annahmen und Informationsquellen

Eine Annahme wird im Glossar des Red Book als „Vermutung, die als zutreffend angesehen wird“ definiert (i. F. „**Annahme**“).

„Bei einer Annahme werden Sachverhalte, Bedingungen oder Situationen einbezogen, die den Gegenstand einer Wertermittlung oder die Vorgehensweise bei der Wertermittlung betreffen und die der Sachverständige bei der Durchführung der Wertermittlung vereinbarungsgemäß nicht überprüfen muss. In der Regel werden Annahmen dann gemacht, wenn keine speziellen Untersuchungen seitens des Sachverständigen erforderlich sind, um nachzuweisen, ob etwas zutrifft oder nicht.“

Bei der Erstellung unseres Gutachtens sind wir von verschiedenen Annahmen ausgegangen und haben uns auf bestimmte Informationsquellen verlassen. Soweit dies angemessen war, haben wir uns von der Gesellschaft oder von den Beratern der Gesellschaft bestätigen lassen, dass unsere Annahmen ihres Wissens nach richtig sind. Sollten sich diese Annahmen als falsch erweisen, sind unsere Bewertungsansätze zu überprüfen. Die Annahmen, auf denen das vorliegende Gutachten beruht, sind im Folgenden aufgeführt:

7.1 Eigentum

Wir sind davon ausgegangen, dass in Bezug auf die Immobilien marktgängige Eigentums- bzw. Erbbaurechte vorliegen und die Immobilien frei von wertmindernden Wegerechten, Grunddienstbarkeiten, Beschränkungen, Rechtsstreitigkeiten oder kostspieligen bzw. außerordentlichen Auslagen sind. Außerdem haben wir angenommen, dass die Immobilien frei von Grundschulden, Grundstücksbelastungen und sonstigen Lasten sind.

7.2 Bausubstanz und Versorgungsleitungen, schädliche Materialien, Maschinen und Anlagen, Goodwill

Für die bewerteten Immobilien wurden uns keine Kopien von Bauzustandsberichten zur Verfügung gestellt. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass die Immobilien frei von Schimmel, Ungezieferbefall, chemischen Belastungen sowie Bausubstanz- und Konstruktionsmängeln sind.

Wir haben nicht untersucht, ob Tonerdezement, Kalziumchloridzusätze oder sonstige Schadstoffe beim Bau oder Umbau der Immobilien verwendet wurden. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass eine derartige Untersuchung ergeben würde, dass in den Bauwerken keine derartigen schädlichen Materialien enthalten sind.

Ferner wurden keine Boden- und geologischen Untersuchungen durchgeführt, um zu prüfen, ob die Fundamente der Gebäude Mängel aufweisen. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass die Belastungsfähigkeit des jeweiligen Bodens ausreicht, um das darauf errichtete Gebäude zu tragen. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse oder archäologischen Überreste im Boden vorliegen, die sich auf die jetzige oder eine künftige Bebauung, Weiterentwicklung oder den Wert der jeweiligen Immobilie negativ auswirken könnten.

Ferner wurde auch auf eine Prüfung der Elektroinstallationen, Heizungsanlagen, Maschinen und Anlagen sowie der Versorgungs- und Abwasserleitungen verzichtet. Wir sind vielmehr davon ausgegangen - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - dass die gesamte Gebäudetechnik zufriedenstellend funktioniert.

Maschinen und Anlagen, die nicht zu den Versorgungseinrichtungen gehören, wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Insbesondere wurden alle Maschinen und Anlagen von der Bewertung ausgeschlossen, die ganz oder hauptsächlich zur Durchführung der Geschäftstätigkeit des Gebäudenutzers installiert wurden. Möbel und Zubehör sowie bewegliche und unbewegliche Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge, Lagerbestände und bewegliche Werkzeuge flossen ebenso wenig in die Bewertung ein wie ein ggf. vorhandener Goodwill, der sich aus der gegenwärtigen Nutzung der Immobilien ergibt.

Jones Lang LaSalle SE, alle unsere Zweiggesellschaften sowie jeder qualifizierte Mitarbeiter, der als Sachverständiger Beratungsleistungen erbringt oder Wertgutachten erstellt, bestehen grundsätzlich darauf, dass Kunden und/oder Dritte (unabhängig davon, ob wir von dieser Kenntnis haben) akzeptieren, dass das Bewertungsgutachten in keinem Fall die Bausubstanz, das Fundament, den Bodenzustand und die Versorgungsleitungen einbezieht und dementsprechend keine entsprechenden Zusicherungen erlaubt.

7.3 Umweltzustand

Für die Immobilien wurden uns keine Umweltberichte zur Verfügung gestellt. Des Weiteren haben wir keine förmliche Umweltprüfung vorgenommen, da dies nicht Teil des Auftrags war. Auch haben wir die früheren Nutzungen des Gebäudes und der benachbarten Grundstücke nicht überprüft, um festzustellen, ob ggf. nutzungsbedingte Verunreinigungen vorliegen.

