

# Geschäftsbericht 2018

GxP German Properties AG



# Kennzahlen

## GxP German Properties AG

Bilanzkennzahlen (IFRS Konzernabschluss)	31.12.2018	31.12.2017
	Mio. €	Mio. €
NAV	71,8	64,8
NAV je Aktie (in €)	6,78	6,12
Bilanzsumme	180,0	176,1
Eigenkapital	68,4	62,5
Nettofinanzschulden	98,8	97,6
Loan to Value (in %)	57,1	59,0

Portfoliokennzahlen	31.12.2018	31.12.2017
Anzahl der Objekte	12	12
Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )*	106.219	106.700
Leerstandsrate (in %)	13,20	13,15
WAULT (in Jahren)	3,80	3,67

\*Änderung durch Neuvermessung

Die GxP German Properties AG und ihre Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Bestandshaltung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland.

Das Immobilienportfolio setzt sich aus attraktiven Gewerbeimmobilien in den Segmenten „Core+“ und „Value add“ in Metropolregionen sowie ausgewählten mittelgroßen deutschen Städten zusammen. Der Konzern verfolgt die Strategie, durch aktives Bestandsmanagement deutliche Wertsteigerungspotenziale zu heben und gleichzeitig nachhaltige Mieterträge zu sichern.

# INHALT

---

VORWORT

DIE AKTIE

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2018

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNANHANG

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

# Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die GxP German Properties AG blickt wiederum auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2018 und gleichzeitig auch auf ein Jahr des Übergangs zurück. Der bisherige Großaktionär Consus Real Estate AG hat seine Anteile im August 2018 veräußert. Seit diesem Zeitpunkt ist die Summit-Gruppe der neue strategische Großaktionär. Die Summit-Gruppe verfügt über eine langjährige Expertise aus zahlreichen Investments in Gewerbeimmobilien in Deutschland mit einem besonderen Schwerpunkt im Bereich Büroimmobilien.

Das Wirtschaftswachstum hat sich mit 1,5 % im Jahr 2018 schwächer entwickelt als zu Beginn des Jahres erwartet worden war. Die deutliche Konjunkturertrübung im zweiten Halbjahr 2018 hatte jedoch keine negativen Auswirkungen auf den Investmentmarkt in Deutschland. Mit einem Gesamtumsatz von über € 60 Mrd. wurde ein neuer Rekordwert erzielt.

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in der Bewertung des Immobilienbestandes des GxP-Konzerns wider. Die Marktwerte der Immobilien haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 6 Mio. erhöht. Die Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien belaufen sich auf € 13,1 Mio. im Geschäftsjahr 2018 und setzen sich aus Nettokaltmieten in Höhe von € 10,5 Mio. sowie Nebenkosten in Höhe von € 2,6 Mio. zusammen. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2018 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 7,4 Mio. und ein Konzernüberschuss nach Steuern von € 6,0 Mio. Die Eigenkapitalquote im Konzern beträgt Ende Dezember 2018 38,0 %. Der Net Asset Value verbesserte sich von € 6,12 je Aktie Ende 2017 um 10,8 % auf € 6,78 je Aktie zum Ende des Geschäftsjahres 2018.

Der operative Cashflow beläuft sich auf € 4,2 Mio. Unter Berücksichtigung der Zahlungsmittelabflüsse aus Investitionstätigkeit in Höhe von € 1,8 Mio. sowie aus Finanzierungstätigkeit von € 5,6 Mio. ergibt sich im Geschäftsjahr 2018 ein negativer Gesamtcashflow von € -3,2 Mio.

Unsere Tätigkeitsschwerpunkte liegen im Bereich der Prozess- und Kostenoptimierungen zur Verbesserung des operativen Ergebnisses und damit auch des Cashflows. Ein besonderer Fokus liegt auf der Optimierung der Finanzierungsstruktur. Drei Bankdarlehen, von denen zwei im Jahr 2019 ausgelaufen wären, wurden zwischenzeitlich Ende des ersten Quartals 2019 in Umsetzung der Finanzierungsstrategie langfristig refinanziert. Durch die Refinanzierung wurden die Planungssicherheit und Cashflow-Stabilität des Konzerns deutlich verbessert. Im Rahmen der Refinanzierung konnte zudem eine Aufvalutierung erreicht werden, sodass die Liquiditätsausstattung des Konzerns verbessert und zusätzliche liquide Mittel für Investitionen in den Immobilienbestand bereit stehen. Durch die Investitionen sollen die Vermietungsquote im Portfolio sowie die Bindung der Mieter weiter verbessert werden.

Für das Jahr 2019 wurden die Konjunkturerwartungen zwischenzeitlich deutlich gesenkt. Die Bundesregierung geht zurzeit nur noch von einem Wirtschaftswachstum von 0,5 % aus. Allerdings ist aufgrund der weiterhin lockeren Geldpolitik sowie fehlenden Anlagealternativen davon auszugehen, dass der Investmentmarkt sich im Jahr 2019 weiterhin positiv entwickeln sollte. Auf Basis unseres aktuellen Portfolios und den eingeleiteten bzw. zwischenzeitlich bereits umgesetzten Prozessoptimierungs- und Kostensenkungsmaßnahmen gehe ich von einer positiven Entwicklung des Konzerns im Geschäftsjahr 2019 aus. Der Kauf von weiteren Immobilien ist zurzeit nicht geplant. Im Rahmen der Optimierung des Immobilienbestandes sind aufgrund der attraktiven Marktsituation Immobilienverkäufe grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

---

Mein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihren Einsatz.

Ganz besonders möchte ich Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen und Ihre anhaltende Unterstützung danken. Ich würde mich freuen, wenn Sie uns auf unserem künftigen Weg weiter begleiten.

Berlin, im Juni 2019

Itay Barlev

# Die Aktie

Die Kapitalmärkte waren im 2. Halbjahr 2018 durch stetige Kursrückgänge geprägt. Der deutsche Leitindex verzeichnete im Jahr 2018 einen Kursrückgang von -18,2 % und schloss am 28. Dezember 2018 bei 10.558 Punkten. Der SDAX verzeichnete ebenfalls Kursrückgänge und beendete das Kalenderjahr 2018 mit 9.509 Punkten nach 11.887 Punkten Ende 2017. Dies entspricht einem Kursrückgang von rund -20,0 %. Die Aktien im DaxSubsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierten dagegen zum Ende des Börsenjahres 2018 um rund 3 % höher.

Die Entwicklung des Aktienkurses der GxP AG war im Kalenderjahr auch leicht rückläufig. Zum Start in das Jahr 2018 lag der Aktienkurs der GxP AG am 2. Januar 2018 bei € 4,38. Der Jahreshöchstkurs wurde am 9. August 2018 mit € 4,75 erreicht und der Tiefstkurs am 26. Juni 2018 mit € 3,67. Die Aktie beendete das Jahr am 28. Dezember 2018 mit einem Schlusskurs von € 4,14.

## Basisdaten der GxP German Properties Aktie

ISIN/WKN	DE000A2E4L00 / A2E4L0
Ticker-Symbol	GXP1
Grundkapital in €	10.583.827,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)	10.583.827
Branche/Subsektor	Immobilien Basic Board
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse
Designated Sponsor	Oddo Seydler
Schlusskurs 28.12.2018 (Frankfurter Börse) in €	4,14
Marktkapitalisierung in € Mio. (31.12.2018)	44,0
Free Float	23 %

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Vom 10. November 2017 bis zum 6. August 2018 hielt die Consus Real Estate AG einen Mehrheitsanteil von rund 58 % am Grundkapital der GxP German Properties AG. Am 6. August 2018 wurde der Anteil der Consus Real Estate AG von der Summit-Gruppe übernommen. Mit der Übernahme ist die Summit-Gruppe der neue Großaktionär.

# Bericht des Aufsichtsrats

## **Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,**

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat wie in den Vorjahren gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der GxP German Properties AG und ihrer Tochtergesellschaften befasst. Der Aufsichtsrat nahm dabei seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er überwachte und begleitete den Vorstand regelmäßig beratend in der Leitung des Unternehmens.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurden frühzeitig mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Im Geschäftsjahr 2018 ist der Aufsichtsrat zu fünf ordentlichen und zehn außerordentlichen Sitzungen zusammengetreten oder hat sie im telefonischen Verfahren durchgeführt. In eilbedürftigen Vorgängen außerhalb der Sitzungen wurde bei vollständiger Anwesenheit aller Mitglieder und mit deren Zustimmung zum Verfahren ein Beschluss im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst.

## **Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat**

Am 1. März 2018 hat das Amtsgericht in Frankfurt am Main die Herren Andreas Steyer und Prof. Dr. Martin Meißner zu Aufsichtsratsmitgliedern bestellt. Sie traten anstelle des am 18. Februar 2018 verstorbenen Herrn Dr. Büser sowie Herrn Dr. Glock, der sein Mandat aus persönlichen Gründen mit Wirkung zum Ablauf des 28. Februar 2018 niedergelegt hatte. Herr Norbert Kickum war bis zur Niederlegung seines Aufsichtsratsmandates am 31. Mai 2018 auch Vorsitzender des Aufsichtsrates. Herr Prof. Dr. Meißner war im Zeitraum vom 20. Juni bis zum 23. August 2018 Aufsichtsratsvorsitzender. Herr Andreas Steyer und Herr Franz-Josef Schmitz stellten sich auf der Hauptversammlung am 23. August 2018 nicht wieder zur Wahl.

Von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 23. August 2018 wurden Herr Dr. Markus Beermann, Herr Amir Sagy sowie Herr Prof. Dr. Martin Meißner in den Aufsichtsrat gewählt. Auf der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an die Hauptversammlung wurde Herr Dr. Beermann zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Sagy zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Mit Wirkung zum 31. März 2019 ist Herr Prof. Dr. Martin Meißner aus persönlichen Gründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 13. Mai 2019 wurde Frau Sharon Marckado-Erez zum neuen Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Zur Vermeidung von Doppelberatungen und aufgrund der geringen Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder bestehen keine Ausschüsse des Aufsichtsrates.

### Personelle Änderungen im Vorstand

Der Aufsichtsrat hat am 29. März 2018 Herrn Boris Tramm mit Wirkung zum 1. April 2018 zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft bestellt. Herr Tramm ist am 5. Oktober 2018 als Vorstand zurückgetreten.

Herr Johannes Meran hat am 23. April 2018 sein Amt niedergelegt und den Vorstand der Gesellschaft verlassen.

Der Aufsichtsrat hat am 4. September 2018 Herrn Itay Barlev zum weiteren Vorstandsmitglied, zuständig für den Bereich Finanzen, bestellt. Am 5. Oktober 2018 wurde Herr Barlev vom Aufsichtsrat zum Vorsitzenden des Vorstandes ernannt.

### Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands sowie mit der Änderung der Geschäftsstrategie befasst. Bei den Beratungen des Aufsichtsrates ging es im Berichtsjahr vor allem um die sich stellenden operativen Fragestellungen.

In einer telefonisch abgehaltenen **außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 29. März 2018** wurde Herr Boris Tramm zum Vorstandsvorsitzenden bestellt.

In einer telefonisch abgehaltenen **außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 9. April 2018** wurde ein Beschluss über die Geschäftsplanung 2018 gefasst.

In der **Sitzung am 26. April 2018** wurden der Jahresabschluss der GxP German Properties AG zum 31. Dezember 2017 genehmigt, budgetfreie Beratungsleistungen für die Neuausrichtung der Gesellschaft freigegeben und die Auflösung der Kapitalrücklage zur Abdeckung des Jahresfehlbetrages genehmigt.

In einer telefonisch abgehaltenen **außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 30. April 2018** wurde der Konzernabschluss für das Jahr 2017 genehmigt.

In einer telefonisch abgehaltenen **außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 19. Juni 2018** wurde Herr Prof. Dr. Martin Meißner zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Franz-Josef Schmitz zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt sowie die Beschlussvorlage des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung verabschiedet.

In den telefonisch abgehaltenen **außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen am 27. Juni 2018** und am **2. Juli 2018** wurde der Vorstandsbeschluss zur Veräußerung der Büroimmobilie Teltow besprochen und die Zustimmung erteilt.

In einer telefonisch abgehaltenen **außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 6. August 2018** wurden der Fassung von Gesellschafterbeschlüssen zu Tochtergesellschaften die Zustimmung erteilt.

In der **konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 23. August 2018** wurde im telefonischen Verfahren Herr Dr. Markus Beermann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Amir Sagy zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Zusätzlich wurde die Zustimmungserfordernis des Aufsichtsrats bei Ausübung der Ermächtigung unter Tagesordnungspunkt 7 der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. August 2018 durch den Vorstand beschlossen.

In einer telefonisch abgehaltenen **außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 3. September 2018** wurde Herr Itay Barlev zum Mitglied des Vorstandes bestellt.

In der Sitzung am 17. September 2018 wurden operative Fragen behandelt.

In einer telefonisch abgehaltenen **außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 24. September 2018** wurde der Beschluss des Aufsichtsrates zum Verkauf der Büroimmobilie in Berlin-Teltow aufgehoben.

In einer telefonisch abgehaltenen **außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 5. Oktober 2018** wurde Herr Itay Barlev zum Vorsitzenden des Vorstandes bestellt.

In einer telefonisch abgehaltenen **Aufsichtsratssitzung am 26. November 2018** wurden operative Fragen, die Geschäftsentwicklung und die Anpassung der Geschäftsstrategie besprochen. Es wurden Beschlüsse zur Umfinanzierung von Darlehen sowie zur Prozess- und Kostenoptimierung durch den Abschluss eines Property-Management-Vertrages sowie eines Asset Management-Vertrages mit externen Dienstleistern getroffen.