Wir sind davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse oder Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die den Wert der Immobilie oder deren jetzige oder künftige Nutzung oder Entwicklung beeinträchtigen.

Sollten sich diese Annahmen als falsch erweisen, würde sich der Wert der Immobilien um einen nicht zu beziffernden Betrag verringern.

7.4 Flächen

Wir haben die Immobilien nicht vermessen, sondern haben die Flächenangaben zu Grunde gelegt, die uns von der Gesellschaft bzw. ihren Beratern zur Verfügung gestellt wurden. Dabei sind wir davon ausgegangen, dass die Flächen gemäß den Verfahren gemessen und berechnet wurden, die derzeit in dem Land, in dem sich die Immobilien befinden, marktüblich sind.

7.5 Gesetzliche Anforderungen und Planung

Wir sind ferner davon ausgegangen, dass bei der Errichtung der Gebäude alle lokal geltenden Planungs- und Baubestimmungen eingehalten wurden, sämtliche erforderlichen Genehmigungen vorlagen und keine Auflagen in Bezug auf den Bau, die

Nutzung oder die Belegung der Gebäude gemacht wurden. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass alle Genehmigungen und Nachweise für die derzeitige Nutzung der Immobilien ordnungsgemäß eingeholt bzw. erbracht wurden und dass keine gegenteiligen Pläne oder Einschränkungen vorliegen.

7.6 Mietverhältnisse

Normalerweise überprüfen wir Mietverträge und Eigentumsurkunden nicht. Falls uns jedoch entsprechende Dokumente zur Verfügung gestellt werden, haften wir nicht für die richtige Auslegung der Inhalte, sofern diese nicht von Ihren Rechtsanwälten geprüft wurden.

Wir sind davon ausgegangen, dass uns Kopien aller relevanten Dokumente zur Verfügung gestellt wurden, und haben uns auf die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mietaufstellungen verlassen.

Die Finanzkraft der Mieter wurde von uns nicht überprüft. Sofern uns keine allgemeinen oder speziellen Hinweise vorlagen, die anderes vermuten ließen, sind wir davon ausgegangen, dass die Mieter finanziell in der Lage sind, ihren Mietverpflichtungen nachzukommen, dass keine wesentlichen Miet- oder Nebenkostenrückstände aufgelaufen sind, dass keine Vertragsbrüche begangen wurden und dass keine Streitigkeiten mit Mietern vorliegen oder bevorstehen.

Allerdings haben wir bei der Bewertung berücksichtigt, welche Art von Mietern die Gebäude zurzeit nutzen und ihre Mietverpflichtungen erfüllen müssen, welche Art von Mietern wahrscheinlich für eine leer stehende Immobilie in Frage kommen und wie der Markt die Bonität dieser Mieter allgemein beurteilt.

Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass in allen Fällen, in denen Mieterhöhungen oder Vertragsverlängerungen vorgenommen wurden oder bevorstehen, sämtliche Mitteilungen fristgerecht und rechtsgültig zugestellt wurden.

7.7 Informationen

Wir sind davon ausgegangen, dass die Informationen, die uns von der Gesellschaft und ihren Beratern im Zusammenhang mit den Immobilien zur Verfügung gestellt wurden, vollständig, richtig und aktuell sind.

Dies bedeutet, dass wir auch davon ausgehen, dass die Gesellschaft und ihre Berater uns alle Sachverhalte zur Kenntnis gebracht haben, die den Wert der Immobilie ihres Wissens nach wahrscheinlich beeinflussen (hierzu gehören unter anderem künftige Mietverhältnisse, Mietanpassungen, ausstehende gesetzliche Anforderungen und Planungsentscheidungen) und dass die entsprechenden Angaben aktuell sind.

8 Vertraulichkeit und Offenlegung

Der Inhalt dieses Bewertungsgutachtens und der Einzelobjektaufstellung darf nur für den Zweck dieser Bewertung und des Prospekts verwendet werden. Eine anderweitige Nutzung und insbesondere die Weitergabe an Dritte oder die anderweitige Veröffentlichung oder Offenlegung gegenüber Dritten auch in Auszügen (außer im Prospekt) ohne vorherige schriftliche Einwilligung von Jones Lang LaSalle SE, ist unzulässig.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, im Falle einer Zustimmung zur Weitergabe oder Offenlegung an einen Dritten (außer im Prospekt), den Dritten schriftlich darauf hinzuweisen und sicher zu stellen, dass Jones Lang LaSalle SE grundsätzlich keine Gewähr gegenüber dem Dritten für die in diesem Bewertungsgutachten und der Einzelobjektaufstellung enthaltenen Inhalte übernimmt und der Dritte keinerlei Ansprüche gegen Jones Lang LaSalle SE aus den Arbeitsergebnissen herleiten kann.

Der Auftraggeber verpflichtet sich darüber hinaus, Jones Lang LaSalle SE von der Inanspruchnahme Dritter und allen damit zusammenhängenden Kosten freizustellen, die Dritte infolge einer unzulässigen Weitergabe oder Veröffentlichung der Arbeitsergebnisse gegen Jones Lang LaSalle SE geltend machen. Dritte sind in diesem Zusammenhang auch mit dem AG verbundene Unternehmen.

9 Bewertungsergebnis – German Values Portfolio

Wir sind der Meinung, dass die Eigentums- und Erbbaurechte an den in der Einzelobjektaufstellung beschriebenen Immobilien vorbehaltlich der im Gutachten erläuterten Annahmen und Hinweise zum Stichtag des Gutachtens, d.h. zum 01. September 2021 folgenden Marktwert besitzen:

€ 69.600.000

(in Worten: Neunundsechzig Millionen Sechshundert Tausend Euro)

Dieser Wert ist gerundet und ergibt sich nach Abzug von Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten sowie Maklergebühren, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufs, ohne Berücksichtigung von eventuellen sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.

Frankfurt, 21.11.2021

ppa. Ralf Kemper MRICS
Head of
Valuation and Transaction Advisory
Jones Lang LaSalle SE

ppa. Frank Rambow , MRICS
Lead Director
Valuation & Transaction Advisory
Jones Lang LaSalle SE

Nr.	Adresse	Location Description	Objekt	Vermietungssituation	Vermietbare Flächen*	Vertraglich gesicherte	Marktmiete	Marktwerte
					(Ohne Parkplätze, Werbeflächen, Antennen, o.ä.) m ²	Mieteinnahmen p.a. Euro	(p.a.) Euro	Euro
1	52134 Herzogenrath Ericsson-Allee 1	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Kohlscheid, im Süden von Herzogenrath. Das Stadtzentrum liegt ca. 5 km in nördlicher Richtung entfernt. Das Grundstück wird im Norden durch die Weststraße, im Nordosten durch Wohnbebauung, im Osten bis Südosten durch weitere gewerblich bebauete Grundstücke, im Süden durch den Technologiepark Herzogenrath, im Westen durch einen Autohändler und gemischt genutzte Wohnbebauung begrenzt. Der Standort verfügt über eine gute Nahversorgung für den alltäglichen Bedarf, welche durch nahegelegene Nahversorgungs- und Fachmarktzentren, Restaurants, Ärzte, Apotheken, usw. gewährleistet wird.	Büropark, bestehend aus 8 teilweise unterkellerten Bauteilen mit III - IV oberirdischen Geschossen. Zum Bewertungsgegenstand gehört eine Tiefgarage mit 75 Stellplätzen an sowie rd. 230 Außenstellplätze. Die Liegenschaft ist historisch gewachsen und die einzelnen Bauteile sind sukzessive entstanden. Die meisten Büro- und Meetingräume sind klimatisiert und verfügen über Brüstungskabelkanäle teilweise aber auch über Bodentanks.	Derzeit vermietet an zwei Mieter: Hauptmieter ist die Fa. Ericsson (ca. 75% der Mieteinnahmen), ab 2022 übernimmt die Fa. Amadeus Leisure IT einen Teil des aktuellen Leerstandes.	18.229	2.072.192 €	2.075.688 €	32.600.000 €
2	04318 Leipzig Permoser Straße 19	Das Objekt liegt im Nordosten der Stadt Leipzig, im Stadtteil Sellershausen -Stünz. Als Bürostandort ist die Lage sekundär. Allerdings liegt das Objekt im Wissenschaftspark Leipzig (nördlich der Permoserstraße). Hier haben sich neben dem Helmholtz-Institut für Umweltforschung und dem Leibnitz-Institut für Troposphärenforschung verschiedene Unternehmen aus Forschung und Entwicklung angesiedelt. Für Unternehmen, die innerhalb dieses Clusters aktiv sind, ist der Mikrostandort daher interessant.	Gebäudekomplex, bestehend aus drei dreigeschossige Gebäuden (teilweise miteinander verbunden), errichtet in den 90ern. Die Flächen sind teilweise als Bürofläche ausgebaut, teilweise als Serviceflächen, Werkstatt o.ä. Zwei der drei Gebäude sind vollständig an jeweils einen Mieter vermietet. Das dritte Gebäude ist teilweise vermietet, teilweise befinden sich hier auch Stellplätze der anderen Mieter, die Untergeschosse des Gebäudes sind aktuell jedoch nicht vermietet.	Die oberirdischen Flächen sind vollständig vermietet an drei Mieter: Bruker Optik, DLC Halle, sowie Eurofins. Für Eurofins werden die Mietflächen derzeit ausgebaut, die Mietzahlungen beginnen daher hier erst in der Zukunft. Die Serviceflächen im 1. und 2. UG sind aktuell neu vermietet an eine lokale Apotheke.	13.568	1.205.767 €	765.776 €	15.800.000 €
3	30457 Hannover Tresckowstraße 3	Das Objekt liegt im Hannoveraner Stadtteil Mühlenberg, südlich der Innenstadt. Verkehrstechnisch ist die Anbindung an den ÖPNV gut (UBahn- Station in 50m Entfernung); ein kleines Einkaufszentrum befindet sich ebenfalls in der Nähe. Gleichwohl ist das Gebiet nicht als Bürolage etabliert - lediglich ein weiteres (durch e.on) genutztes Gebäude befindet sich in der Nähe.	Sechs-bis achtgeschossige Büroliegenschaft, errichtet ca. 1986, im Anbau 1997. Neben einigen Außenstellplätzen befindet sich eine Tiefgarage unter dem Objekt.	Aktuell bis Jahresende noch vollständig vermietet an e.on. Nach deren Auszug verbleiben ca. 1/3 der Büroflächen vermietet an Uniper. Die restlichen Flächen müssen jedoch nachvermietet werden.	12.020	613.568 €	1.596.668 €	21.200.000 €
Total					43.817	3.891.527	4.438.132 €	69.600.000 €