In der telefonisch abgehaltenen **Sitzung am 19. Dezember 2018** wurde der Aufsichtsratsvorsitzende beauftragt, beim Registergericht der Gesellschaft in Frankfurt am Main die gerichtliche Bestellung der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, als Jahresabschlussprüfer für den Konzern- und Jahresabschluss 2018 zu beantragen, nachdem die ordentliche Hauptversammlung keinen Abschlussprüfer gewählt hatte.

### **Jahresabschlussprüfung**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der GxP German Properties AG zum 31. Dezember 2018 und der Konzernabschluss wurden von dem vom Amtsgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 22. Januar 2019 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Jahresabschluss der GxP German Properties AG und der Konzernabschluss, der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Prüfung zur Verfügung gestellt.

Der Abschlussprüfer hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses der Gesellschaft sowie des Konzernabschlusses hat der Aufsichtsrat in der Sitzung am 12. Juni 2019 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der GxP German Properties AG für das Geschäftsjahr 2018 fest und billigte den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018.

Auch im Geschäftsjahr 2018 bestand bei der GxP German Properties AG zur jeweils herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren."

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz zu erheben sind.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Konzern der GxP German Properties AG für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, 12. Juni 2019

Für den Aufsichtsrat

Dr. Markus Beermann

Aufsichtsratsvorsitzender

# Geschäftsentwicklung 2018

## A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### GESCHÄFTSMODELL, ZIELE UND STRATEGIEN

#### UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die GxP German Properties AG (GxP AG) und ihre Tochtergesellschaften (Konzern der GxP AG) konzentrieren sich auf Investments in Gewerbeimmobilien (Büro- und Einzelhandelsimmobilien). Dabei investiert der Konzern in Immobilien mit Entwicklungspotenzial in deutschen Metropolregionen und in ausgewählten B-Städten sowie in Randlagen großer Metropolen und fokussiert sich dabei auf die Bereiche Core+ und Value Add. Unser Fokus liegt dabei klar auf dem Aufbau eines eigenen renditestarken Gewerbeimmobilienportfolios. Das Geschäftsmodell sieht vor, Gewerbeimmobilien mit Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial zu halten und im Portfolio vorhandene Potenzial durch aktives Asset Management zu realisieren.

#### Regionaler Fokus

Wir konzentrieren unsere Aktivitäten auf die sogenannten B-Lagen in A-Städten und A-Lagen in B-Städten. Die Gründe dafür sind vielfältig: Sie reichen von soziodemographischen Überlegungen und einer größeren Auswahl an geeigneten Objekten für das eigene Gewerbeimmobilienportfolio bis hin zu einer deutlich attraktiveren Rendite an genannten Standorten.

#### Asset Management-Strategie

Unser langfristiges Ziel besteht grundsätzlich darin, durch aktives Bestandsmanagement deutliche Wertsteigerungspotenziale zu heben und gleichzeitig nachhaltige Mieterträge und damit stabile Erträge zu sichern. Der Immobilienbestand wird dabei auf die vorhandenen Wertsteigerungspotenziale untersucht und durch gezielte Investitionen weiterentwickelt. Immobilien, bei denen die Wertsteigerungspotenziale realisiert worden sind oder bei denen keine oder nicht ausreichende Wertsteigerungspotenziale identifiziert werden können, kommen ggf. für einen Verkauf in Betracht. Vorhandene Wertsteigerungspotenziale im Portfolio aufgrund von Leerständen sollen genutzt werden, indem eine sukzessive Reduzierung des vorhandenen Leerstandes angestrebt wird. Ferner soll eine weitere Optimierung der bestehenden Mietverhältnisse erreicht werden.

#### UNSER PORTFOLIO

Der Konzern der GxP AG verfügt über ein breit diversifiziertes Portfolio in Deutschland mit attraktiven Objekten in renditestarken B-Lagen. Das Portfolio umfasste zum 31. Dezember 2018 insgesamt zwölf Büroimmobilien mit einem Marktwert von 173,1 Mio. Euro.

#### Portfoliokennzahlen GxP-Portfolio

31. Dezember 2018

Immobilien (Anzahl)	12
Beizulegender Zeitwert (in Mio. €)	173,1
(Jahres-)Mieterlöse (in Mio. €)	10,5
Bruttorendite [Gross Initial Yield (in %)]	6,08
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	106.219

Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	13,20
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,80
Durchschnittlicher Zeitwert je m <sup>2</sup> (in €)	1.630

### Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio in Deutschland

Unsere Immobilien verteilen sich auf elf Standorte und spiegeln die Strategie einer diversifizierten Portfoliostruktur wieder, mit einer Mischung aus Objekten in den Randlagen von A-Standorten und in attraktiven Lagen von B-Städten. Während drei Objekte (zwei Objekte in Frankfurt am Main sowie eine Immobilie in Stuttgart) in den sogenannten „Big 7“-Standorten liegen, befinden sich drei Objekte (Neu-Isenburg, Dreieich und Meerbusch) in B-Lagen der Metropolregion Frankfurt am Main und Düsseldorf. Die restlichen sechs Objekte befinden sich in den aufstrebenden B-Städten Hannover, Mannheim, Darmstadt und Dresden sowie Hamm und Teltow bei Berlin.

#### Übersicht Immobilienstandorte



Das Portfolio setzt sich dabei fast ausschließlich aus Büroimmobilien zusammen. Mit rund 83,0 % liegt der größte Teil der Objekte unseres Portfolios in Westdeutschland, während sich mit den Objekten in Dresden und Teltow rund 17,0 % der Objekte in den neuen Bundesländern befinden. Für uns sind stark wachsende B-Städte wie zum Beispiel Hannover, Dresden oder Mannheim sehr attraktiv, da diese Standorte grundsätzlich stabile Mieteinnahmen und eine hohe Ertragskraft garantieren. Insgesamt befindet sich der überwiegende Teil unserer Objekte in wachsenden Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

### Ausgewogene Mieterstruktur

Das Portfolio zeichnet sich nicht nur durch eine breite regionale Streuung aus, sondern verfügt auch über eine diversifizierte Mieterstruktur: Auf keinen der Mieter entfallen mehr als 10 Prozent der Gesamtmieteinnahmen.

Bei Neuvermietungen achten wir auf einen ausgewogenen Branchen-Mix und bevorzugen Mieter mit hoher Bonität, die an einer mittelfristigen Nutzung der Objekte interessiert sind.

#### **Annualisierte Mieteinnahmen von über € 10,5 Mio.**

Insgesamt umfasste das Portfolio am Ende des Geschäftsjahres 2018 mehr als 50 Mieter mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 3,8 Jahren. Die vertragliche Jahresnettomiete dieses Portfolios liegt bei über € 10,5 Mio. Daraus resultiert gemessen am Wert der Immobilien in Höhe von € 173,1 Mio. eine Bruttorendite (Gross Initial Yield) von 6,1 %. Im Jahr 2019 wird eine Verbesserung der Vermietungsquote und damit einhergehend eine Erhöhung der Mieteinnahmen angestrebt.

#### **Langfristige Finanzierungsstruktur**

Für die Finanzierung unseres Portfolios setzen wir neben Eigenmitteln auch auf Fremdfinanzierung. Bei der Fremdfinanzierung setzen wir, auch vor dem Hintergrund des zur Zeit historisch niedrigen Zinsniveaus, auf eine langfristige festverzinsliche Finanzierung. Dadurch wird auch die langfristige Planungssicherheit des Konzerns deutlich verbessert. Unsere Nettoverschuldungsquote, der sogenannte Loan to Value (LTV), betrug zum Ende des Geschäftsjahres 57,1 % nach 59 % Ende des Jahres 2017. Auf mittlere Sicht wird ein LTV in einer Bandbreite zwischen 50 % und 55 % angestrebt.

## **B. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland**

Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2018 um 1,5 % gewachsen und damit deutlich schwächer als ursprünglich prognostiziert. Die zahlreichen weltweiten Krisen und insbesondere die zunehmend protektionistischere Handelspolitik hatten insbesondere im zweiten Halbjahr 2018 negative Auswirkungen auf die exportlastige deutsche Wirtschaft. Aufgrund der Eintrübung ist die Zinswende in weitere Ferne gerückt. Die aktuelle Planung der Europäischen Zentralbank geht von einer ersten Erhöhung des Leitzinses frühestens im zweiten Halbjahr 2020 aus.

#### **Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts im Jahr 2018**

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich im Jahr 2018 wiederum sehr positiv entwickelt. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus blieben Immobilien bei institutionellen Investoren auch im Jahr 2018 eine gefragte Assetklasse und es macht sich an einzelnen Standorten mittlerweile eine Angebotsverknappung bemerkbar. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr von rund € 57 Mrd. auf € 60,4 Mrd. und damit auf einen neuen Rekordwert. Nach Angaben von Savills Research stellten Büroimmobilien mit € 27,1 Mrd. auch 2018 die wichtigste Assetklasse dar und trugen damit 45 % zum gewerblichen Investmentumsatz bei.

Das Zusammenspiel aus einer steigenden Nachfrage nach Bürohäusern in den Top-Lagen und steigenden Ankaufpreisen für die entsprechenden Objekte führte zu weiter sinkenden Renditen. Einer Analyse von Catella Research zufolge ging die durchschnittliche Spitzenrendite für Bürohäuser an Deutschlands A-Standorten um weitere 24 Basispunkte auf nunmehr 3,06 % zurück. Die Mieten im Bürospezialsegment an den A-Standorten sind zwischen Ende 2017 und

Ende 2018 um 5,7 % gestiegen und erreichten einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 31,04.

## II. GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2018 war geprägt durch den Wechsel des Großaktionärs sowie durch die personellen Wechsel im Vorstandsbereich.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 6,0 Mio. nach € 15,5 Mio. im Jahr 2017. Das Ergebnis ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des Immobilienbestandes mit einem positiven Ergebniseffekt von € 6,0 Mio. vor Steuern zurückzuführen.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt € 4,2 Mio. Unter Berücksichtigung der Cashauszahlungen aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -1,8 Mio. sowie aus Finanzierungstätigkeit von € -5,6 Mio. ergibt sich ein negativer Gesamtcashflow in Höhe von € -3,2 Mio.

## III. LAGE DES KONZERNES

Der Konzernabschluss der GxP AG für das Geschäftsjahr 2018 bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung sowie Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflußrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde in Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

## a) Ertragslage

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde im Geschäftsjahr 2018 nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellt und weiter untergliedert. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Der Vergleich der Zahlen mit den Vorjahreszahlen ist nur eingeschränkt möglich, da im Jahr 2017 unterjährig noch Käufe von Immobilien stattgefunden haben.

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

In T€	2018	2017
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	13.096	9.665
Sonstige betriebliche Erträge	1.194	428
Erträge aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	11.042	19.451
Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	3.100
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>25.332</b>	<b>32.644</b>
Bewirtschaftungskosten	-4.453	-4.115
Verwaltungsaufwand	-4.426	-4.489
Sonstige Aufwendungen	-1.030	-899
Aufwendungen aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-5.086	-170
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	-2.163
<b>Summe der betrieblichen Aufwendungen</b>	<b>-14.995</b>	<b>-11.836</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>10.337</b>	<b>20.808</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.954</b>	<b>-2.121</b>
<b>Konzern-Periodenergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>7.383</b>	<b>18.687</b>
Ertragssteuern	-1.430	-3.178
<b>Konzern-Periodenergebnis nach Steuern</b>	<b>5.953</b>	<b>15.509</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	353	1.138
davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend	5.600	14.371

Die Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von € 13,1 Mio. setzen sich aus Nettokaltmieten in Höhe von € 10,5 Mio. sowie Nebenkosten in Höhe von € 2,6 Mio. zusammen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von € 1,2 Mio. werden im Wesentlichen Erträge nachträglicher Kaufpreisreduktion in Höhe von € 0,4 Mio., aus Asset Managementleistungen für Dritte in Höhe von € 0,3 Mio. sowie aus Aufwendungsersatz in Höhe von € 0,2 Mio. ausgewiesen.

Das Nettoergebnis aus den Wertänderungen des Immobilienportfolios verminderte sich von € 19,2 Mio. im Geschäftsjahr 2017 auf € 6,0 Mio. im Jahr 2018.

Die Bewirtschaftungskosten von € 4,4 Mio. beinhalten die Betriebskosten von € 3,1 Mio. sowie Instandhaltungskosten in Höhe von € 1,3 Mio.

Der Verwaltungsaufwand beläuft sich mit € 4,4 Mio. auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes und setzt sich im Wesentlichen aus Personalkosten in Höhe von € 1,4 Mio., Beratungskosten in Höhe von € 1,3 Mio. sowie Abschluss- und Prüfungskosten von € 0,9 Mio. zusammen.

Das Finanzergebnis hat sich von € -2,1 Mio. im Jahr 2017 auf € -3,0 Mio. im Geschäftsjahr 2018 verändert.

Insgesamt ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern in Höhe von € 6,0 Mio. nach € 15,5 Mio. im Jahr 2017.

#### b) Finanzlage

In T€	2018	2017
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	4.164	5.779
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.797	-22.683
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.568	10.702
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-3.201</b>	<b>-6.201</b>
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	1.696	4.897

Im Geschäftsjahr 2018 verminderte sich der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit von € 5,8 Mio. im Jahr 2017 auf € 4,2 Mio.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in den Immobilienbestand belief sich in der Berichtsperiode auf € -1,8 Mio. (Vorjahr: € -22,7 Mio.). Im Vorjahr waren in dem Wert Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien in Höhe von € -14,1 Mio. sowie Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis von € -7,9 Mio. enthalten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit summierte sich 2018 auf einen Betrag von € -5,6 Mio. Der negative Cashflow resultiert aus der planmäßigen Tilgung von Krediten sowie aus der Zahlung von Zinsen. Im Vorjahr war der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit insbesondere aufgrund Neuaufnahme von Finanzschulden im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien mit € 10,7 Mio. positiv.

Es ergab sich somit ein negativer Gesamtcashflow von € -3,2 Mio. im Geschäftsjahr 2018. Die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2018 beliefen sich auf € 1,7 Mio.

## c) Vermögenslage

### Konzernbilanz (IFRS)

In T€	31.12.2018	31.12.2017
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>176.866</b>	<b>168.972</b>
Immaterielles Vermögen	0	2
Sachanlagen	59	70
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	173.100	165.270
Finanzanlagen	3.707	3.630
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.130</b>	<b>7.130</b>
Vorräte	0	29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	595	697
Sonstige Forderungen	766	1.333
Laufende Ertragsteuerforderungen	74	175
Liquide Mittel	1.695	4.896
<b>Summe Aktiva</b>	<b>179.996</b>	<b>176.102</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>68.443</b>	<b>62.467</b>
Anteil der Gesellschafter der GxP AG	66.059	60.437
Nicht beherrschende Anteile	2.384	2.030
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>87.500</b>	<b>102.025</b>
Finanzverbindlichkeiten	81.532	97.423
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.968	4.602
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>24.053</b>	<b>11.610</b>
Finanzverbindlichkeiten	18.981	5.051
Erhaltene Anzahlungen	232	204
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	126	112
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.799	2.765
Sonstige Verbindlichkeiten	2.915	3.478
<b>Summe Passiva</b>	<b>179.996</b>	<b>176.102</b>

Zum 31. Dezember 2018 stieg die Konzernbilanzsumme der GxP German Properties AG leicht auf € 180,0 Mio. (31. Dezember 2017: € 176,1 Mio.).

Die langfristigen Vermögenswerte in Höhe von € 176,9 Mio. zum Bilanzstichtag beinhalten neben den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit Marktwerten von € 173,1 Mio. auch Finanzanlagen in Höhe von € 3,7 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich von € 7,1 Mio. Ende 2017 auf € 3,1 Mio. zum Bilanzstichtag. Dabei belaufen sich die liquiden Mittel zum Jahresende 2018 auf € 1,7 Mio. (31. Dezember 2017: € 4,9 Mio.).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital von € 62,5 Mio. zum Bilanzstichtag Ende 2017 auf einen Wert von € 68,5 Mio. zum 31. Dezember 2018. Die Eigenkapitalquote des Konzerns hat sich Ende 2018 auf 38,0 % verbessert (31. Dezember 2017: 35,5 %).

Die Verbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt € 111,5 Mio. (31. Dezember 2017: € 113,6 Mio.). Die Verbindlichkeiten resultieren dabei im Wesentlichen aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von € 100,5 Mio. (31. Dezember 2017: € 102,5 Mio.) aus der Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Das Loan to Value-Verhältnis betrug zum Ende der Berichtsperiode 57,1 % und ergibt sich aus dem Immobilienvermögen von € 173,1 Mio. und der Nettoverschuldung in Höhe von € 98,8 Mio.

#### **d) Entwicklung der wesentlichen finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren**

##### **Nettoinventarwert (Net Asset Value)**

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich zum 31. Dezember 2018 auf insgesamt € 173,1 Mio., nach € 165,3 Mio. zum Jahresende 2017.

Die folgende Überleitungstabelle erläutert die Ermittlung des Net Asset Value (NAV):

In Mio. €	31.12.2018	31.12.2017
Summe Eigenkapital	68,5	62,5
Auf Minderheit entfallend	2,4	2,0
Konzernanteil am Eigenkapital	66,1	60,4
Latente Steuern (Konzernanteil)	5,7	4,4
<b>NAV</b>	<b>71,8</b>	<b>64,8</b>
Anzahl der Aktien (in Mio.)*	10,6	10,6
<b>NAV/Aktie (in €)*</b>	<b>6,78</b>	<b>6,12</b>

Der Nettoinventarwert (Net Asset Value; NAV) lag zum 31. Dezember 2018 bei € 71,8 Mio. oder € 6,78 je Aktie und hat sich damit gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2017 von € 6,12 je Aktie um rund 11 % verbessert.

Bilanzkennzahlen (IFRS Konzernabschluss)	31.12.2018	31.12.2017
	Mio. €	Mio. €
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	81,5	97,4
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (+)	19,0	5,1
Liquide Mittel (-)	1,7	4,9
Nettofinanzschulden	98,8	97,6
Immobilienvermögen	173,1	165,3
Loan to Value (in %) Nettoverschuldung/ Immobilienvermögen	57,1	59,0

Der Loan to Value (LTV) hat sich aufgrund der Tilgungen der Finanzschulden sowie der gestiegenen Immobilienwerte auf 57,1 % zum 31. Dezember 2018 verbessert. Mittelfristig wird ein LTV in einer Bandbreite von 50 % bis 55 % angestrebt.

Portfoliokennzahlen	31.12.2018	31.12.2017
Anzahl der Objekte	12	12
Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	106.219*	106.700
Leerstandsrate (in %)	13,20	13,15
WAULT (in Jahren)	3,80	3,67

\* Änderung aufgrund Neuvermessung

## C. NACHTRAGSBERICHT (EREIGNISSE VON BEDEUTUNG NACH DEM BILANZSTICHTAG)

Ende März 2019 wurden drei Bankdarlehen durch ein festverzinsliches Darlehen in Höhe von € 29,2 Mio. mit einer Laufzeit von 20 Jahren umfinanziert. Durch die erfolgreiche Refinanzierung sind dem Konzern frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von € 1,9 Mio. zugeflossen. Gleichzeitig wurde die langfristige Planungssicherheit für den Konzern erhöht.

Mit Wirkung Ende März 2019 ist Herr Prof. Dr. Martin Meißner aus persönlichen Gründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 13. Mai 2019 wurde Frau Sharon Marckado-Erez zum neuen Aufsichtsratsmitglied bestellt.

## D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### I. PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes beziehen sich auf Erwartungen.

In der Prognose wurden die Chancen und Risiken des Konzerns angemessen berücksichtigt. Trotzdem bestehen darüber hinaus weitere Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung. In die Prognose sind die Angaben zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes mit eingeflossen. Die weitere Entwicklung der GxP AG ist an eine Anzahl von Einflussfaktoren geknüpft, die durch den Konzern nicht beeinflusst werden

können. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes entsprechen den aktuellen Einschätzungen des Konzerns. Die Aussagen sind jedoch mit Unsicherheiten sowie Chancen und Risiken verbunden. Die tatsächliche Entwicklung des Konzerns kann deshalb positiv als auch negativ von der derzeit prognostizierten Entwicklung abweichen.

### **Gesamtwirtschaft**

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin geht in seiner aktualisierten Konjunkturprognose von Mitte März 2019 davon aus, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 um 1,0 % wachsen wird und erwartet für das Jahr 2020 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,8 %. Im Vergleich zur bisherigen Vorhersage aus Ende 2018 entspricht dies einer Korrektur für das Jahr 2019 um 0,6 Prozentpunkte nach unten. Die Prognose für das Jahr 2020 ist dagegen unverändert geblieben. Grund für die Anpassung der Prognose ist die Abschwächung der Weltwirtschaft und die sich daraus ergebenden Belastungen auf die exportabhängige deutsche Wirtschaft. Die Bundesregierung geht sogar nur noch von einem Wirtschaftswachstum von 0,5 % im Jahr 2019 sowie von 1,5 % im Jahr 2020 aus. Das sich abschwächende Wirtschaftswachstum hat auch Auswirkungen auf die erwartete Zinsentwicklung in der EURO-Zone; mit einer Zinserhöhung ist mittlerweile frühestens im Jahr 2020 zu rechnen. Angesichts der weiter niedrigen Kapitalmarktrenditen ist davon auszugehen, dass sich der Investmentmarkt für Immobilien auch im Jahr 2019 weiterhin positiv entwickeln wird.

### **Büroimmobilienmarkt**

Von der leicht positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung profitiert auch der deutsche Immobilienmarkt. Die gute Arbeitsmarktlage in Deutschland sorgte in den letzten Jahren für spürbar mehr Bürobeschäftigte und einen dementsprechend erhöhten Flächenbedarf, der nicht mehr in einem ausreichendem Maße bedient werden kann. An einzelnen Standorten gibt es dadurch mittlerweile eine zunehmende Flächenverknappung. Für das Jahr 2019 rechnen die Experten bei der DZ Hyp mit einer anhaltenden Büroflächennachfrage. Die Spitzenmieten – der Durchschnitt der Top-Standorte liegt im Jahr 2018 bei etwas mehr als € 30 pro Quadratmeter – dürften demzufolge erneut leicht anziehen und im Jahr 2019 ein Niveau von € 31 erreichen.

### **Erwartete Geschäftsentwicklung**

Das prognostizierte leichte Wirtschaftswachstum in Deutschland und der damit verbundene weitere Beschäftigungsaufbau im Jahr 2019 sollten grundsätzlich zu einer anhaltenden Nachfrage nach Flächen und damit auch zu einer Verbesserung der Leerstandsquote im Konzern gegenüber dem Stand Ende 2018 führen. Damit einhergehend ist davon auszugehen, dass sich die beizulegenden Zeitwerte der gehaltenen Immobilien grundsätzlich positiv entwickeln werden. Die Wertentwicklung der Immobilien hängt allerdings auch von der erwarteten weiteren Zinsentwicklung am Markt ab, zudem könnten Insolvenzen oder nicht planbare Kündigungen von Mietern negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Konzerns haben. Die eingeleiteten Prozess- und Kostenoptimierungsmaßnahmen sollten perspektivisch dazu beitragen, das operative Ergebnis und den Cashflow zu verbessern.

Durch die Ende des ersten Quartals 2019 erfolgte langfristige Refinanzierung von drei Bankdarlehen, von denen zwei Bankdarlehen mit einem Gesamtvolumen von rund € 17 Mio. im Jahr 2019 ausgelaufen wären, konnte die Planungssicherheit des Konzerns deutlich verbessert werden. Zusätzlich wurde aufgrund der im Rahmen der Refinanzierung erfolgten Aufvalutierung die frei verfügbare Liquidität um € 1,9 Mio. verbessert. Mittelfristig wird ein Loan to Value-

Verhältnis - unter der Annahme unveränderter Immobilienwerte - in einer Bandbreite von 50 % bis 55 % angestrebt. Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2019 gesichert.

Der Ankauf von Immobilien ist im Jahr 2019 nicht geplant. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die attraktive Marktsituation zur Veräußerung von Immobilien und damit zur Optimierung des Portfolios genutzt wird.

## II. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Der GxP-Konzern als Bestandshalter ist auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt fokussiert und damit maßgeblich von der Entwicklung dieses Marktes und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland abhängig. Für den Konzern ergeben sich daraus die folgenden wesentlichen Risiken, die zu beachten sind:

- Entwicklung der Vermietungsquote
- Bonität von Mietern
- Entwicklung des Zinsniveaus
- Finanzierungsrisiken
- Liquiditätsrisiken
- Rechtliche , regulatorische und steuerliche Risiken

Die Vermietungsquote soll durch ein aktives Asset Management und durch zielgerichtete Investitionen in den Immobilienbestand verbessert werden.

Die Bonität unserer Mieter wird regelmäßig insbesondere bei jeder Neuvermietung geprüft, nichtsdestotrotz können Insolvenzen von Mietern nicht ausgeschlossen bzw. verhindert werden. Durch eine entsprechende Risikostreuung aufgrund der Vermietung der Flächen an zahlreiche Mieter wird versucht, dieses Risiko bzw. die Auswirkungen bei Eintritt eines Insolvenzfalles zu reduzieren.

Die Entwicklung des Zinsniveaus ist aufgrund der bestehenden Fremdfinanzierungen für den Konzern wesentlich. Der Konzern steuert dem Zinsänderungsrisiko durch den Abschluss von langfristigen Verträgen mit fixierten Zinssätzen entgegen.

In den Kreditverträgen hat sich der Konzern teilweise zur Einhaltung bestimmter, vertraglich definierter Financial Covenants verpflichtet. Die Nichteinhaltung der Financial Covenants kann die Stellung von zusätzlichen Sicherheiten zur Folge haben. Im weitreichenden Fall einer Verletzung der vereinbarten Financial Covenants wäre im Rahmen der vertraglich definierten Eskalationsskala das Bestehen eines Sonderkündigungsrechts durch das jeweils finanzierende Kreditinstitut die Folge.

Es besteht zudem das Risiko, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreicht, um allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dieses Risiko kann zurzeit vernachlässigt werden.

Das politische sowie wirtschaftliche Gesamtumfeld in Deutschland beeinflusst das Geschäft und setzt den Konzern, der nur in Deutschland Immobilien hält, gewissen Risiken aus:

- Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften unterliegen einem fortlaufenden Wandel.
- Die Immobilienstandorte in Deutschland sind von regionalen Entwicklungen abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilienpreise in bestimmten Regionen wieder sinken.
- Ein Anstieg des Marktzinsniveaus könnte bei nicht zinsgesicherten Finanzierungsanteilen bzw. bei notwendigen Refinanzierungen die Fremdkapitalfinanzierungskosten erhöhen.
- Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnten das Geschäft der GxP AG negativ beeinflussen.
- Regulatorische Eingriffe des Gesetzgebers könnten negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf haben.

# Konzernabschluss der GxP German Properties AG

## Detailindex

---

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERNANHANG

A. GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

B. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

C. KAPITAL- UND FINANZRISIKOMANAGEMENT

D. SCHÄTZUNGEN UND ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

E. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

F. SONSTIGE ANGABEN

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

# Konzernabschluss

## KONZERN-BILANZ

AKTIVA				
In T€		Anhang	31.12.2018	31.12.2017
A.	LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		176.866	168.972
1.	Immaterielles Vermögen	E I	0	2
2.	Sachanlagen	E II	59	70
3.	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	E IV	173.100	165.270
4.	Finanzanlagen	E V	3.707	3.630
B.	KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		3.130	7.130
1.	Vorräte	E VI	0	29
2.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E VII	595	697
3.	Sonstige Forderungen	E VII	766	1.333
4.	Laufende Ertragsteuerforderungen		74	175
5.	Liquide Mittel	E VIII	1.695	4.896
	SUMME AKTIVA		179.996	176.102

## KONZERN-BILANZ

PASSIVA				
In T€		Anhang	31.12.2018	31.12.2017
A.	EIGENKAPITAL	E IX	68.443	62.467
I.	Anteil der Gesellschafter der GxP AG		66.059	60.437
1.	Gezeichnetes Kapital	E IX	10.584	10.584
2.	Kapitalrücklage	E IX	20.249	25.550
3.	Noch nicht verwendete Ergebnisse	E IX	34.638	23.794
4.	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	E IX	588	509
II.	Nicht beherrschende Anteile		2.384	2.030
B.	LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		87.500	102.025
1.	Finanzverbindlichkeiten	E X	81.532	97.423
2.	Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	E XII	5.968	4.602
C.	KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		24.053	11.610
1.	Finanzverbindlichkeiten	E X	18.981	5.051
2.	Erhaltene Anzahlungen		232	204
3.	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		126	112
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.799	2.765
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	E XIII	2.915	3.478
SUMME PASSIVA			179.996	176.102

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In T€	Anhang	2018	2017
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E XIV	13.096	9.665
Sonstige betriebliche Erträge	E XV	1.194	428
Erträge aus Fair Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E XVI	11.042	19.451
Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		0	3.100
<b>SUMME DER BETRIEBLICHEN ERTRÄGE</b>		<b>25.332</b>	<b>32.644</b>
Bewirtschaftungskosten	E XVIII	-4.453	-4.115
Verwaltungsaufwand	E XIX	-4.426	-4.489
Sonstige Aufwendungen	E XX	-1.030	-899
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E XXI	-5.086	-170
Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	E XXII	0	-2.163
<b>SUMME DER BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN</b>		<b>-14.995</b>	<b>-11.836</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>10.337</b>	<b>20.808</b>
Finanzerträge		158	129
Finanzaufwendungen		-3.112	-2.250
<b>FINANZERGEBNIS</b>		<b>-2.954</b>	<b>-2.121</b>
<b>KONZERN-PERIODENERGEBNIS VOR STEUERN</b>		<b>7.383</b>	<b>18.687</b>
Ertragsteuern	E XXIII	-1.430	-3.178
<b>KONZERN-PERIODENERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>5.953</b>	<b>15.509</b>
<b>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</b>			
auf Aktionäre der GxP AG entfallend		5.600	14.371
auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend		353	1.138
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>		<b>5.963</b>	<b>15.509</b>
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>			
	E XXIV	€	€
-unverwässert/ verwässert		0,53	1,56
(Anzahl der Aktien in Tausend: 10.539; Vorjahr:9.215)			

### Konzern-Gesamtergebnisrechnung

In T€	Anhang	2018	2017
<b>KONZERN-PERIODENERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>5.953</b>	<b>15.509</b>
Wertänderung erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente		81	323
Ertragsteuern		-2	-5
<b>NICHT REKLASSIFIZIERBARE GEWINNE/ SONSTIGES ERGEBNIS</b>		<b>79</b>	<b>318</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>		<b>6.032</b>	<b>15.827</b>
<b>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</b>			
auf Aktionäre der GxP AG entfallend		78	315
auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend		1	3
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>79</b>	<b>318</b>
<b>Zurechnung des Gesamtergebnisses</b>			
auf Aktionäre der GxP AG entfallend		5.678	14.686
auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend		354	1.141
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>6.032</b>	<b>15.827</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

In T€	2018	2017
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>5.953</b>	<b>15.509</b>
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	29	26
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-20	103
- Fair Value-Anpassungen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-5.956	-19.281
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	631	5.008
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-906	-778
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.954	2.121
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.430	3.178
-/+ Ertragsteuerzahlungen	49	-108
<b>= Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>4.164</b>	<b>5.779</b>
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-1.874	-14.109
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-17	-60
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-751
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-56	-7.910
+ Einzahlungen aus dem Verkauf langfristiger Vermögenswerte	42	0
+ Erhaltene Zinsen	108	148
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.797</b>	<b>-22.683</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	3.604
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.663	14.209
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-5.354	-4.655
- Gezahlte Zinsen	-2.877	-2.239
- Auszahlung an nicht beherrschende Gesellschafter aufgrund von Anteilsaufstockungen	0	-217
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.568</b>	<b>10.702</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-3.201</b>	<b>-6.201</b>
+ Finanzmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	4.897	11.098
<b>= Finanzmittel zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.696</b>	<b>4.897</b>

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt E XXV

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2018

In T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>69.305</b>	<b>-42.005</b>	<b>9.423</b>	<b>194</b>	<b>36.916</b>	<b>359</b>	<b>37.275</b>
Konzern-Periodenergebnis			14.371		14.371	1.138	15.509
Sonstiges Ergebnis				315	315	3	318
<b>Konzern-Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.371</b>	<b>315</b>	<b>14.686</b>	<b>1.141</b>	<b>15.827</b>
Kapitalherabsetzung	-60.642	60.642			-		-
Barkapitalerhöhung	866	2.738			3.604		3.604
Sachkapitalerhöhung	1.054	4.176			5.230		5.230
Abgang nicht beherrschende Anteile					-	-215	-215
Zugang nicht beherrschende Anteile					-	745	745
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>10.584</b>	<b>25.550</b>	<b>23.794</b>	<b>509</b>	<b>60.437</b>	<b>2.030</b>	<b>62.467</b>
Erstmalige Anwendung IFRS 9			-56		-56		-56
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>10.584</b>	<b>25.550</b>	<b>23.738</b>	<b>509</b>	<b>60.381</b>	<b>2.030</b>	<b>62.411</b>
Konzern-Periodenergebnis			5.600		5.600	353	5.953
Sonstiges Ergebnis				79	78	1	79
Konzern-Gesamtergebnis			5.600	79	5.678	354	6.032
Entnahme Kapitalrücklage		-5.300	5.300		0		
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>10.584</b>	<b>20.249</b>	<b>34.638</b>	<b>588</b>	<b>66.059</b>	<b>2.384</b>	<b>68.443</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

## A Grundlegende Informationen

Die GxP German Properties AG (im Folgenden kurz „GxP AG“ genannt) mit ihren Tochtergesellschaften ist als Bestandhalter von Immobilien tätig. Der Sitz der Gesellschaft ist in Frankfurt am Main, Deutschland. Sie ist dort unter der Nummer 109161 im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 in der Tauentzienstr. 9, 10789 Berlin. Aktuelle Geschäftsadresse der Gesellschaft ist die Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin. Zum 31. Dezember 2018 verwaltet der Konzern einen Bestand von 12 eigenen Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 106.200 m<sup>2</sup>.

Die GxP AG gehört seit der Übernahme der Anteile am 6. August 2018 zur Summit-Gruppe. Konzernobergesellschaft ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel. Bis zur Übernahme der Anteile war die GxP AG eine Tochtergesellschaft der Consus Real Estate AG, Berlin mit der Konzernobergesellschaft Medeon S. à. r. l., Luxemburg.

Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im unregulierten Markt (Basic Board) sowie zum Freiverkehr an den Börsen Xetra, München, Stuttgart, Hamburg und Düsseldorf zugelassen.

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 12. Juni 2019 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

## B Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Konzernabschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

### I. Grundlagen

Der Konzernabschluss 2018 der GxP AG, besteht aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie ergänzenden Anhangangaben und wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Die GxP AG wendet grundsätzlich alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die von der Europäischen Union (EU) genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden bei der Aufstellung des Konzernabschlusses berücksichtigt.

#### Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr 2018 erstmals angewendete IFRS

Die erstmals im Geschäftsjahr 2018 angewendeten Standards betreffen im Wesentlichen die Standards IFRS 9 »Finanzinstrumente«, mit dem IAS 39 abgelöst wurde, IFRS 15 »Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden« sowie ein Amendment zu IAS 40.

IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten sowie die Bilanzierung von Derivaten. Mit der Neuregelung wird die Kategorisierung von Finanzinstrumenten geändert sowie ein neues Wertminderungsmodell eingeführt. Für den Konzern der GxP AG ergaben sich aus der Erstanwendung mit T€ 56 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die bisher als Available-for-Sale klassifizierten Eigenkapitalinstrumente wurden als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente eingeordnet. Finanzinstrumente, die nach IAS 39 den Loans and Receivables zugeordnet waren, wurden nach IFRS 9 den Finanzinstrumenten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, zugeordnet. Die Kategorisierung der finanziellen Verbindlichkeiten bleibt unverändert bestehen. Der Wechsel vom Incurred-Loss-Model (IAS 39) zum Expected-Loss-Model (IFRS 9) hatte aufgrund des Geschäftsmodells der GxP AG keine wesentlichen Auswirkungen, wobei sich der Konzern des sogenannten vereinfachten Wertberichtigungsmodells bedient. Die erstmalige Anwendung erfolgte zum 1. Januar 2018, die Anpassung der Vergleichsperiode wurde nicht vorgenommen. Stattdessen wurde der einmalige Umstellungsaufwand mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

IFRS 15 »Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden« regelt den Zeitpunkt und die Höhe der Erfassung von Umsatzerlösen neu. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 »Umsatzerlöse«, IAS 11 »Fertigungsaufträge« sowie IFRIC 13 »Kundenbindungsprogramme«. Aufgrund des Geschäftsmodells des Konzerns der GxP AG ergaben sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Das Amendment zu IAS 40 »Übertragung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien« stellt insbesondere klar, dass ein Unternehmen eine Immobilie, einschließlich im Bau oder in Entwicklung befindlicher Immobilien, aus dem oder in den Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nur dann reklassifizieren darf, wenn es Nachweise für eine Nutzungsänderung gibt. Eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung zur Nutzung erfüllt die Anforderungen an eine Nutzungsänderung nicht. Es ergeben sich mit den veröffentlichten Klarstellungen keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Erstanwendung weiterer anzuwendender Standards hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

#### Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende bzw. von der EU noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Im Januar 2016 wurde von dem IASB der IFRS 16 »Leasingverhältnisse« veröffentlicht. Das EU-Endorsement erfolgte am 9. November 2017. Der Standard ist verpflichtend für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden und regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten von Leasingverhältnissen. IFRS 16 ersetzt IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 sowie SIC-27. Die ab 2019 anzuwendende wesentliche Neuerung des IFRS 16 zu Leasingverhältnissen besteht darin, dass alle Miet- und Leasingverhältnisse beim

Leasingnehmer zur Erfassung eines „Leasing-Vermögensgegenstands“ und gegenläufig zur Erfassung eines Schuldpostens führen. Aufgrund des beschränkten Umfangs der Verträge, in denen der Konzern der GxP AG als Leasingnehmer auftritt, werden aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet. Insgesamt werden sich aber erweiterte Angaben im Anhang ergeben.

Die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern wird mit IFRIC 23 klargestellt. Gemäß dieser Interpretation sollen Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern davon ausgehen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Der Konzern der GxP AG erwartet aus dieser Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

Die Begrifflichkeit „wesentlich“ soll durch die Änderung von IAS 1 und IAS 8 geschärft werden und die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept sowie in den Standards selbst vereinheitlicht werden. Wesentlichkeit wird nun wie folgt definiert: Wenn vernünftiger Weise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenen Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwenden. Der Konzern der GxP AG erwartet aus den Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

Die übrigen veröffentlichten von der EU noch nicht übernommenen Standards werden voraussichtlich auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns haben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist – abweichend zum Vorjahr – nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert. Weiterhin wurden einzelne GuV-Positionen im Jahr 2018 weiter aufgegliedert. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst. Der Konzernabschluss ist in T€ aufgestellt und die Anhangangaben werden in T€ angegeben. Die Beträge sind jeweils kaufmännisch gerundet. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten. Einzelne Posten der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Unter den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligungen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet.

Der Konzern stellt keine Segmentberichterstattung auf, da die Überprüfung der Betriebsergebnisse hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene erfolgt.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der GxP AG (31. Dezember 2018) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie

auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

## II. Konsolidierung

### a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der GxP AG einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, die der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann, also die Entscheidungsgewalt hat, die ihm zustehenden Rückflüsse aus dem Unternehmen aufgrund der ihm zustehenden Rechte im Tochterunternehmen zu beeinflussen. Rückflüsse aus dem Engagement mit einem anderen Unternehmen können sowohl positiv als auch negativ sein. Variable Rückflüsse beinhalten Dividenden, feste und variable Zinsen, Vergütungen und Gebühren, Wertschwankungen des Investments als auch sonstige Vorteile. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt B II. b.

Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt dabei auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der GxP AG. Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die GxP AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist. Sonstige vertragliche Rechte, die einen beherrschenden Einfluss ermöglichen können, sind im Wesentlichen Organbestellungs-, Abberufungs-, Liquidations- und sonstige Entscheidungsrechte.

Beherrschung liegt vor, sofern die GxP AG auf Basis der Gesamtheit der vertraglichen Rechte die Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Tochterunternehmens besitzt.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Beherrschung auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Beherrschung endet.

Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt grundsätzlich nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der nicht beherrschenden Anteile. Ein etwaiger Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Unternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Prüfung direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der

Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und den abgehenden nicht beherrschenden Anteilen wird direkt im Eigenkapital in den Gewinnrücklagen verrechnet.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal) wird wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Dies bedeutet: Der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft wird im Falle von Immobilien des Vorratsvermögens als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien als Aufwand ausgewiesen. Im Falle von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist das Ergebnis aus dem Verkauf im Rahmen der letztmaligen Bewertung nach IAS 40 im Zeitpunkt unmittelbar vor dem Verkauf als Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Bewertungsergebnis enthalten. Verbleibt nach dem Abgang der Objektgesellschaft eine Restbeteiligung im Konzern, wird diese im Zugangszeitpunkt erfolgswirksam mit dem Fair Value bewertet.

Werden Immobilien durch Erwerb einer Objektgesellschaft erworben und qualifiziert dieser nicht als Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3, wird dies entsprechend als Erwerb einer Immobilie abgebildet. Die Anschaffungskosten der Immobilie ergeben sich aus dem Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft zuzüglich der übernommenen Schulden abzüglich sonstiger Vermögenswerte der Objektgesellschaft. Erfolgt der Erwerb einer Objektgesellschaft (kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3) gegen Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten, leiten sich die Anschaffungskosten der Immobilie aus dem Fair Value der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente nach IFRS 3.2(b) ab, da beim Erwerb von Objektgesellschaften eine Sachgesamtheit von Vermögenswerten und Schulden übernommen werden und somit eine Anwendbarkeit des IFRS 2 nicht gegeben ist.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

## **b) Konsolidierungskreis**

Die GxP AG bezieht zum 31. Dezember 2018 31 (Vorjahr: 31) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss ein. Es haben sich im Geschäftsjahr keine Veränderungen im Konsolidierungskreis ergeben.

Nachfolgend sind die neben der GxP AG in den Konzern einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Kapitalanteil 31.12.2018</b>	<b>Kapitalanteil 31.12.2017</b>
Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH	Berlin	94%	94%
German Investment Management Holding GmbH	Berlin	100%	100%
Hamm Unionstraße Objekt GmbH	Berlin	94%	94%
Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	Berlin	94,9%	94,9%
Teltow Towers II UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
GxP Asset Management GmbH	Berlin	100%	100%
German Asset Management I. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100%	100%
German Asset Management II. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100%	100%
German Asset Management III. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100%	100%
German Asset Management IV. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100%	100%
German Asset Management II. GmbH	Berlin	100%	100%
German Asset Management V. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
German Asset Management VI. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
German Asset Management VII. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
THOR-Portfolio Beteiligungs GmbH	Berlin	100%	100%
Thor Object I S.à r.l.	Luxemburg	94,9%	94,9%
Thor Object II S.à r.l.	Luxemburg	94,9%	94,9%
Thor Object III S.à r.l.	Luxemburg	94,9%	94,9%
II. GAM Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
GIMH Komplementär UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60%	60%
Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60%	60%
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60%	60%
GIMH - Capital GmbH	Berlin	94,9%	94,9%
GAM - Capital GmbH	Berlin	100%	100%
1. GAM Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
GxP 2. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
GxP 3. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
GxP 4. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
GxP 5. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%
GxP 6. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%

### III. Fremdwährungsumrechnung

#### a) Funktionale Währung und Berichtswährung

Die GxP AG stellt ihren Konzernabschluss in EURO (€) auf.

Der € ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die GxP AG und ihre Tochtergesellschaften operieren und ist daher deren funktionale Währung. Geschäfte in anderen Währungen sind daher Fremdwährungsgeschäfte.

#### b) Geschäftsvorfälle und Salden

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet.

Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder -verluste erfasst. Im Geschäftsjahr 2018 sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

### IV. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder Wertsteigerungen gehalten werden und bei denen der Anteil der Selbstnutzung 10 % der Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie in den übrigen Sachanlagen bilanziert.

Die entsprechend IAS 40 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen Gewerbeimmobilien, die zur Erzielung langfristiger Mieteinnahmen gehalten und nicht oder nur zu unwesentlichen Teilen vom Konzern selbst genutzt werden.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum Zugangszeitpunkt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten und in den Folgeperioden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert spiegelt dabei die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach den aktuellen Marktbedingungen.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 wird grundsätzlich nach anerkannten Bewertungsmethoden auf Basis externer Verkehrswertgutachten ermittelt.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden im Konzern-Periodenergebnis in separaten Posten erfasst und können die Ertragslage des Konzerns wesentlich beeinflussen.

#### V. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte, wie beispielweise Software, werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und anschließend planmäßig linear über die jeweilige voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt dabei drei bis fünf Jahre.

#### VI. Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus Computer-Hardware und sonstiger Büroausstattung. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

Computer-Hardware	3 Jahre
Sonstige Büroausstattung	8–13 Jahre

Die Restwerte und die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Sofern der Buchwert eines Vermögenswertes seinen geschätzten erzielbaren Betrag übersteigt, wird auf diesen Betrag abgeschrieben (siehe hierzu auch Abschnitt B VII.).

Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden durch einen Vergleich des Veräußerungserlöses mit dem Buchwert ermittelt und im Ergebnis erfasst.

## VII. Wertminderungen von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten (Cash-Generating-Units) zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen.

Die wesentlichen im Konzern definierten Cash-Generating-Units betreffen die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, wobei diese ohnehin mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Bei Wertaufholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten.

## VIII. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, an dem der Konzern Vertragspartei wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte an den Cashflows auslaufen oder der Vermögenswert übertragen wird. Die Klassifizierung der Vermögenswerte erfolgt unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells und der Eigenschaften der Cashflows und entscheidet, ob die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Alle finanziellen Vermögenswerte wurden dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet. Bei Eigenkapitalinstrumenten wurde das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, später erfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Im Falle des Abgangs werden dann Gewinne oder Verluste erfolgsneutral im Eigenkapital ausgewiesen.

Wertminderungen bei den finanziellen Vermögenswerten werden nach dem Expected-Credit-Loss-Modell ermittelt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird das vereinfachte Verfahren angewendet und eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit erfasst.

## IX. Derivate

Derivate werden bei Zugang und nachfolgend mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst.

## X. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide finanzielle Vermögenswerte mit einer Restlaufzeit bei Erwerb von nicht mehr als drei Monaten.

## XI. Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

## XII. Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von direkt zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt, was grundsätzlich den Anschaffungskosten entspricht. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn alle vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

## XIII. Steuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und dem IFRS-Bilanzwert angesetzt. Latente Steueransprüche auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, in der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Bilanzstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen. Gewerbesteuern fallen aufgrund der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 GewStG für Investment Properties, bei denen keine Veräußerungsabsicht besteht, grundsätzlich nicht an.

Beim Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Unternehmenserwerb darstellen, werden auf die „initial difference“ zwischen dem Kaufpreis der Immobilie und deren Steuerbilanzwert in der Objektgesellschaft keine latenten Steuern erfasst.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder ein Verlustvortrag verwendet werden können.

Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, so ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden, sofern die Kriterien nach IAS 12.74 erfüllt sind, miteinander saldiert.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten im Zusammenhang mit im sonstigen Ergebnis zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind.

#### **XIV. Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten werden als Aufwand im Jahr der wirtschaftlichen Zuordnung erfasst bzw., soweit die Voraussetzungen des IAS 23 (qualifying asset) vorliegen, aktiviert.

#### **XV. Ertragsrealisation**

##### Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Erlöse aus Vermietung von Bestandsimmobilien werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den zugrundeliegenden Verträgen erfasst. Die Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließt. Für die bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten werden auch die dazugehörigen Erlöse aus Nebenkosten erfasst. Der Ausweis der Erlöse und der Aufwendungen erfolgt dabei unsaldiert nach der Prinzipal-Methode.

#### Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

#### Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Die Gewinnrealisation aus dem Verkauf von Immobilien wird mit Verlust der Beherrschung (control) erfasst. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein.

#### Zinserträge

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

#### Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

Im Konzernabschluss werden unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung der als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente im sonstigen Ergebnis, gegebenenfalls abzüglich latenter Steuern, erfasst.

### **XVI. Leasingverhältnisse**

Leasingverhältnisse, in denen ein wesentlicher Anteil des Nutzens und der Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating-Leasing klassifiziert. Unter einem Operating-Leasing geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer der Leasingverhältnisse als Aufwendungen in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Erhaltene Zahlungen im Rahmen eines Operating-Leasings werden als Erträge über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Der Konzern ist auch Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating-Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt B XV.

## XVII. Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung und die Entscheidung zur Allokation von Ressourcen erfolgt ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf einer Segmentebene. Eine Segmentberichterstattung entfällt damit. Der GxP-Konzern ist nur in Deutschland tätig und wichtige Kunden im Sinne von IFRS 8.34 existieren nicht. Die Umsätze wurden in Höhe von T€ 13.096 durch die Vermietung der Bestandsimmobilien erzielt.

## C Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die GxP AG das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen der finanzierenden Banken beziehen sich auf die Kapaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapaldienstfähigkeit des Konzerns als fiktive rechtliche Einheit. Die im Zusammenhang mit den Finanzierungen festgelegten Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zur Kündigung der Verträge führen können, beziehen sich auf den Kapaldienstdeckungsgrad (DSCR). Insofern ist die Sicherstellung der Kapaldienstfähigkeit ein wesentliches Ziel der Kapaldienststeuerung.

Der Konzern überprüft die Einhaltung der Covenants in regelmäßigen Abständen und meldet negative Entwicklungen direkt an den Vorstand. Die Kreditverträge enthalten unterschiedliche Eskalationsstufen bei Nichteinhaltung der Financial Covenants, wie z. B. die Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten oder die außerordentliche Kündigung des Kreditvertrags.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier ist insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

## D Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend aktualisiert und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Wir weisen darauf hin, dass sich aufgrund bestimmter Entwicklungen im nächsten Geschäftsjahr, die von den Annahmen abweichen, wesentliche Anpassungen der Buchwerte der Vermögenswerte bzw. der Schulden ergeben können.

Die Gesellschaft trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten vollumfänglich entsprechen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erläutert.

- Die besten Indikatoren für die Fair Values der Immobilien sind aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien auf einem aktiven Markt. Sofern diese Informationen nicht verfügbar sind, bedient sich die Gesellschaft der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode wird auf die Ausführungen unter Abschnitt E IV verwiesen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die ermittelten Nettokapitalwerte den tatsächlichen Verkehrswerten entsprechen und dass künftige Schwankungen dieser Fair Values aus nicht im Ermessen des Vorstandes liegenden Faktoren resultieren. Hierzu zählen unter anderem die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die Entwicklung der Marktmieten und die zur Generierung der Marktmieten erforderlichen Investitionskosten.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben. Die Gesellschaft trifft zudem auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.
- Rückstellungen unterscheiden sich von anderen Verbindlichkeiten in Bezug auf Unsicherheiten hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der künftig erforderlichen Ausgaben. Eine Rückstellung ist dann anzusetzen, wenn dem Unternehmen aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung (rechtlich oder faktisch) erwächst, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist (vgl. IAS 37.14).  
Aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher und rechtlicher Beurteilungen und der Schwierigkeiten der Festlegung einer Eintrittswahrscheinlichkeit (more likely than not) bestehen erhebliche Ansatz- und Bewertungsspielräume.
- Im Konzernabschluss wurden Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert – erfolgsneutral - bewertet. Die für die Bewertung maßgeblichen Schätzgrößen beziehen sich auf den Wert des von den Beteiligungen gehaltenen Immobilienvermögens.
- Bei den Schätzungen in Bezug auf die Höhe der Wertberichtigungen auf Forderungen wendet der Vorstand den vereinfachten Ansatz nach IFRS 9 an und bemisst die Wertberichtigung in Höhe des über die Laufzeit erwarteten Kreditverlustes.

Im Hinblick auf die Bilanzierungs- und Bewertungsregeln hat die GxP AG folgende Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung getroffen:

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, dem Vorratsvermögen oder den Investment Properties zuzuordnen sind.

- Die Investment Properties werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hätte die Gesellschaft, wie ebenfalls nach IAS 40 gestattet, das Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte und die Aufwands- und Ertragsposten erheblich abweichen.
- Beim Zugang von Immobilien und Immobilienobjektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Dies wurde in allen bisherigen Fällen verneint.
- Die Bilanzierung der Betriebskosten erfolgt entsprechend der Prinzipal-Methode, d.h. die Aufwendungen und Erträge werden unsaldiert gezeigt, da die Gesellschaft als Vermieter die Verantwortung für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt.
- Finanzielle Vermögenswerte sind einzuordnen in die Kategorien „finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten“ oder „erfolgswirksam oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“.
- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.

## E Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses

### I. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt E III. Es handelt sich um gekaufte Software.

### II. Sachanlagen

Die Entwicklung des Anlagevermögens während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt E III. Es handelt sich um Büroausstattungen.

Der Konzern hat Mietleasingverträge über Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und Geschäftsausstattung abgeschlossen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Leasingaufwendungen in Höhe von T€ 311 (Vorjahr: T€ 333) erfasst.

### III. Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen

Das Anlagevermögen entwickelte sich in den beiden letzten Geschäftsjahren wie folgt:

	Immaterielle Vermögenswerte		Sachanlagen	
	2018	2017	2018	2017
	T€	T€	T€	T€
Anschaffungskosten	8	8	113	48
Kumulierte Abschreibungen	6	3	43	19
<b>Buchwert zum 1. Januar</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>70</b>	<b>28</b>
Zugänge	0	0	16	65
Abgänge	0	0	0	0
Abschreibungen	2	3	27	23
Anschaffungskosten	8	8	129	113
Kumulierte Abschreibungen	8	6	70	43
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>59</b>	<b>70</b>

#### IV. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Grundstücke und Gebäude wurden zum Stichtag 31. Dezember 2018 auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet und damit in der Fair Value Hierarchie der IFRS auf Stufe 3 bewertet.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2018	2017
	T€	T€
<b>Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>165.270</b>	<b>88.450</b>
Zugang aus share deal gegen Barkaufpreis	–	28.091
Zugang aus share deal gegen Ausgabe von neuen Aktien	–	13.112
Zugang aus asset deal	–	15.602
Nachträgliche Kaufpreisanpassungen		600
Zugänge	1.874	134
Aufwertungen	11.042	19.451
Abwertungen	-5.086	-170
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>173.100</b>	<b>165.270</b>

Die Zugänge betreffen im Berichtsjahr getätigte Investitionen in die Immobilien.

Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag führte unter Berücksichtigung unterjährig durchgeführter Investitionen bei acht Immobilien zu Aufwertungen und bei vier Immobilien zu Abwertungen.

Die gesamten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

#### Vorgehensweise bei der Ermittlung der Marktwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Im Rahmen des Bewertungsprozesses der Investment Properties analysierte der von der von der Summit Luxco S.à.r.l., Luxemburg, beauftragte und nach RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) zertifizierte unabhängige Gutachter das Ertragspotenzial der jeweiligen Immobilie. Die von dem Gutachter ermittelten Werte wurden vom Vorstand auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2018 wurde vom Gutachter die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Die DCF-Methode entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards. Die Bewertung erfolgte dabei auf Ebene der einzelnen Immobilie, eine Klassifizierung in Risikoklassen erfolgt nicht. Im Vorjahr wurde hingegen das Ertragswertverfahren angewendet.

Die DCF-Methode ermittelt das Ertragspotential einer Liegenschaft auf Basis zukünftig freiwerdender Cashflows. Steuern und Kapitalkosten bleiben hierbei unberücksichtigt. Die DCF-Methode beinhaltet die wirtschaftliche Analyse von Bestandsdaten sowie eine Prognose der potenziellen zukünftigen Cashflows in Verbindung mit der Nutzung der Liegenschaft über einen angenommenen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren.

Ausgangspunkt für die Bewertung waren dabei die zum Bewertungsstichtag aktuell existierenden Mietverträge auf Basis einer zur Verfügung gestellten Mieterbestandsliste und die sich aus diesen Mietverträgen ergebenden Zahlungsströme. Bestehende Mieteroptionen auf eine Verlängerung des Mietvertrages werden mieterspezifisch unter Berücksichtigung der jeweiligen Mietkonditionen berücksichtigt. Unter Verwendung marktnaher Informationen wie z.B. aktuelle und erwartete zukünftige Marktmieten und objektspezifischer Investitionsmaßnahmen werden Anschlussvermietungen geplant und berücksichtigt.

Der ermittelte DCF-Wert der Bestandsimmobilien beinhaltet dabei den Gebäude- und den Grundstücksanteil. Bei der vom Gutachter angewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen geplant: Von den Mietzahlungen werden vom Gutachter die standardisierten Leerstandskosten und Mietausfallwagnisse abgezogen, so dass sich die geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen (Gross Rental Income) ergeben. Von den geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Non-Recoverable Costs) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufende Betriebsüberschuss (Net Rental Income) ergibt. Bei den laufenden Betriebsauszahlungen handelt es sich um objektspezifische Auszahlungen, die während der Nutzung und durch Instandhaltung anfallen. Diese Auszahlungen werden vom Gutachter unter Berücksichtigung des Alters und des allgemeinen Zustands der Immobilie ermittelt und beinhalten Reparaturen, laufende Instandhaltungen, Versicherungen, Management-Gebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuern etc.

Für Mietverträge, die in dem Zehn-Jahres Betrachtungszeitraum enden und der Auszug des Mieters erfolgt, wird von dem Gutachter unterstellt, dass wie bei den bestehenden Leerstandsflächen entsprechende Investitionen in die Flächen erfolgen, um in der Nachvermietung die ortsübliche Marktmiete zu erzielen.

Vom Net Rental Income werden folglich konkrete Auszahlungen zur Sicherung der gegenwärtigen Mieteinzahlungen (Refurbishment, Leasing Commissions, Capital Expenditures) abgezogen, so dass sich im Ergebnis das Net Operating Income als Diskontierungsgrundlage ergibt.

Für die Zeit ab dem elften Jahr wird das in diesem Jahr geplante Net Operating Income als Basis für die Ermittlung eines sogenannten Exit Wertes (Barwert der Cashflows auf den Anfang der elften Cashflow-Periode) verwendet. Der Exit Wert wird dann mittels Diskontierungszins auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beruhen insbesondere auf Erfahrungswerten des Gutachters und spiegeln dabei das Chancen- und Risikoprofil auf Basis der Marktsituation, der Mieterstruktur, des Standorts (z.B. die Würdigung von Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich attraktiven Regionen), des Objekttyps und bezüglich besonderer Objektmerkmale sowie anhand von Renditeerwartungen eines potenziellen Investors wider.

Die Summe der abgezinsten Cashflows ergibt den Bruttokapitalbarwert. Es wird unterstellt, dass sämtliche Immobilien im Rahmen von sogenannten Assets Deals veräußert werden. Ausgehend vom Bruttokapitalbarwert wird unter Berücksichtigung käuferspezifischer standardisierter Transaktionskosten, die im Rahmen eines Asset Deals anfallen, der Nettokapitalwert (Fair Value) ermittelt.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag von dem unabhängigen Sachverständigen mit insgesamt T€ 173.100 (Vorjahr: T€ 165.270) ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in diese Bewertungen nicht am Markt beobachtbare Schätzgrößen, insbesondere die zukünftig erwarteten Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten einfließen. Auch die für die Bewertung dieser Zahlungsströme herangezogenen Vergleichswerte in Form des anzuwendenden Diskontierungszinsfußes werden sachverständig geschätzt.

Wertrelevante Bewertungsparameter	31.12.2018	31.12.2017
Fair Value in T€	173.100	165.270
Vermietbare Fläche in qm	106.219	106.700
Leerstand am Stichtag in % der vermietbaren Fläche	13,2%	13,15%
Fair value je qm	1.630	1.549
Gewichtete durchschnittliche Restmietvertragsdauer in Jahren (WAULT)	3,93	3,67
Durchschnittliche monatliche Ist-Miete/qm vermietete Fläche in €	9,51	9,39
Geschätzte monatliche Marktmiete/qm vermietbare Fläche in €	11,15	9,45
Durchschnittlicher Diskontierungzinssatz (Vorjahr: Liegenschaftszinssatz) in %	5,19	5,29
Durchschnittlicher Multiplikator auf Marktmiete	12,18	13,65

Im Folgenden werden für die beiden wertrelevantesten Bewertungsparameter geschätzte Marktmiete und Diskontierungszinssatz die Sensitivitäten in Bezug auf den Fair Value der Immobilien angegeben.

Sensitivitäten	31.12.2018		31.12.2017	
	T€		T€	
Fair Value	173.100		165.270	
Sensitivität in Bezug auf die geschätzte Marktmiete				
minus 10%	155.710	-10%	150.470	-9,0%
plus 10%	190.570	10%	180.090	9,0%
Sensitivität in Bezug auf den geschätzten Diskontierungszinssatz				
plus 0,25% Punkte	169.710	-2,0%	159.430	-3,5%
minus 0,25% Punkte	176.610	2,0%	171.480	3,8%

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind – neben der Wertveränderung aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag – in Bezug auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

	2018	2017
	T€	T€
Erträge		
Nettokaltmieten	10.500	7.795
Nebenkosten	2.596	1.870
Bewirtschaftungskosten		
Betriebskosten	3.137	2.321
Instandhaltung	1.258	1.447
Provisionsaufwand	58	347

Es ist zu beachten, dass im Jahr 2017 unterjährig Immobilienkäufe stattgefunden haben, so dass die Erträge und Aufwendungen in 2017 nicht mit den Angaben für das Jahr 2018 vergleichbar sind.

Aus den für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien abgeschlossenen Mietverträgen ergeben sich für die nächsten Jahre folgende fest kontrahierte Mieterlöse:

Fest kontrahierte Mieterlöse	31.12.2018		31.12.2017	
	T€		T€	
für das nächste Jahr	10.122		10.100	
für das 2. bis 5. Folgejahr	25.186		23.571	
für das 6. und spätere Folgejahre	3.947		4.583	

## V. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	T€	T€
Beteiligungen	1.222	1.153
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.485	2.477
<b>Summe</b>	<b>3.707</b>	<b>3.630</b>

Die Beteiligungen betreffen neben 2 (Vorjahr: 3) inaktiven Beteiligungen (T€ 25; Vorjahr: T€ 37) 2 Beteiligungen an Unternehmen für Dienstleistungen in der Energiewirtschaft aus dem ehemaligen Geschäft der GxP AG (T€ 2; Vorjahr: T€ 54) und 5 Rest-Beteiligungen (jeweils 5,1%) an veräußerten Immobilienobjektgesellschaften (T€ 1.194; Vorjahr: T€ 1.061). Die Anteile werden mit ihrem Fair Value bewertet wobei der Wert maßgeblich durch die in den Beteiligungen gehaltenen Immobilien bestimmt ist. Dies führte in 2018 zu einer Aufwertung der Beteiligungen in Höhe von T€ 133 (Vorjahr: T€ 323). Der Ertrag wurde im sonstigen Ergebnis erfasst. Würde der Fair Value der Immobilien in den Objektgesellschaften um 5% höher bzw. niedriger sein, würde der Fair Value der Beteiligungen um T€ 217 (19%) höher bzw. niedriger sein.

Auf eine Beteiligung aus der Energiewirtschaft erfolgt in 2018 eine Wertänderung in Höhe von T€ 52, die im sonstigen Ergebnis ausgewiesen wird. Im Vorjahr wurde bereits die andere Beteiligung aus der Energiewirtschaft um T€ 100 abgewertet. Der Aufwand war im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€
<b>Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>1.153</b>	<b>928</b>
Abgang	-13	
Zugang		2
Bewertungsänderung über sonstiges Ergebnis	81	323
Bewertungsänderung über Gewinn- und Verlustrechnung		-100
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.222</b>	<b>1.153</b>

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen überwiegend langfristige Ausleihungen gegenüber den Rest-Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften. Auf diesen Ausleihungen besteht eine pauschalierte Abwertung von T€ 12.

## VI. Vorräte

Im Vorjahr wurden hier noch nicht abgerechnete Leistungen aus Asset Management Dienstleistungen in Höhe von T€ 29 ausgewiesen.

## VII. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und kurzfristige sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Entwicklung der Position zeigt die nachstehende Übersicht:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	T€	T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	703	746
Wertberichtigungen	-108	-49
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (nach Wertberichtigung)</b>	<b>595</b>	<b>697</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten und hatten zum Bilanzstichtag die folgenden Fälligkeiten:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017*</b>
	T€	T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	595	697
Wertberichtigung expected loss (laufendes Jahr)	59	0
Buchwert vor expected loss	654	697
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	234	324
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 90 Tage	137	303
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 90 bis 180 Tage	58	0
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig über 180 Tage	225	70
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0

\*Vorjahr wurde nicht angepasst

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2018		2017	
	Gesamt	davon EWB	Gesamt	davon EWB
	T€	T€	T€	T€
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Erstanwendung IFRS 9	31	–	–	–
Zuführungen (Wertminderungen)	28	–	49	49
Ausbuchungen	–	–	–	–
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>108</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>49</b>
EWB: Einzelwertberichtigung				

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen setzen sich zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Forderungen aus Umsatzsteuer	465	196
Forderungen aus Restkaufpreisen aus Immobilienverkäufen bzw. Verkäufen von Objektgesellschaften	-	346
Forderung aus überzahltem Kaufpreis für Immobilien gegenüber dem Verkäufer	-	303
Forderungen gegenüber (2017: ehemaligen) <i>related parties</i>	-	86
Übrige sonstige Forderungen	301	402
<b>Summe</b>	<b>766</b>	<b>1.333</b>

In den übrigen sonstigen Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte in Höhe von T€ 172 (Vorjahr: T€ 241) enthalten. Auf die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte bestehen Abwertungen in Höhe von T€ 386 (Vorjahr: T€ 77).

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2018 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 3.040 gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 2.773 aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 211 aus Mietkautionen und zu T€ 56 aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionenkonten entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

## VIII. Liquide Mittel

Die Position enthält in geringem Umfang Barbestände und überwiegend täglich fällige Bankguthaben. Aufgrund einer Vereinbarung mit einer finanzierenden Bank dürfen von den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen liquiden Mitteln T€ 615 (Vorjahr: T€ 3.185) für Bewirtschaftungskosten und Sanierungsinvestitionen der von dieser Bank finanzierten acht Immobilien verwendet werden, aber nicht bzw. nur mit Zustimmung der Bank aus einem Kreis bestimmter Objektgesellschaften in andere Konzernteile übertragen werden.

## IX. Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt und stellt sich wie folgt dar:

Das gezeichnete Kapital der GxP AG beträgt am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 unverändert zum Vorjahr € 10.583.827,00. Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft 10.583.827 Stückaktien (Vorjahr: 10.583.827) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je € 1,00 ausgegeben.

Die ausgewiesene Kapitalrücklage resultiert aus der bei der GxP AG ausgewiesenen Kapitalrücklage abzüglich der Umbuchung innerhalb des Eigenkapitals zur bilanziellen Herstellung des gezeichneten Kapitals der GxP AG und abzüglich der direkt im Eigenkapital erfassten Kosten der Kapitalerhöhung und abzüglich der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe des Verlusts der GxP AG in 2017.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 22. Juli 2016 ermächtigt, bis zum 21. Juli 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt € 21.148.250,00 (davon noch nicht genutzt: € 19.227.494,00) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016) und den Inhalt der Aktienrechte, die Einzelheiten der Kapitalerhöhung sowie die Bedingungen der Aktiengabe, insbesondere den Ausgabebetrag, festzulegen. Dabei ist der Vorstand ermächtigt, über einen Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu entscheiden.

Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in folgenden Fällen zulässig:

- Bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn die Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (einschließlich Freiverkehr bzw. Nachfolger des Segments), die Kapitalerhöhung 10% des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige

Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahmen der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;

- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensanteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen; oder

- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegeben wurden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- oder Wandlungspflicht zustünde;

- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

Im kumulierten sonstigen Ergebnis werden die Bewertungsänderungen an den Beteiligungen nach dem Zugangszeitpunkt zusammen mit den darauf entfallenden Veränderungen der latenten Steuerschulden ausgewiesen.

Unter dem den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnenden Anteil am Eigenkapital ist der Anteilsbesitz Dritter an Tochtergesellschaften erfasst:

Gesellschaft	31.12.2018		31.12.2017	
	%	T€	%	T€
Thor Objekt II S.à.r.l.	5,1	808	5,1	647
Thor Objekt III S.à.r.l.	5,1	674	5,1	537
Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	5,1	401	5,1	395
Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH	6,0	384	6,0	487
Thor Objekt I S.à.r.l.	5,1	294	5,1	218
Hamm Unionstraße Objekt GmbH	6,0	274	6,0	169
GxP. 2. Vorratsgesellschaft UG	5,1	175	5,1	188
GIMH-Capital GmbH	5,1	32	5,1	44
1. GAM Beteiligungs UG	5,1	10	5,1	11
Retail Portfolio Portfolio Bremerhaven Objekt UG	40,0	-109	40,0	-108
Retail Portfolio Portfolio Teilestraße Objekt UG	40,0	-249	40,0	-249
Retail Portfolio Portfolio Wittenauer Objekt UG	40,0	-308	40,0	-307
7 weitere Gesellschaften unter jeweils T€ 2		-2		-2
		2.384		2.030

Die nicht beherrschenden Gesellschafter sind an Kapitalgesellschaften (GmbH bzw. S.à.r.l.) oder an Unternehmergesellschaften (haftungsbeschränkt) beteiligt.

Die Rechte und Pflichten der nicht beherrschenden Gesellschafter sind legal definiert und im jeweiligen Gesellschaftsvertrag festgehalten. Besondere oder ungewöhnliche Rechte und Pflichten sind nicht vereinbart.

Auf die Angabe weiterer Informationen zu den nicht beherrschenden Gesellschaftern wird aufgrund des nicht wesentlichen Einflusses auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verzichtet.

## X. Finanzverbindlichkeiten

Der Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren entfällt zu T€ 78.882 (Vorjahr: T€ 97.423) auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und zu T€ 2.650 (Vorjahr: T€ 0) auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber einer Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe.

Die Finanzschulden sind durch den Immobilienbestand und Mietforderungen besichert, zu dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden. Darüber hinaus sind sie teilweise auch durch die Anteile an den jeweiligen Objektgesellschaften besichert. *Des Weiteren ist in einem Fall vereinbart, dass die in den Objektgesellschaften generierten Zahlungsmittelüberschüsse nur mit Zustimmung der Bank aus dem Kreis der betroffenen Objektgesellschaften abfließen dürfen.*

## XI. Derivate

Zum Stichtag bestehen Derivate in Form von CAPs mit einem Nominalvolumen von T€ 71.955 und einem Marktwert von T€ 44. Aufgrund der Ausgestaltung des Derivats als CAP ist das Ausfallrisiko auf den Buchwert beschränkt. Wesentliche Sensitivitäten sind in Bezug auf den CAP nicht vorhanden.

## XII. Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuerpositionen ausgewiesen:

	Latente Ertragsteuerforderung	Latente Ertragsteuerverbindlichkeit	Latente Ertragsteuerforderung	Latente Ertragsteuerverbindlichkeit
	T€	T€	T€	T€
<b>1. Januar</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	-5.125	-	-1.667
Beteiligungen an Objektgesellschaften	-	-16	-	-11
Sonstige	32	-	-	-
Aus Verlustvorträgen	507	-	57	-
Saldierung	-539	539	-14	14
Bilanzausweis	0	-4.602	43	-1.664
<b>Veränderung</b>				
über Gewinn- und Verlustrechnung	155	-1.519	305	-3.458
über Sonstiges Ergebnis	-	-2	-	-5
aus Abgang Objektgesellschaften	-	-	-	-
aus Zugang Objektgesellschaften	-	-	177	-
<b>31. Dezember</b>				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	-6.634	-	-5.125
Beteiligungen an Objektgesellschaften	-	-18	-	-16
Sonstige	-	-10	32	-

Aus Verlustvorträgen	694	-	507	-
Saldierung	-694	694	-539	539
Bilanzausweis	0	-5.968	0	-4.602

Bei Gesellschaften, die im laufenden Jahr oder im Vorjahr steuerliche Verluste erzielt haben, wurden keine latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen angesetzt. Für darüber hinausgehende Verlustvorträge wurden keine latenten Steuern angesetzt, da die Gesellschaft die steuerliche Übertragbarkeit von Verlustvorträgen derzeit prüft.

Auf den Unterschied zwischen dem Konzernwert des Vermögens eines Tochterunternehmens und dem Steuerbilanzwert der Beteiligung an dem Tochterunternehmen (*outside basis differences*) in Höhe von T€ 1.813 (Vorjahr: T€ 1.480) sind keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt, da die Umkehr der Differenz vom Konzern beherrscht wird und in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr zu rechnen ist.

Die latenten Steuern wurden mit einem Steuersatz von 15,825 % bewertet. Gewerbesteuern fallen aufgrund der erweiterten Kürzung des § 9 Nr. 1 GewStG nicht an.

### XIII. Sonstige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen (von nicht beherrschenden Gesellschaftern)	668	668
Verbindlichkeiten gegenüber Verkäufern und aus Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb von Objektgesellschaften	577	1.230
Umsatzsteuer	563	312
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern	141	211
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	966	1.057
<b>Summe</b>	<b>2.915</b>	<b>3.478</b>

#### XIV. Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		
Nettokaltmiete	10.500	7.795
Nebenkosten	2.596	1.870
<b>Summe</b>	<b>13.096</b>	<b>9.665</b>

Der Anstieg der Mieterlöse ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass für die Immobilienerwerbe in 2017 nur unterjährige Erträge erfasst wurden (siehe hierzu auch den Abschnitt E IV. zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien).

#### XV. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€
Erträge aus Asset Management-Dienstleistungen für Dritte	265	199
Aufwendungsersatz	214	-
Ertrag aus nachträglicher Reduktion Kaufpreis für Objektgesellschaften	351	-
Sonstige Erlöse	-	23
Übrige sonstige betriebliche Erträge	364	206
<b>Summe</b>	<b>1.194</b>	<b>428</b>

#### XVI. Erträge aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Aus den im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 11.042 (Vorjahr: T€ 19.451).

## XVII. Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

Unter dieser Position wurden im Vorjahr Erträge aus dem Verkauf einer Vorratsimmobilie Anfang 2017 ausgewiesen.

## XVIII. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien - ohne Instandhaltung -	3.137	2.321
Instandhaltungsaufwendungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.258	1.447
Provisionsaufwand	58	347
<b>Summe</b>	<b>4.453</b>	<b>4.115</b>

## XIX. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€
Personalaufwand	1.373	1.256
Abschreibungen auf Software und Geschäftsausstattung	29	26
Beratungskosten	1.267	1.477
Buchführung, Abschlusserstellung und Prüfung	880	940
Übrige	877	790
<b>Summe</b>	<b>4.426</b>	<b>4.489</b>

Die übrigen Aufwendungen enthalten u.a. Mietaufwendungen für die Geschäftsräume der Gesellschaft und Kraftfahrzeuge sowie Aufwendungen für Versicherungen und Reisekosten sowie Aufsichtsratsvergütungen.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 10 Mitarbeiter (Vorjahr: 11). Hiervon sind 4 Mitarbeiter (Vorjahr: 1) in Teilzeit und kein Mitarbeiter (Vorjahr: 1 Mitarbeiter) im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses tätig.

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€
Gehälter, sonstige Leistungen	1.279	1.148
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	94	107
<b>Summe</b>	<b>1.373</b>	<b>1.256</b>

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von T€ 41 (Vorjahr: T€ 48) enthalten.

## XX. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€
Forderungsverluste	323	125
Abwertung auf Beteiligung	-	100
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	707	674
<b>Summe</b>	<b>1.030</b>	<b>899</b>

## XXI. Aufwendungen aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Aus den im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 5.086 (Vorjahr: T€ 170).

## XXII. Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

Unter dieser Position werden die korrespondierenden Aufwendungen zu den Erträgen aus dem Verkauf einer Vorratsimmobilie Anfang 2017 gezeigt.

## XXIII. Ertragsteuern

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

	2018	2017
	T€	T€
Laufender Ertragsteueraufwand	66	25
Latenter Ertragsteueraufwand	1.364	3.153
<b>Summe</b>	<b>-1.430</b>	<b>-3.178</b>

Für die Zusammensetzung des latenten Steueraufwands wird auf die Tabellen zur Entwicklung der latenten Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten verwiesen (vgl. Abschnitt E XII).

Der ausgewiesene Steueraufwand weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

<b>Steuerüberleitungsrechnung</b>	2018	2017
	T€	T€
Ergebnis vor Steuern	7.383	18.687
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ergibt	2.228	5.639
Effekte, die zu Mindersteuern führen		
Reduzierte Steuer auf Ergebnis aus Beteiligungsverkäufen	–	–
Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	-1.238	-2.800
Aufgrund <i>initial differences</i>	–	-1
Effekte, die zu Mehrsteuern führen		
Nicht steuerwirksame Aufwendungen	–	30
Nicht angesetzte Verlustvorträge	376	334
Sonstige Effekte	64	-24
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>1.430</b>	<b>3.178</b>

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175% (Vorjahr: 30,175%) zugrunde gelegt.

#### XXIV. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	2018	2017
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (in T€)	5.600	14.371
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend Stück)	10.584	9.215
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,53</b>	<b>1,56</b>

Zum Bilanzstichtag 2018 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 19.227. Eine Berücksichtigung des genehmigten Kapitals im verwässerten Ergebnis erfolgt jedoch nicht, da sich aus dem genehmigten Kapital keine Rechte Dritter auf den Bezug von Aktien ergeben.

#### XXV. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet gemäß IAS 7 zwischen Zahlungsströmen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit und zeigt wie sich die Zahlungsmittel im Konzern der GxP AG durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben.

Die Ermittlung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode aus dem Konzern-Periodenergebnis. Dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Durch den Erwerb von Objektgesellschaften im Vorjahr ergaben sich in 2017 folgende Veränderungen im Vermögen des Konzerns:

Veränderungen im Vermögen aus dem Zugang diverser Objektgesellschaften	2017	Davon gegen Ausgabe von Aktien
	T€	T€
Zugang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	41.202	13.112
Zugang anderes Sachanlagevermögen	4	-
Zugang Beteiligungen	-	-
Zugang operativer Vermögenswerte	816	37
Zugang operativer Verbindlichkeiten	-671	-60
Zugang Finanzverbindlichkeiten	-28.616	-8.188
Zugang Eigenkapital	-5.230	-5.230
Aufwand aus Konsolidierung		
Zugang Minderheit	-715	-280
<b>Kaufpreis (abzgl. gekaufter liquider Mittel)</b>	<b>6.791</b>	<b>-608</b>
davon noch nicht beglichen	-100	-100
Auszahlung für Erwerbe Vorjahre	1.220	-
<b>Auszahlung für Erwerb der Anteile</b>	<b>7.910</b>	<b>-708</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurden drei Objektgesellschaften mit Immobilien erworben. Die unbare Transaktion davon betraf den Erwerb einer Objektgesellschaft und einer Forderung gegen diese Objektgesellschaft in Höhe von T€ 978 gegen Ausgabe von 1.054.449 Aktien. Aus der Transaktion sind u.a. eine Immobilie mit Anschaffungskosten von T€ 13.112 sowie Finanzverbindlichkeiten in Höhe von T€ 8.188 zugegangen. Der Zugang von Eigenkapital in Höhe von T€ 5.230 betraf mit T€ 1.054 das gezeichnete Kapital und mit T€ 4.176 die Kapitalrücklage. Die Auszahlungen 2017 für den Erwerb der Objektgesellschaften sind mit den durch den Erwerb zugegangenen liquiden Mitteln in Höhe von T€ 3.542 saldiert worden.

Die Überleitungsrechnung der Finanzschulden vom 31. Dezember 2017 bis zum 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

Überleitungsrechnung in T€	31.12.2017	zahlungs- wirksam	zahlungs- unwirksam	31.12.2018
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	99.474	-1.754	140	97.860
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Personen/ Unternehmen	3.000	-349	2	2.653
<b>Finanzschulden</b>	<b>102.474</b>	<b>-2.103</b>	<b>142</b>	<b>100.513</b>

Die Spalte zahlungsunwirksam enthält im Wesentlichen nicht zahlungswirksame Aufzinsungseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode sowie die Veränderung der Zinsabgrenzung.

Die Kapitalflussrechnung weist im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit darüber hinaus Auszahlungen in Höhe von T€ 590 für die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

	2018	2017
	T€	T€
<b>Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>102.474</b>	<b>63.065</b>
Kreditaufnahme	2.663	13.484
Kredittilgung	-4.764	-2.515
Zugang bei Erwerb Objektgesellschaft	0	28.616
Veränderung der Zinsabgrenzung	140	-177
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>100.513</b>	<b>102.474</b>

## XXVI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagen oder immateriellen Vermögenswerten ist der Konzern nur in unwesentlichem Umfang eingegangen.

Es bestehen unkündbare Mietleasingverhältnisse aus der Anmietung von Geschäftsräumen und von Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeugen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasing-Verträgen betragen:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	T€	T€
Bis zu 1 Jahr	287	308
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	560	784
Mehr als 5 Jahre	–	–
	<b>847</b>	<b>1.092</b>

Aus anderen Dauerschuldverhältnissen, wie beispielsweise Dienstleistungsverträgen, bestehen daneben folgende unkündbare Verpflichtungen:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	T€	T€
Bis zu 1 Jahr	524	584
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	9	1.084
Mehr als 5 Jahre	–	–
	<b>533</b>	<b>1.668</b>

## XXVII. Beizulegender Zeitwert von Vermögenswerten und Schulden

Die beizulegenden Zeitwerte von Vermögensgegenständen und Schulden sollen unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bewertungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit zwischen drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise,
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen,
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit.

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten keine Transfers zwischen den Hierarchiestufen.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die Beteiligungen an Objektgesellschaften werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Diese Bewertungen beruhen auf von Sachverständigen ermittelten Immobilienbewertungen. Diese Bewertungen beruhen auf Inputfaktoren der Hierarchiestufe 3. Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung von Immobilienvermögen siehe Abschnitt E IV zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Wertänderungen der Fair Values der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von T€ 5.956 sind erfolgswirksam im Konzern-Jahresergebnis erfasst worden. Bei der Bewertung der Immobilien unterstellt die GxP AG als den nach IFRS 13 zugrunde zu legenden Markt eine Veräußerung aller Immobilien im Wege eines Asset Deals.

Zu den Zeitwertangaben für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und der Hierarchiestufe der Inputfaktoren für diese Zeitwertangaben siehe den Abschnitt E XXVIII zu den Angaben zu Finanzinstrumenten.

Die folgende Übersicht zeigt die Vermögenswerte und Schulden, die in der Bilanz mit dem Fair Value angesetzt wurden und deren Klassifizierung hinsichtlich der drei Bewertungshierarchien:

in T€

**Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values**

<b>Vermögenswerte</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>davon Stufe 1</b>	<b>davon Stufe 2</b>	<b>davon Stufe 3</b>
Investment Properties	173.100	0	0	173.100
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	1.222	0	0	1.222

<b>Vermögenswerte</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>davon Stufe 1</b>	<b>davon Stufe 2</b>	<b>davon Stufe 3</b>
Investment Properties	165.270	0	0	165.270
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	1.153	0	0	1.153

Bei der Ermittlung der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente wurden die Beteiligungen wie im Vorjahr auf Stufe 3 bewertet. Der beizulegende Zeitwert der Beteiligungen an Objektgesellschaften wird dabei durch den Wert der von ihnen gehaltenen Immobilien determiniert. Er richtet sich damit nach den für die Immobilien vorliegenden Bewertungsgutachten. Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ 81 (Vorjahr: T€ 318) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der auf Stufe drei bewerteten Finanzbeteiligungen:

**Entwicklung der Fair Values von Finanzbeteiligungen, die nach  
Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden**

in T€	2018	2017
01.01.	1.153	929
Käufe	0	0
Verkäufe	0	0
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	69	224
- davon ergebniswirksam	-12	-94
- davon ergebnisneutral	81	318
31.12.	1.222	1.153

Darüber hinaus werden keine finanziellen Vermögenswerte oder Schulden mit dem Fair Value bewertet. Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht mit dem Fair Value, sondern mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, deren Fair Value jedoch mit angegeben worden ist, wurden ebenfalls in die dreistufige Bewertungshierarchie eingeordnet. Bei den liquiden Mitteln, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen Vermögenswerten entsprechen die Fair Values aufgrund ihrer weitestgehend kurzen Laufzeit den Buchwerten.

Bei den festverzinslichen Finanzschulden ist mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit bzw. dem vereinbarten Zinssatz und unter Berücksichtigung geringer Nominalvolumen der Buchwert mit den Fair Values vergleichbar.

## XXVIII. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

### a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente zum Ende der Berichts- und Vergleichsperiode auf die Bewertungskategorien nach IFRS 9 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

in T€	Bewertungskategorie gem. IFRS 9	Buchwert 31.12.18	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
Finanzanlagen					
Beteiligungen	FVOCI	1.222	-	1.222	1.222
Ausleihungen	FAAC	2.485	2.485	-	2.485
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	595	595	-	595
Kurzfristige sonstige Forderungen	FAAC	172	172	-	172
Liquide Mittel	FAAC	1.695	1.695	-	1.695
Finanzverbindlichkeiten	FLAC	100.513	100.513	-	100.513
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.799	1.799	-	1.799
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	2.311	2.311	-	2.311

#### Erläuterung

*FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI*

*FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost*

*FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost*

In der folgenden Übersicht sind die ursprünglichen Bewertungskategorien nach IAS 39 sowie die neuen Bewertungskategorien nach IFRS 9 sowie die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte sowie der finanziellen Verbindlichkeiten gegenübergestellt:

in T€	Bewertungs- kategorie gem. IAS 39	Bewertungs- kategorie gem. IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden gemäß IAS 39 31.12.2017	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden gemäß IFRS 9 01.01.2018
Finanzanlagen				
Beteiligungen	AfS	FVOCI	1.153	1.153
Ausleihungen	LaR	FAAC	2.477	2.477
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	FAAC	697	697
Kurzfristige sonstige Forderungen	LaR	FAAC	977	977
Liquide Mittel	LaR	FAAC	4.896	4.896
Finanzverbindlichkeiten	FLAC	FLAC	102.474	102.474
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	FLAC	2.765	2.765
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	FLAC	2.973	2.973

*Erläuterung:*

*LaR: Loans and Receivables,*

*AfS: Available for Sale;*

*FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost*

*FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI*

*FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost*

in T€	Bewertungskategorie gem. IAS 39	Finanzielle Vermögenswerte und Schulden gemäß IAS 39 31.12.2017	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value als Vergleichsinformation
Finanzanlagen	AfS	1.153	-	1.153	-	1.153
Beteiligungen	LaR	2.477	2.477	-	-	2.513
Ausleihungen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	697	697	-	-	697
Kurzfristige sonstige Forderungen	LaR	977	977	-	-	977
Liquide Mittel	LaR	4.896	4.896	-	-	4.896
Finanzverbindlichkeiten	FAAC	102.474	102.474	-	-	104.477
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	2.765	2.765	-	-	2.765
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	FAAC	2.973	2.973	-	-	2.973

*Erläuterung*

*LaR: Loans and Receivables,*

*AfS: Available for Sale;*

*FAAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost*

## b) Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten

Die nachfolgend aufgeführten Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten umfassen insbesondere Erträge und Aufwendungen aus der Auflösung von bzw. Zuführung zu Wertberichtigungen sowie laufende Erträge aus Beteiligungen.

	2018	2017
	T€	T€
Beteiligungen (Vorjahr AFS Beteiligungen)	-13	-100
Forderungen und Kredite	-152	4
Finanzielle Verbindlichkeiten	-3.112	-2.250

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie *Beteiligungen* entfällt auf im sonstigen Aufwand ausgewiesene Wertminderungen. Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie *Forderungen und Kredite* resultiert aus Zinserträgen (2018: T€ 158; 2017: T€ 129) und im sonstigen Aufwand erfassten Wertminderungen (2018: T€ 310; 2017: T€ 125), das der Kategorie *Finanzielle Verbindlichkeiten* aus Zinsaufwendungen.

### c) Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditäts-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt C verwiesen.

#### Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

	<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>Mittelabfluss in der nächsten Berichts- periode</b>	<b>Mittelabfluss in den dann folgenden vier Perioden</b>	<b>Späterer Mittel- abfluss</b>
	T€	T€	T€	T€
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	100.513	21.277	86.174	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.799	1.799	–	–
Mittelabfluss Sonstige Verbindlichkeiten	2.311	2.311	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten</b>	<b>104.623</b>	<b>28.483</b>	<b>82.652</b>	<b>–</b>

	<b>Buchwert 31.12.2017</b>	<b>Mittelabfluss in der nächsten Berichts- periode</b>	<b>Mittelabfluss in den dann folgenden vier Perioden</b>	<b>Späterer Mittel- abfluss</b>
	T€	T€	T€	T€
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	102.474	7.366	102.867	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.765	2.765	–	–
Mittelabfluss Sonstige Verbindlichkeiten	2.973	2.973	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten</b>	<b>108.212</b>	<b>13.104</b>	<b>102.867</b>	<b>–</b>

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Bilanzstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im GxP-Konzern zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von T€ 1.695 (Vorperiode: T€ 4.896) zur Verfügung.

Bezüglich der im Geschäftsjahr 2019 bereits erfolgten Refinanzierung verweisen wir auf unsere Angaben unter den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag unter Abschnitt F II.

### **Ausfallrisiko**

Das maximale Ausfallrisiko des GxP-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt.

### **Zinsänderungsrisiko**

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten. Zinsänderungen können damit zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen. Durch eine Sensitivitätsanalyse ist für das Zinsänderungsrisiko zu ermitteln, welche Auswirkungen eine Änderung des Zinsniveaus auf den Erfolg zum Bilanzstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Bilanzstichtag repräsentativ für die Berichtsbeziehungsweise Vergleichsperiode ist. Wenn das Marktzinnsniveau zum Bilanzstichtag (Stichtag der Vergleichsperiode) um 50 Basispunkte höher gewesen wäre, hätte sich zum Bilanzstichtag der Zinssaldo um T€ 162 (Vorjahr: T€ 155) verschlechtert. Eine Verringerung des

Marktzinsniveaus zum Bilanzstichtag (Stichtag der Vergleichsperiode) um 50 Basispunkte, hätte aufgrund von Mindestzinsvereinbarungen zu keiner Verbesserung des Zinssaldos geführt.

Für die variabel verzinsten Darlehen bestehen mit Ausnahme der im Jahr 2019 refinanzierten Darlehen Zinssicherungsgeschäfte.

Da bei niedrigen Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien steigen, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Außerdem spielt das Zinsniveau bei der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien eine nicht unerhebliche Rolle.

#### XXIX. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Meran, damaliger Vorstand der GxP AG hatte einer Konzerngesellschaft zur Durchführung des Erwerbs einer Immobilienobjektgesellschaft im Dezember 2017 ein Darlehen mit maximaler Laufzeit von 12 Monaten in Höhe von T€ 3.000 gewährt. Der Zinssatz betrug 8%. Es war durch Verpfändung der Anteile an einer Objektgesellschaft und die (zweitrangige) Abtretung der Verkaufserlöse zweier Immobilien besichert. Dieses Darlehen wurde im Dezember 2018 zurückgezahlt. Um diese Rückzahlung zu finanzieren, hat diese Konzerngesellschaft ein Darlehen mit einer Laufzeit bis Dezember 2020 in Höhe von T€ 2.650 von einer Konzerngesellschaft der Summit-Gruppe zu den gleichen vorgenannten Bedingungen des bisherigen Darlehens von Herrn Meran aufgenommen.

Die GxP AG hat dem ehemaligen Mutterunternehmen, Consus AG, in 2018 einen Aufwandsersatz in Höhe von insgesamt T€ 215 für erhöhte Berichtskosten in Rechnung gestellt.

In 2016 hatten Herr Schorr, damals Aufsichtsratsvorsitzender der GxP AG, Herr Lewandowski, damals Vorstand der GxP AG und Herr Meran, ebenfalls seinerzeit Vorstand der GxP AG mit T€ 1.250, bzw. jeweils T€ 625 für eine Bankfinanzierung gebürgt. Diese Bürgschaften bestanden im Geschäftsjahr 2018 fort. Ein Entgelt hierfür wurde nicht vereinbart.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€
Aufsichtsratsvergütungen	119	104
Vorstandsvergütungen	477	345
Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	2.772	3.000

Die Gesamtvergütung des Vorstands beträgt in 2018 insgesamt T€ 477 (Vorjahr: T€ 345). Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben.

## F Sonstige Angaben

### I. Honorar des Abschlussprüfers

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€
Abschlussprüfungsleistungen	120	365
Andere Bestätigungsleistungen	-	150
Steuerberatungsleistungen	-	-
Sonstige Leistungen	-	21
<b>Summe</b>	<b>120</b>	<b>536</b>

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses sowie aus der Prüfung des Jahresabschlusses der GxP AG. Der Aufwand für Abschlussprüfungsleistungen im Jahr 2017 umfasste auch Mehraufwand für die Prüfung der Abschlüsse 2016 in Höhe von T€ 52.

### II. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende März 2019 wurden drei Bankdarlehen durch ein neues Darlehen in Höhe von € 29,2 Mio. mit einer Laufzeit von 20 Jahren refinanziert. Durch die erfolgreiche Refinanzierung sind dem Konzern frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von € 1,9 Mio. zugeflossen. Gleichzeitig wurde die langfristige Planungssicherheit für den Konzern erhöht.

Mit Wirkung zum 31. März 2019 ist Herr Prof. Dr. Martin Meißner aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 13. Mai 2019 wurde Frau Sharon Marckado-Erez zum neuen Aufsichtsratsmitglied bestellt.

Berlin, den 12. Juni 2019

Itay Barlev

Vorstand

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

An die GxP German Properties AG, Frankfurt am Main

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Konzernabschluss der **GxP German Properties AG, Frankfurt am Main**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.

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

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss zu dienen.

### *Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss*

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er 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.

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 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, 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. 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, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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, 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 ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.

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.

Hamburg, 12. Juni 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl  
Wirtschaftsprüfer

Olaf Sackewitz  
Wirtschaftsprüfer