21. Glossar

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
Assets	Asset kann mehrere Bedeutungen haben und heißt so viel wie Vermögen, Anlagevermögen, Kapitalanlage, Wirtschaftsgut.
Asset Deal	Bei einem Asset Deal werden Wirtschaftsgüter eines Unternehmens (engl. assets), z.B. Maschinen oder Rechte, einzeln erworben und auf den Käufer übertragen werden.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
EBIT	Die EBIT-Kennzahlen sind auf Basis der Konzernabschlüsse ermittelt worden, aber ungeprüft; EBITDA (englisch: earnings before interest, taxes,) steht für "Gewinn vor Zinsen und Steuern.
EStG	Einkommensteuergesetz
Freiverkehr	Handelssegment an deutschen Wertpapierbörsen mit geringen Zulassung- und Zulassungsfolgepflichten
HGB	Handelsgesetzbuch
IFRS	Die International Financial Reporting Standards („IFRS“) sind internationale Rechnungslegungsvorschriften für Unternehmen, die vom International Accounting Standards Board herausgegeben werden
ISIN	Abkürzung für International Security Identification Number. Die ISIN dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus einem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen numerischen Kennung.
KW	Kalenderwoche
Land Banking	Unter Land Banking versteht man die Zusammenlegung von Grundstücken zum späteren Verkauf oder zur Erschließung.
Land Development	Unter Land Development versteht man die Veränderung des natürlichen oder naturnahen Zustands der Landschaft zu einem bestimmten Zweck, z. B. für die Landwirtschaft oder den Wohnungsbau, die Unterteilung von Grundstücken in Parzellen, in der Regel für den Bau von Häusern sowie die Erschließung von Immobilien oder Änderung ihrer Zweckbestimmung, z. B. durch Umwandlung eines ungenutzten Fabrikkomplexes in Eigentumswohnungen.
Prospekthaftung	Haftung der Emittentin für absichtlich oder fahrlässig unrichtig oder unvollständig erteilte Angaben in Verkaufs- oder Wertpapierprospekten.
regulierter Markt	Handelssegment an deutschen Wertpapierbörsen mit hohen Zulassung- und Zulassungsfolgepflichten, das von dem Begriff des organisierten Marktes nach § 2 Abs. 11 WpHG erfasst ist;

Organisierter Markt ist hiernach ein im Inland, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum betriebenes oder verwaltetes, durch staatliche Stellen genehmigtes, geregeltes und überwachtes multilaterales System, das die Interessen einer Vielzahl von Personen am Kauf und Verkauf von dort zum Handel zugelassenen Finanzinstrumenten innerhalb des Systems und nach nicht-diskretionären Bestimmungen in einer Weise zusammenbringt oder das Zusammenbringen fördert, die zu einem Vertrag über den Kauf dieser Finanzinstrumente führt.

Share Deal

Beim Share Deal erwirbt der Käufer vom Verkäufer Anteile an einer Gesellschaft.

WKN

Abkürzung für Wertpapierkennnummer. Die WKN dient der eindeutigen Identifizierung eines Wertpapiers. Sie ist eine sechsstellige Zahl und wird ausschließlich für in Deutschland handelbare Wertpapiere verwendet.

WpHG

Wertpapierhandelsgesetz

WpPG

Wertpapierprospektgesetz

WpÜG

Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz