

Geschäftsbericht 2019

GxP German Properties AG



Kennzahlen

GxP German Properties AG

Bilanzkennzahlen (IFRS Konzernabschluss)	31.12.2019	31.12.2018
	Mio. €	Mio. €
NAV	78,9	71,8
NAV je Aktie (in €)	7,44	6,78
Bilanzsumme	187,0	180,0
Eigenkapital	74,9	68,4
Nettofinanzschulden	95,8	98,8
Loan to Value (in %)	54,2	57,1

Portfoliokennzahlen	31.12.2019	31.12.2018
Anzahl der Objekte	12	12
Gesamtfläche (in m ²)*	105.697	106.219
Leerstandsrate (in %)	12,80	13,20
WAULT (in Jahren)	2,97	3,80

*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 2019

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNANHANG

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die GxP German Properties AG blickt auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. Die eingeleiteten Prozess- und Kostenoptimierungen finden ihren positiven Niederschlag in den Geschäftszahlen des Jahres 2019.

Ein weiterer Fokus unserer Tätigkeit lag im Geschäftsjahr 2019 auf der Optimierung der Finanzierungsstruktur. Drei Bankdarlehen, von denen zwei im Jahr 2019 ausgelaufen wären, wurden im ersten Quartal 2019 in Umsetzung der Finanzierungsstrategie langfristig refinanziert. Durch die Refinanzierung wurde die Planungssicherheit und Cashflow-Stabilität des Konzerns deutlich verbessert. Im Rahmen der Refinanzierung konnte zudem eine Aufvalutierung erreicht werden, sodass sich die Liquiditätsausstattung des Konzerns zusätzlich verbessert hat.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 mit 0,6 % geringer gewachsen als ursprünglich prognostiziert. Die Konjunkturabschwächung hatte jedoch keine Auswirkungen auf den Investmentmarkt für Immobilien, auf dem ein neuer Rekordumsatz in Höhe von mehr als € 70 Mrd. erreicht worden ist.

Die positive Entwicklung am Investmentmarkt spiegelt sich auch in der Bewertung des Immobilienbestandes des GxP-Konzerns wider. Die Marktwerte der Immobilien haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 3,5 Mio. erhöht. Die Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien belaufen sich auf € 13,5 Mio. im Geschäftsjahr 2019 und setzen sich aus Nettokaltmieten in Höhe von € 10,7 Mio. sowie Nebenkosten in Höhe € 2,8 Mio. zusammen. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 7,9 Mio. und ein Konzernüberschuss nach Steuern von € 6,5 Mio. Die Eigenkapitalquote im Konzern beträgt Ende Dezember 2019 40,1 %. Der Net Asset Value verbesserte sich von € 6,78 je Aktie Ende 2018 um rund 10 % auf € 7,44 je Aktie zum Ende des Geschäftsjahres 2019.

Die eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen haben auch ihren positiven Niederschlag im operativen Cashflow gefunden. Der operative Cashflow hat sich gegenüber 2018 um € 2,5 Mio. auf € 6,7 Mio. im Jahr 2019 verbessert. Unter Berücksichtigung der Zahlungsmittelabflüsse aus Investitionstätigkeit in Höhe von € 0,1 Mio. sowie aus Finanzierungstätigkeit von € 3,1 Mio. ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 ein positiver Gesamtcashflow von € 3,5 Mio.

Ende des Geschäftsjahres 2019 wurde zur Optimierung des Portfolios ein Kaufvertrag über den Erwerb einer vollvermieteten Büroimmobilie in Hannover abgeschlossen. Die Immobilie befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einer bereits von uns gehaltenen Immobilie in Hannover. Der Nutzen- und Lastenwechsel hat Anfang April 2020 stattgefunden.

Das Geschäftsjahr 2020 hat turbulent begonnen. Durch die im ersten Quartal 2020 sich weltweit ausbreitende COVID-19-Pandemie wurden mittlerweile die Konjunkturprognosen für das Jahr 2020 drastisch nach unten revidiert. Die Bundesregierung geht zurzeit von einer tiefen Rezession und einem Rückgang des Wirtschaftswachstums von 6,3 % im Jahr 2020 aus.

Wir gehen davon aus, dass aufgrund der Nutzungsart und der geografischen Verteilung unserer Immobilien sowie des vorhandenen Mietermixes auch in Zeiten der COVID-19-Pandemie ein stabiler Cashflow generiert werden kann, um die Krise kurzfristig aber auch mittelfristig, im Falle einer längeren wirtschaftlichen Abkühlung, bewältigen zu können.

Angesichts der anhaltenden weltweiten Dynamik der COVID-19-Pandemie kann es zu zukünftigen Entwicklungen kommen, die sich auf die globalen aber auch lokalen Wirtschaftsaussichten auswirken. Wir beobachten deshalb die weiteren Entwicklungen genau.

Der An- oder Verkauf von Immobilien ist im Jahr 2020 nicht geplant. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass attraktive Angebote zur weiteren Optimierung des Portfolios genutzt werden.

Mein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ohne deren Einsatz die Ergebnisse nicht möglich gewesen wären.

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

Berlin, im Juni 2020

Itay Barlev

Die Aktie

Die Kapitalmärkte waren im Jahr 2019 durch stetigen Aufwärtstrend geprägt. Der deutsche Leitindex DAX 30 verzeichnete im Jahr 2019 einen Kursanstieg von 25,5 % und schloss Ende 2019 bei 13.249 Punkten. Die Aktien im DaxSubsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierten zum Ende des Börsenjahres 2019 um rund 15,2 % höher.

Die Entwicklung des Aktienkurses der GxP AG hat sich im Kalenderjahr 2019 von dem allgemeinen Trend abgekoppelt. Zum Start in das Jahr 2019 lag der Aktienkurs der GxP AG am 2. Januar 2019 bei € 4,07. Der Jahreshöchstkurs wurde am 29. Januar 2019 mit € 4,34 erreicht und der Tiefstkurs am 22. August 2019 mit € 3,70. Die Aktie beendete das Jahr am 30. Dezember 2019 mit einem Schlusskurs von € 3,76.

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
Marktsegment	Basic Board Frankfurter Wertpapierbörse
Schlusskurs 30.12.2019 (Frankfurter Börse) in €	3,76
Marktkapitalisierung in € Mio. (31.12.2019)	39,8
Free Float	23 %

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Großaktionär der GxP German Properties AG ist die Summit-Gruppe.

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 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 2019 ist der Aufsichtsrat zu drei ordentlichen Sitzungen zusammengetreten und hat eine außerordentliche Sitzung mittels Telefonkonferenz durchgeführt. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. In eilbedürftigen Vorgängen außerhalb der Sitzungen wurde einstimmig ein Beschluss im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst.

Besetzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr war durchgängig Herr Itay Barlev als alleiniger Vorstand bestellt.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres konstant aus den Mitgliedern Herr Dr. Markus Beermann (Vorsitzender) und Herr Amir Sagy (stellvertretender Vorsitzender). 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.

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

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2019 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 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 01. April 2019** wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates ermächtigt, einen Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Aufsichtsratsmitgliedes nach § 104 AktG zu stellen.

In der **Sitzung am 06. Juni 2019** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Stand der Prüfung und die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Tagesordnung für die Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung.

In einer weiteren **Sitzung am 12. Juni 2019** nach Finalisierung der Abschlussprüfung wurde in Anwesenheit der Abschlussprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2018 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichtes 2018 beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und die Billigung des Konzernabschlusses..

In der **Sitzung am 30. Juli 2019** berichtete der Vorstand über die Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2019.

In der **Sitzung am 17. Dezember 2019** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2020 bis 2021 und erörterte den Erwerb einer Immobilie.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der GxP German Properties AG zum 31. Dezember 2019 und der Konzernabschluss wurden von der 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 22. Juni 2020 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der GxP German Properties AG für das Geschäftsjahr 2019 fest und billigte den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019.

Auch im Geschäftsjahr 2019 bestand bei der GxP German Properties AG zur 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, 22. Juni 2020

Für den Aufsichtsrat

Dr. Markus Beermann

Aufsichtsratsvorsitzender

Geschäftsentwicklung 2019

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 vorhandenes 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 gegebenenfalls für einen Verkauf in Betracht. Gleichzeitig sind auch Käufe von Immobilien zur Optimierung des Portfolios nicht ausgeschlossen.

Durch die angestrebte Reduzierung der vorhandenen Leerstände und die Optimierung der bestehenden Mietverhältnisse sollen die im Portfolio vorhandenen Wertsteigerungspotenziale sukzessive gehoben 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 2019 insgesamt zwölf Büroimmobilien mit einem Marktwert von 176,8 Mio. Euro.

Portfoliokennzahlen GxP-Portfolio

31. Dezember 2019

Immobilien zum (Anzahl)	12
Beizulegender Zeitwert (in Mio. €)	176,8
(Jahres-)Mieterlöse (in Mio. €)	10,7
Bruttorendite [Gross Initial Yield (in %)]	6,06
Vermietbare Fläche (in m ²)	105.697
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	12,80
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,97
Durchschnittlicher Zeitwert je m ² (in €)	1.673

Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio in Deutschland

Unsere Immobilien verteilen sich auf elf Standorte und spiegeln die Strategie einer diversifizierten Portfoliostruktur wider 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 € 10,7 Mio.

Insgesamt umfasste das Portfolio am Ende des Geschäftsjahres 2019 mehr als 50 Mieter mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von rund 3,0 Jahren. Die vertragliche Jahresnettomiete dieses Portfolios liegt bei über € 10,7 Mio. Daraus resultiert gemessen am Wert der Immobilien in Höhe von € 176,8 Mio. eine Bruttorendite (Gross Initial Yield) von rund 6,1 %. Im Jahr 2020 wird eine sukzessive weitere 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 zurzeit historisch niedrigen Zinsniveaus, auf eine langfristige festverzinsliche Finanzierung. Dadurch wird auch die langfristige Planungssicherheit des Konzerns deutlich verbessert. Unsere Netto-Verschuldungsquote, der sogenannte Loan to Value (LTV), betrug zum Ende des Geschäftsjahres 54,2 % nach 57,1 % Ende des Jahres 2018. Auf mittlere Sicht wird ein LTV in einer Bandbreite zwischen 45 % und 50 % angestrebt.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Das Bruttoinlandsprodukt ist nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2019 um 0,6 % gewachsen und damit deutlich schwächer als ursprünglich prognostiziert. Die zahlreichen weltweiten Krisen und insbesondere die zunehmend protektionistischere Handelspolitik hatten einen negativen Einfluss auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft.

Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts im Jahr 2019

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich im Jahr 2019 sehr positiv entwickelt. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus blieben Immobilien bei institutionellen Investoren auch im Jahr 2019 eine gefragte Assetklasse und es macht sich an einzelnen Standorten weiterhin eine Angebotsverknappung bemerkbar. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr von rund € 60 Milliarden Euro auf € 70,7 Milliarden und damit auf ein neues Rekordniveau. Nach Angaben von Savills Research stellten dabei - wie im Vorjahr - wieder Büroimmobilien die wichtigste Assetklasse dar und trugen 52 % 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 18 Basispunkte auf nunmehr 2,88 % zurück. Die Mieten im Bürospezialsegment an den A-Standorten sind zwischen Ende 2018 und Ende 2019 um 6,8 % gestiegen und erreichten einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von € 33,14.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Die GxP AG hat sich im Geschäftsjahr 2019 positiv entwickelt. Die Ende des Jahres 2018 eingeleiteten Prozess- und Kostenoptimierungen hatten sowohl positive Auswirkungen auf das Konzernjahresergebnis als auch auf die Entwicklung der Liquiditätslage.

Ohne Berücksichtigung der Ergebniseffekte aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergibt sich im Jahr 2019 ein bereinigtes EBIT in Höhe von € 7,7 Mio. nach € 4,4 Mio. im Jahr 2018.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 6,5 Mio. nach € 6,0 Mio. zum Vorjahresstichtag.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich um € 2,5 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbessert und beträgt € 6,7 Mio. Unter Berücksichtigung der Mittelabflüsse aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -0,1 Mio. sowie aus der Finanzierungstätigkeit von € -3,1 Mio. ergibt sich ein positiver Gesamtcashflow in Höhe von € 3,5 Mio. nach einem negativen Gesamtcashflow von € -3,2 Mio. im Geschäftsjahr 2018.

III. LAGE DES KONZERNS

Der Konzernabschluss der GxP AG für das Geschäftsjahr 2019 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 nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellt.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

In T€	2019	2018
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	13.525	13.096
Sonstige betriebliche Erträge	1.338	1.194
Erträge aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.583	11.042
Summe der betrieblichen Erträge	19.446	25.332
Bewirtschaftungskosten	-4.156	-4.453
Verwaltungsaufwand*	-2.535	-4.397
Sonstige Aufwendungen*	-511	-1.059
Aufwendungen aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.113	-5.086
Summe der betrieblichen Aufwendungen	-8.315	-14.995
Betriebsergebnis (EBIT)	11.131	10.337
Finanzergebnis	-3.260	-2.954
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragssteuern	7.871	7.383
Ertragssteuern	-1.385	-1.430
Konzern-Periodenüberschuss	6.486	5.953
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	1.150	353
davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend	5.336	5.600

*=Vorjahreszahlen angepasst wegen Ausweisänderung

Die Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von € 13,5 Mio. setzen sich aus Nettokalmieten in Höhe von € 10,7 Mio. (Vorjahr: € 10,5 Mio.) sowie Nebenkosten in Höhe € 2,8 Mio. (Vorjahr: € 2,6 Mio.) zusammen.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von € 1,3 Mio. werden im Wesentlichen Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 0,9 Mio. sowie aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 0,3 Mio. gezeigt.

Das Nettoergebnis aus den Wertänderungen des Immobilienportfolios beläuft sich im Geschäftsjahr 2019 auf € 3,5 Mio. nach € 6,0 Mio. im Vorjahreszeitraum:

Die Bewirtschaftungskosten von € 4,2 Mio. beinhalten die Betriebskosten in Höhe von € 3,6 Mio. sowie Instandhaltungskosten in Höhe von € 0,6 Mio.

Der Verwaltungsaufwand bewegt sich mit € 2,5 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vorjahreszeitraumes und setzt sich im Wesentlichen aus Beratungskosten in Höhe von € 1,2 Mio. sowie Abschluss- und Prüfungskosten von € 0,4 Mio. sowie Personalkosten in Höhe von € 0,3 Mio. zusammen.

Das Finanzergebnis hat sich von € -3,0 Mio. im Jahr 2018 auf € -3,3 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019 vermindert. Der Anstieg ist auf Einmalaufwendungen in Höhe von € 0,3 Mio. im Zusammenhang mit der Refinanzierung von Darlehen im Jahr 2019 zurückzuführen.

Insgesamt ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern in Höhe von € 6,5 Mio. nach € 6,0 Mio. im Jahr 2018.

b) Finanzlage

In T€	2019	2018
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	6.672	4.164
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-57	-1.797
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.064	-5.568
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.551	-3.201
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	5.246	1.695

Im Geschäftsjahr 2019 verbesserte sich der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 2,5 Mio. auf € 6,7 Mio.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in den Immobilienbestand beläuft sich in der Berichtsperiode auf € -0,1 Mio. (Vorjahr: € -1,8 Mio.).

Einzahlungen aus der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von € 29,2 Mio. führten bei gleichzeitigen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -3,1 Mio.

Insgesamt ergibt sich somit ein positiver Gesamtcashflow in Höhe von € 3,5 Mio. im Geschäftsjahr 2019 nach einem negativen Gesamtcashflow von € -3,2 Mio. im Jahr 2018. Die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2019 belaufen sich – stichtagsbezogen - auf € 5,2 Mio. nach € 1,7 Mio. zum Vorjahresstichtag.

c) Vermögenslage

Konzernbilanz (IFRS)

In T€	31.12.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte	180.953	176.866
Sachanlagen	83	59
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	176.800	173.100
Finanzanlagen	3.782	3.707
Übrige langfristige Vermögenswerte	288	0
Kurzfristige Vermögenswerte	6.011	3.130
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	209	595
Sonstige Forderungen	480	766
Laufende Ertragsteuerforderungen	76	74
Liquide Mittel	5.246	1.695
Summe Aktiva	186.964	179.996
Eigenkapital	74.930	68.443
Anteil der Gesellschafter der GxP AG	71.395	66.059
Nicht beherrschende Anteile	3.535	2.384
Langfristiges Fremdkapital	106.111	87.500
Finanzverbindlichkeiten	98.503	81.532
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.334	5.968
Übrige langfristige Schulden	274	0
Kurzfristiges Fremdkapital	5.923	24.053
Finanzverbindlichkeiten	2.523	18.981
Erhaltene Anzahlungen	0	232
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	230	126
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*	525	807
Sonstige kurzfristige Rückstellungen*	1.238	995
Sonstige Verbindlichkeiten*	1.407	2.912
Summe Passiva	186.964	179.996

*= Vorjahreszahlen angepasst durch Ausweisänderung

Zum 31. Dezember 2019 ist die Konzernbilanzsumme der GxP German Properties leicht auf € 187,0 Mio. nach € 180,0 Mio. zum 31. Dezember 2018 angestiegen.

Die langfristigen Vermögenswerte in Höhe von € 181,0 Mio. zum Bilanzstichtag setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit Marktwerten von € 176,8 Mio. sowie Finanzanlagen in Höhe von € 3,8 Mio. zusammen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich von € 3,1 Mio. Ende 2018 auf € 6,0 Mio. zum Bilanzstichtag. Darin enthalten sind liquide Mittel in Höhe von € 5,2 Mio. zum Jahresende 2019 (31. Dezember 2018: € 1,7 Mio.).

Auf der Passivseite verbesserte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag von € 68,5 Mio. Ende 2018 auf einen Wert von € 74,9 Mio. zum 31. Dezember 2019. Die Eigenkapitalquote des Konzerns hat sich Ende 2019 auf 40,1 % leicht erhöht nach 38,0 % zum 31. Dezember 2018.

Die Verbindlichkeiten des Konzerns belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt € 112,0 Mio. (31. Dezember 2018: € 111,5 Mio.). Die Verbindlichkeiten resultieren dabei im Wesentlichen aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von € 101,0 Mio. (31. Dezember 2018: € 100,5 Mio.) aus der Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Das Loan to Value-Verhältnis beträgt zum Ende der Berichtsperiode 54,2 % und ergibt sich aus dem Immobilienvermögen von € 176,8 Mio. und der Nettoverschuldung in Höhe von € 95,8 Mio.

d) Entwicklung der wesentlichen finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren

Nettoinventarwert (Net Asset Value)

Der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf insgesamt € 176,8 Mio. nach € 173,1 Mio. zum Jahresende 2018.

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

In Mio. €	31.12.2019	31.12.2018
Summe Eigenkapital	74,9	68,5
Auf Minderheit entfallend	3,5	2,4
Konzernanteil am Eigenkapital	71,4	66,1
Latente Steuern (Konzernanteil)	7,4	5,7
NAV	78,8	71,8
<hr/>		
Anzahl der Aktien (in Mio.)	10,6	10,6
NAV/Aktie (in €)*	7,44	6,78

Der Nettoinventarwert (Net Asset Value; NAV) liegt zum 31. Dezember 2019 bei € 78,8 Mio. oder € 7,44 je Aktie und hat sich damit gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2018 von € 6,78 je Aktie um rund 10 % verbessert.

Bilanzkennzahlen (IFRS Konzernabschluss)	31.12.2019	31.12.2018
	Mio. €	Mio. €
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	98,5	81,5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (+)	2,5	19,0
Liquide Mittel (-)	5,2	1,7
Nettofinanzschulden	95,8	98,8
Immobilienvermögen	176,8	173,1
Loan to Value (in %) Nettoverschuldung/ Immobilienvermögen	54,2	57,1

Der Loan to Value (LTV) hat sich aufgrund der Tilgungen der Finanzschulden sowie der gestiegenen Immobilienwerte auf 54,2 % zum 31. Dezember 2019 verbessert. Mittelfristig wird ein LTV in einer Bandbreite von 45 % bis 50 % angestrebt.

C. NACHTRAGSBERICHT (EREIGNISSE VON BEDEUTUNG NACH DEM BILANZSTICHTAG)

Ende 2019 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie in Hannover abgeschlossen. Der Nutzen- und Lastenwechsel für die Immobilie erfolgte Anfang April 2020. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte durch ein Bankdarlehen sowie aus Eigenmitteln.

Die sich weltweit ab dem ersten Quartal 2020 ausbreitende COVID-19-Pandemie und ihre Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und auf die Geschäftsentwicklung der Mieter im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2020 lässt sich zurzeit nicht abschließend abschätzen. In Anwendung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurde die GxP AG bisher von einigen Mietern informiert, dass diese Mieter die Miete im Zeitraum April bis Juni 2020 nicht oder nur teilweise zahlen wollen und werden. Die betroffenen Mieten pro Monat sind von untergeordneter Bedeutung für die Ertrags- und Liquiditätssituation. Die GxP AG befindet sich in Gesprächen mit den Mietern, um konstruktive Lösungen zu finden. Die Auswirkungen der Pandemie auf die zukünftige Entwicklung der Immobilienwerte sind ebenfalls noch nicht absehbar.

Angesichts der anhaltenden weltweiten Dynamik der COVID-19-Pandemie kann es zu zukünftigen Entwicklungen kommen, die sich auf die globalen aber auch lokalen Wirtschaftsaussichten auswirken. Wir beobachten deshalb die weiteren Entwicklungen genau.

D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

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 Reihe 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

Die im ersten Quartal 2020 sich rasant weltweit ausbreitende COVID-19-Pandemie hat schwerwiegende Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2020. Trotz eingeleiteter massiver staatlicher Hilfsprogramme durch die Bundesregierung und einer expansiven Geldpolitik seitens der Europäischen Zentralbank (EZB) geht die Bundesregierung von einer tiefen Rezession im Jahr 2020 in Deutschland und in der aktuellen Prognose von einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 6,3 % im Jahr 2020 aus. Zinserhöhungen durch die EZB sind auf absehbare Zeit ausgeschlossen. Die weiter niedrigen Kapitalmarktrenditen sollten sich stabilisierend auf den Investmentmarkt für Immobilien auswirken.

Büroimmobilienmarkt

Die Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt in Deutschland im Jahr 2020 ist zurzeit aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht einschätzbar. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die unsichere wirtschaftliche Gesamtlage zu Verzögerungen bei den Entscheidungen über die Neuanmietung von Flächen führen wird.

Erwartete Geschäftsentwicklung

Mittelfristig wird ein Loan to Value-Verhältnis - unter der Annahme unveränderter Immobilienwerte - in einer Bandbreite von 45 % bis 50 % angestrebt. Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2020 grundsätzlich gesichert.

Der An- oder Verkauf von Immobilien ist im Jahr 2020 nicht geplant. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass attraktive Angebote zur weiteren Optimierung des Portfolios genutzt werden.

Zurzeit gehen wir davon aus, dass aufgrund der Art und der geografischen Verteilung unserer Immobilien und des vorhandenen Mietermixes auch in Zeiten der COVID-19-Pandemie ein stabiler Cashflow erzielt werden kann, um die Krise kurzfristig aber auch mittelfristig, im Falle einer längeren wirtschaftlichen Abkühlung, bewältigen zu können.

In Anwendung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurde die GxP AG bisher von einigen Mietern informiert, dass diese Mieter die Miete im Zeitraum April bis Juni 2020 nicht oder nur teilweise zahlen werden. Die betroffenen Mieten pro Monat haben nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätssituation des Konzerns. Die Auswirkungen der Pandemie auf die zukünftige Entwicklung der Immobilienwerte sind ebenfalls noch nicht einschätzbar. Eine positive Gegenwirkung sollten die eingeleiteten umfangreichen staatlichen Hilfsprogramme sowie die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank entwickeln.

Angesichts der anhaltenden weltweiten Dynamik der COVID-19-Pandemie kann es zu zukünftigen Entwicklungen kommen, die sich auf die globalen aber auch lokalen Wirtschaftsaussichten auswirken. Wir beobachten deshalb die weiteren Entwicklungen genau.

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 zu beachtenden wesentliche Risiken:

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

Es wird angestrebt, die Vermietungsquote durch das aktive Asset Management und durch zielgerichtete Investitionen in den Immobilienbestand weiter zu verbessern.

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 am weitesten reichenden 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 aber auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilienpreise in bestimmten Regionen wieder sinken.

- Ein Anstieg des Marktzinzniveaus könnte bei nicht zinsgesicherten Finanzierungsanteilen bzw. bei notwendigen Refinanzierungen die Fremdkapitalfinanzierungskosten erhöhen.
- Die GxP AG führt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Aktiv- und Passivprozesse. Je nach Ausgang der Prozesse könnten sich Chancen aber auch Risiken ergeben.
- Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnten das Geschäft der GxP AG negativ beeinflussen.
- Weitere regulatorische Eingriffe des Gesetzgebers könnten negative Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf haben.

Die GxP AG geht davon aus, dass aufgrund der Art und der geografischen Verteilung unserer Immobilien sowie des vorhandenen Mietermixes auch in Zeiten der COVID-19-Pandemie ein stabiler Cashflow generiert werden kann. Der weitere Verlauf der COVID-19-Pandemie könnte aber negative Auswirkungen auf die Geschäftsmodelle der Mieter haben und damit auch auf die weitere Entwicklung der GxP AG und beispielsweise zu einem höheren Leerstand oder Wertberichtigungsbedarf führen. Des Weiteren sind die Auswirkungen der Pandemie auf die Entwicklung der Immobilienwerte zurzeit nur sehr schwer einzuschätzen.

Konzern-Abschluss der GxP German Properties AG

Detailindex

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-ANHANG

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

Konzern-Abschluss

KONZERN-BILANZ

AKTIVA				
In T€		Anhang	31.12.2019	31.12.2018
A.	LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		180.953	176.866
1.	Sachanlagen		83	59
2.	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	E I.	176.800	173.100
3.	Finanzanlagen	E II.	3.782	3.707
4.	Übrige langfristige Vermögenswerte	E III.	288	0
B.	KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		6.011	3.130
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E IV.	209	595
2.	Sonstige Forderungen	E V.	480	766
3.	Laufende Ertragsteuerforderungen		76	74
4.	Liquide Mittel	E VI.	5.246	1.695
	SUMME AKTIVA		186.964	179.996

KONZERN-BILANZ

PASSIVA				
In T€		Anhang	31.12.2019	
A.	EIGENKAPITAL	E VII.	74.930	68.443
I.	Anteil der Gesellschafter der GxP AG		71.395	66.059
1.	Gezeichnetes Kapital		10.584	10.584
2.	Kapitalrücklage		20.249	20.249
3.	Noch nicht verwendete Ergebnisse		39.974	34.638
4.	Kumuliertes sonstiges Ergebnis		588	588
II.	Nicht beherrschende Anteile		3.535	2.384
B.	LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		106.111	87.500
1.	Finanzverbindlichkeiten	E VIII.	98.503	81.532
2.	Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	E X.	7.334	5.968
3.	Übrige langfristige Schulden	E XI.	274	0
C.	KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		5.923	24.053
1.	Finanzverbindlichkeiten	E VIII.	2.523	18.981
2.	Erhaltene Anzahlungen		0	232
3.	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		230	126
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*		525	807
5.	Sonstige kurzfristige Rückstellungen*	E XII.	1.238	995
6.	Sonstige Verbindlichkeiten*	E XIII.	1.407	2.912
SUMME PASSIVA			186.964	179.996

*= Vorjahreszahlen angepasst durch Ausweisänderung

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In T€	Anhang	2019	2018
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E XIV.	13.525	13.096
Sonstige betriebliche Erträge	E XV.	1.338	1.194
Erträge aus Fair Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E XVI.	4.583	11.042
SUMME DER BETRIEBLICHEN ERTRÄGE		19.446	25.332
Bewirtschaftungskosten	E XVII.	-4.156	-4.453
Verwaltungsaufwand*	E XVIII.	-2.535	-4.397
Sonstige Aufwendungen*	E XIX.	-511	-1.059
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E XX.	-1.113	-5.086
SUMME DER BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN		-8.315	-14.995
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		11.131	10.337
Finanzerträge		177	158
Finanzaufwendungen	E XXI.	-3.437	-3.112
FINANZERGEBNIS		-3.260	-2.954
KONZERN-PERIODENERGEBNIS VOR STEUERN		7.871	7.383
Ertragsteuern	E XXII.	-1.385	-1.430
KONZERN-PERIODENERGEBNIS NACH STEUERN		6.486	5.953
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u>			
auf Aktionäre der GxP AG entfallend		5.336	5.600
auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend		1.150	353
Konzern-Periodenergebnis		6.486	5.953
<u>Ergebnis je Aktie in €</u>			
-unverwässert/ verwässert	E XXIII.	€	€
		0,50	0,53
(Anzahl der Aktien in Tausend: 10.584; Vorjahr:10.584)			

*= Vorjahreszahlen angepasst durch Ausweisänderung

In T€	Anhang	2019	2018
KONZERN-PERIODENERGEBNIS NACH STEUERN		6.486	5.953
Wertänderung erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente		0	81
Latente Steuern		0	-2
NICHT REKLASSIFIZIERBARE GEWINNE/ SONSTIGES ERGEBNIS		0	79
GESAMTERGEBNIS		6.486	6.032
<u>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</u>			
auf Aktionäre der GxP AG entfallend		0	78
auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend		0	1
Sonstiges Ergebnis		0	79
<u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u>			
auf Aktionäre der GxP AG entfallend		5.336	5.678
auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend		1.150	354
Gesamtergebnis		6.486	6.032

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

In T€	2019	2018
Konzernjahresüberschuss	6.486	5.953
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	161	29
- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-998	-20
- Fair Value-Anpassungen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-3.470	-5.956
Zunahme/ Abnahme der Vorräte, der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva oder Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-173	-275
+ Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.260	2.954
+ Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.385	1.430
+ Ertragsteuerzahlungen	21	49
= Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	6.672	4.164
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-230	-1.874
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7	-17
+/- Ein-(Auszahlungen) aus Änderungen zum Konsolidierungskreis	2	-56
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von langfristigen Vermögenswerten	0	42
+ Einzahlungen aus langfristigen Vermögenswerten	75	0
+ Erhaltene Zinsen	103	108
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-57	-1.797
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	29.241	2.663
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-29.210	-5.354
- Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-389	0
- Leasingzahlungen	-242	0
- Gezahlte Zinsen	-2.464	-2.877
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.064	-5.568
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.551	-3.201
+ Finanzmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	1.695	4.896
= Finanzmittel zum Ende des Geschäftsjahres	5.246	1.695

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt E XXIV.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019

In T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Kumuliertes sonstiges Ergebnis	Den Gesellschaftern des Mutterunter- nehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2018	10.584	25.550	23.738	509	60.381	2.030	62.411
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	0	0
Stand 31.12.2018	10.584	20.249	34.638	588	66.059	2.384	68.443
Konzern-Periodenergebnis			5.336		5.336	1.150	6.486
Sonstiges Ergebnis				0	0	0	0
Konzern-Gesamtergebnis			5.336	0	5.336	1.150	6.486
Stand 31.12.2019	10.584	20.249	39.974	588	71.395	3.535	74.930

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

A Grundlegende Informationen

Die GxP German Properties AG mit ihren Tochtergesellschaften (im Folgenden kurz „GxP AG“ oder „Konzern“ genannt) ist als Bestandhalter von Immobilien tätig. Die Gesellschaft hat mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Juli 2019 ihren Sitz von Frankfurt am Main nach Berlin verlegt und ist dort unter der Nr. 210330 im Handelsregister B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen. Aktuelle Geschäftsadresse der Gesellschaft ist die Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin. Zum 31. Dezember 2019 verwaltet der Konzern einen Bestand von 12 eigenen Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 105.700 m².

Die GxP AG gehört zur Summit-Gruppe. Konzernobergesellschaft ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel.

Die Aktien der Gesellschaft sind unter DE000A2E4L00 im unregulierten Marktsegment „Basic Board“ der Frankfurter Börse im Freiverkehr gelistet und werden im Xetra sowie an den Börsen in Frankfurt am Main, Stuttgart, München, Hamburg und Düsseldorf gehandelt.

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 18. Juni 2020 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 2019 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 2019 erstmals angewendete IFRS

Im Geschäftsjahr 2019 wurde zum ersten Mal der Standard IFRS 16 »Leasingverhältnisse« angewendet. Der Standard ersetzt IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 sowie SIC-27. Die Anwendung ist für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten von Leasingverhältnissen. Durch die Neuregelung entfällt die Unterscheidung zwischen Finance- und Operating-Lease Vereinbarungen beim Leasingnehmer, der Leasingnehmer hat nunmehr das wirtschaftliche Recht am Leasinggegenstand als Nutzungsrecht zu bilanzieren und über die Leasinglaufzeit abzuschreiben. Gleichzeitig ist in Höhe des Barwertes der Leasingzahlungen eine Verbindlichkeit zu erfassen. Die Abgrenzung entspricht bei Leasinggebern den bisherigen Regelungen des IAS 17. Die GxP AG hat den Vertragsbestand, in denen der Konzern als Leasinggeber auftritt, auf sich aus der Anwendung von IFRS 16 ergebende Änderungen analysiert. Die erstmalige Anwendung des Standards IFRS 16 erfolgte bei der GxP AG modifiziert retrospektiv ohne Anpassung der Vorjahreszahlen. Von den Anwendungserleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten und für Leasinggegenstände mit einem Wert von unter T€ 5 wurde Gebrauch gemacht. Die GxP AG mietet im Wesentlichen Büroräume, Pkw und Hardware.

Ausgehend von den Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergibt sich die folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019:

In T €	
Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018	847
Anwendungserleichterung für kurzfristige Leasingverhältnisse	-6
Sonstiges	-191
Brutto-Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	650
Abzinsung	-23
Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	627

Die Verbindlichkeiten wurden zum Barwert, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der GxP AG, angesetzt. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz beläuft sich auf 2,27 %. Die korrespondierenden Nutzungsrechte werden im Zugangszeitpunkt in Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt.

In der Konzern-Kapitalflussrechnung werden die Zins- und Tilgungszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

In T €	Barwert 31.12.2019	Barwert 01.02.2019
AKTIVA		
Sachanlagevermögen (Nutzungsrechte)		
- Gebäude	0	509
- Hardware /Pkw	36	118
Übrige langfristige Vermögenswerte	288	0
Sonstige Forderungen	178	0
Gesamt	502	627
PASSIVA		
Übrige langfristige Schulden	274	419
Übrige kurzfristige Schulden	203	208
Gesamt	477	627

Im Juli 2019 wurden die bisherigen Geschäftsräume vollständig bis zum Ende des Mietvertrages an einen Dritten untervermietet. Der Nutzungswert wurde ausgebucht und der ermittelte Nettoinvestitionswert aus der Untervermietung angesetzt. Die Gesellschaft mietete zum Bilanzstichtag selbst keine weiteren Räumlichkeiten an.

in T€	2019
Mietaufwand	-237
Mieterträge	101
Sonstige betriebliche Erträge	-21
Abschreibungen auf Sachanlagen (Nutzungsrechte)	142
Zinsertrag (Nettoinvestitionswert)	-26
Zinsaufwand	13
Ergebniseffekt auf Periodenergebnis	28

Mit IFRIC 23 wurde die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern 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. Für die GxP AG haben sich aus der Anwendung keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Die Erstanwendung weiterer anzuwendender Standards, Interpretationen oder Klarstellungen von 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

Am 18. Mai 2017 wurde der Standard IFRS 17 »Versicherungsverträge« veröffentlicht. IFRS 17 verfolgt das Ziel einer konsistenten, prinzipienbasierten Bilanzierung für Versicherungsverträge. Die Bewertung der Versicherungsverbindlichkeiten hat mit dem aktuellen Erfüllungswert zu erfolgen. Der Standard ist für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden. Das EU-Endorsement ist noch nicht erfolgt.

Die Begrifflichkeit „wesentlich“ soll durch die Änderung von IAS 1 und IAS 8, wie am 31. Oktober 2018 durch das IASB bekannt gegeben, 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 enthaltenden Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwenden.

Des Weiteren hat das IASB mit Datum 26. September 2019 Änderungen an den Standards IAS 39 »Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung« und IFRS 9 »Finanzinstrumente« hinsichtlich der Sicherungsbeziehungen nach IFRS veröffentlicht. Das IASB reagiert auf die bestehende Unsicherheit in Bezug auf die LIBOR Reform. Die Änderungen betreffen insbesondere die prospektive Effektivitätsbeurteilung von Sicherungsbeziehungen, die Anpassung des Kriteriums „highly probable“ in Bezug auf Cashflow-Hedges. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen.

Die GxP AG erwartet aus der Anwendung der vorgenannten Standards sowie aus weiteren veröffentlichten und von der EU noch nicht übernommenen Standards voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert. Zur besseren Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wurden im Vergleich zum Vorjahr Ausweisänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen und der Ausweis in der Bilanz mit dem Posten sonstige kurzfristige Rückstellungen weiter untergliedert. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst. Es resultierte aus dieser detaillierteren Untergliederung kein Ergebniseffekt.

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.

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 2019) 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. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen die Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter dem Abschnitt D. Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung erläutert.

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 wird 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 konzern einheitliche Bilanzierung zu gewährleisten. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IFRS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

b) Konsolidierungskreis

Die GxP AG bezieht zum 31. Dezember 2019 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.

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil 31.12.2019	Kapitalanteil 31.12.2018
Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH	Berlin	94%	94%
German Investment Management Holding GmbH	Berlin	100%	100%
GxP Hannover II GmbH (vormals: German Asset Management III. Beteiligungs-gesellschaft mbH)	Berlin	89,90%	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 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 somit 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 2019 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 Finanzinvestitionen 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 Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswertes 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 dem Konzern 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 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 GxP AG 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 werden seit dem 1. Januar 2019 unter Anwendung des Standards IFRS 16 bilanziert, hinsichtlich der Auswirkungen aus der Erstanwendung von IFRS 16 verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt B I. Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob die GxP AG als Leasinggeber oder als Leasingnehmer auftritt.

Tritt die GxP AG als Leasinggeber auf, werden die Leasingverträge entweder als Operating-Leasing oder als Finanzierungsleasing klassifiziert. Dabei wird ein Leasingvertrag als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum am zugrunde liegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Trifft dies nicht zu, wird das Leasingverhältnis als Operating-Leasing klassifiziert. Die GxP AG weist das Leasingobjekt im Falle eines Operating-Leasings, sofern es nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 fällt, als Vermögenswert im Sachanlagevermögen aus. Die Bewertung erfolgt zu dabei fortgeführten Anschaffungskosten und die Mieterträge werden linear über die Leasinglaufzeit erfolgswirksam erfasst. Wird dagegen das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft, wird eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis erfasst.

Tritt die GxP AG als Leasingnehmer auf wird geprüft, ob der Vertrag die folgenden Punkte erfüllt:

- bezieht sich der Vertrag auf einen identifizierten Vermögenswert,
- besteht das Recht, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen im Rahmen des definierten Vertragsumfangs zu ziehen,
- kann die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während der Nutzungsdauer vom Leasingnehmer bestimmt werden.

Zum Bereitstellungszeitpunkt des Leasinggegenstandes wird ein Nutzungsrecht aktiviert und eine Verbindlichkeit erfasst.

Bei Mehrkomponentenverträgen wird jede Komponente getrennt bilanziert. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts entsprechen dabei im Zugangszeitpunkt der Höhe der Verbindlichkeit gegebenenfalls unter Berücksichtigung der anfänglichen direkten Kosten. In den Folgeperioden wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, d.h. das Nutzungsrecht wird linear über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Höhe der Leasingverbindlichkeit zum Zugangszeitpunkt ergibt sich aus dem Barwert der Leasingzahlungen über die vereinbarte Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung des dem Leasingvertrages zugrundeliegenden Zinssatzes, oder falls nicht bekannt dem Grenzfremdkapitalzinssatzes der GxP AG. In der Folgebewertung wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Bewertungszinssatz aufgezinnt und um die geleisteten Leasingraten vermindert. Änderungen der Leasingverhältnisse werden grundsätzlich erfolgsneutral erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn das Leasingverhältnis teilweise oder vollständig beendet wird. Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr (short-term-leases) oder Leasingverhältnissen über Vermögenswerte mit einem Wert von unter T€ 5 (low-value-leases) wird von den Erleichterungsvorschriften Gebrauch gemacht und die zugehörigen Zahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. In der Bilanz erfolgen der Ausweis der Nutzungsrechte unter dem Sachanlagevermögen und der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten unter den übrigen langfristigen Schulden und den sonstigen Verbindlichkeiten. Finanzierungsleasingverträge, bei denen die GxP AG die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingobjekt trägt, werden nicht abgeschlossen.

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 im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von T€ 13.525 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 Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf die Kapitaldienstfähigkeit 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 Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR). Insofern ist die Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit ein wesentliches Ziel der Kapitaldienststeuerung.

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 Vertragspartnern ein.

D Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

Die GxP AG 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.

Der Konzern 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 GxP AG der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode wird auf die Ausführungen unter Abschnitt E I. 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 GxP AG 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 GxP AG, wie ebenfalls nach IAS 40 gestattet, das Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte und die Aufwands- und Ertragsposten erheblich abweichen.
- Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Investment Properties ist nach IFRS 13 das „highest-and-best-use“-Prinzip anzuwenden, wonach bei der Bewertung die bestmögliche Nutzungsalternative einer Immobilie herangezogen wird. Dabei ist zu beurteilen, ob die für die Bewertung unterstellte Nutzungsalternative rechtlich zulässig, physisch machbar und finanziell tragbar ist.
- 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 der Konzern 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 der Ermittlung der latenten und tatsächlichen Steuern für die Ergebnisse aus der laufenden Bestandsverwaltung ist zu ermitteln, ob die Regelungen zur gewerbesteuerlichen Kürzung für Grundbesitz angewendet werden können.
- 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. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die Grundstücke und Gebäude wurden zum Stichtag 31. Dezember 2019 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:

	2019 T€	2018 T€
Beginn des Geschäftsjahres	173.100	165.270
Zugänge	230	1.874
Aufwertungen	4.583	11.042
Abwertungen	-1.113	-5.086
Ende des Geschäftsjahres	176.800	173.100

Die Zugänge betreffen im Geschäftsjahr 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 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 2019 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.

Die DCF-Methode ermittelt das Ertragspotenzial 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 denen vom Gutachter die standardisierten Leerstandskosten und Mietausfallwagnisse abgezogen werden, 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 besonderer Objektmerkmale sowie 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€ 176.800 (Vorjahr: T€ 173.100) 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 wurden sachverständig geschätzt.

Bei der Bewertung der Investment Properties wurden untenstehende Bewertungsparameter verwendet. Hierbei wurden teilweise Vorjahresparameter angepasst, da in den Immobiliengutachten in 2019 Bewertungsparameter vereinheitlicht wurden. Anderenfalls wären die Informationen in 2019 und 2018 nur bedingt miteinander vergleichbar. Die Vorjahreswerte wurden zwecks Vereinheitlichung der Ermittlung der Bewertungsfaktoren angepasst, so dass diese zu den Bewertungsfaktoren des Geschäftsjahres vergleichbar sind.

Wertrelevante Bewertungsparameter	31.12.2019	31.12.2018
Fair Value in T€	176.800	173.100
Vermietbare Fläche in m ²	105.697	106.219
Leerstand am Stichtag in % der vermietbaren Fläche	12,8%	13,2%
Fair value je m ²	1.673	1.630
Gewichtete durchschnittliche Restmietvertragsdauer in Jahren (WAULT)	2,97	3,8
Durchschnittliche monatliche Ist-Miete/m ² vermietete Fläche in €	9,69	9,51
Geschätzte monatliche Marktmiete/m ² vermietbare Fläche in €	9,98	9,68
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	5,09	5,25
Durchschnittlicher Multiplikator auf Marktmiete	13,97	14,03

Im Folgenden werden für die drei wertrelevantesten Bewertungsparameter geschätzte Marktmiete, Diskontierungszinssatz sowie Exit-Wert die Sensitivitäten in Bezug auf den Fair Value der Immobilien angegeben.

Sensitivitäten	31.12.2019	Veränderung	31.12.2018	Veränderung
	T€		T€	
Fair Value zum Bilanzstichtag	176.800		173.100	
Sensitivität in Bezug auf die geschätzte Marktmiete				
minus 10 %	157.980	-10,60%	155.710	-10,00%
plus 10 %	195.570	10,6%	190.570	10,00%
Sensitivität in Bezug auf den geschätzten Diskontierungszinssatz				
plus 0,25 % Punkte	173.000	-2,10%	169.710	-2,00%
minus 0,25 % Punkte	180.420	2,00%	176.610	2,00%
Sensitivität in Bezug auf den geschätzten Exit-Wert				
minus 10 %	164.130	-7,20%	161.260	-6,80%
plus 10 %	189.310	7,10%	184.870	6,80%

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:

	2019	2018
	T€	T€
Erträge		
Nettokalmmieten	10.704	10.500
Nebenkosten	2.821	2.596
Bewirtschaftungskosten		
Betriebskosten	3.553	3.137
Instandhaltung	561	1.258
Provisionsaufwand	42	58

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

Fest kontrahierte Mieterlöse	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
für das nächste Jahr	9.932	10.122
für das 2. bis 5. Folgejahr	19.544	25.186
für das 6. und spätere Folgejahre	1.860	3.947

II. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Beteiligungen	1.222	1.222
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.560	2.485
Summe	3.782	3.707

Die Beteiligungen betreffen neben zwei (Vorjahr: zwei) inaktiven Beteiligungen (T€ 25; Vorjahr: T€ 25), zwei Beteiligungen an Unternehmen für Dienstleistungen in der Energiewirtschaft aus dem ehemaligen Geschäft der GxP AG (T€ 2; Vorjahr: T€ 2) und fünf Beteiligungen (jeweils 5,1%) an veräußerten Immobilienobjektgesellschaften (T€ 1.195; Vorjahr: T€ 1.195). Die Anteile werden mit ihrem Fair Value bewertet, wobei der Wert maßgeblich durch die in den Beteiligungen gehaltenen Immobilien bestimmt ist. Im Jahr 2019 wurde keine Wertanpassung vorgenommen (Vorjahr: Aufwertung in Höhe von T€ 81). Würde der Fair Value der Immobilien in den Objektgesellschaften um 5% höher bzw. niedriger sein, wäre der Fair Value der Beteiligungen um T€ 217 (19%) höher bzw. niedriger.

	2019 T€	2018 T€
Beginn des Geschäftsjahres	1.222	1.154
Abgang	-	-13
Bewertungsänderung über sonstiges Ergebnis	-	81
Bewertungsänderung über Gewinn- und Verlustrechnung	-	-
Ende des Geschäftsjahres	1.222	1.222

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen überwiegend langfristige Ausleihungen gegenüber den 5,1%-Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften.

III. Übrige langfristige Vermögenswerte

Unter dieser Position wird der langfristige Anteil des Nettoinvestitionswertes aus der Untervermietung der bisherigen Geschäftsräume an Dritte ausgewiesen.

IV. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und dienen den Finanzverbindlichkeiten als Sicherheiten. Die fälligen Mietforderungen und die hierauf gebildeten Wertberichtigungen werden nachfolgend gegenübergestellt:

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2019			
Fällige Forderungen	209	399	190
Fälligkeit < 30 Tage	1	1	-
Fälligkeit > 30 Tage < 90 Tage	45	48	3
Fälligkeit > 90 Tage < 180 Tage	10	11	1
Fälligkeit > 180	153	339	186

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2018			
Fällige Forderungen	595	703	108
Fälligkeit < 30 Tage	233	234	1
Fälligkeit > 30 Tage < 90 Tage	130	137	7
Fälligkeit > 90 Tage < 180 Tage	52	58	6
Fälligkeit > 180	180	274	94

Die Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist nachstehend dargestellt:

	2019		2018	
	Gesamt	davon EWB	Gesamt	davon EWB
	T€	T€	T€	T€
Stand zum 1. Januar	108	49	49	49
Erstanwendung IFRS 9	-	-	31	-
Inanspruchnahme	49	49	-	-
Auflösung	28	-	-	-
Zuführung (Wertminderungen)	159	159	28	-
Stand zum 31. Dezember	190	159	108	49

EWB: Einzelwertberichtigung

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2019 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 2.481 (Vorjahr: T€ 3.040) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 2.325 (Vorjahr: T€ 2.773) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 79 (Vorjahr: T€ 211) aus Mietkautionen und zu T€ 77 (Vorjahr: T€ 56) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionen 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.

V. Sonstige Forderungen

Die kurzfristigen sonstigen Forderungen setzen sich zusammen:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Nettoinvestitionswert IFRS 16	178	-
Forderungen aus Umsatzsteuer	45	465
Übrige sonstige Forderungen	257	301
Summe	480	766

In den übrigen sonstigen Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte in Höhe von T€ 180 (Vorjahr: T€ 172) enthalten.

VI. Liquide Mittel

Die Position enthält in geringem Umfang Barbestände und überwiegend täglich fällige Bankguthaben. Aufgrund von Vereinbarungen mit finanzierenden Banken dürfen von den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen liquiden Mitteln T€ 808 (Vorjahr: T€ 615) für Bewirtschaftungskosten und Sanierungsinvestitionen der von diesen Banken finanzierten neun Immobilien verwendet werden, aber nicht bzw. nur mit Zustimmung der Banken aus einem Kreis bestimmter Objektgesellschaften in andere Konzernteile übertragen werden.

VII. 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 2019 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.

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 Aktienaussgabe, 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	31.12.2019		31.12.2018	
	%	T€	%	T€
Thor Objekt II S.à.r.l.	5,1	894	5,1	808
Thor Objekt III S.à.r.l.	5,1	767	5,1	674
Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	5,1	485	5,1	401
Thor Objekt I S.à.r.l.	5,1	408	5,1	294
Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH	6	399	6	384
Hamm Unionstraße Objekt GmbH	6	289	6	274
GxP. 2. Vorratsgesellschaft UG	5,1	247	5,1	175
GIMH-Capital GmbH	5,1	27	5,1	32
1. GAM Beteiligungs UG	5,1	13	5,1	10
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG	40	5	40	-249
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG	40	1	40	-109
Retail Portfolio Wittenauer Objekt UG	40	0	40	-308
7 weitere Gesellschaften unter jeweils T€ 3		0		-2
		3.535		2.384

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.

VIII. Finanzverbindlichkeiten

Der Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren entfällt zu T€ 95.853 (Vorjahr: T€ 78.882) auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und zu T€ 2.650 (Vorjahr: T€ 2.650) 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.

IX. Derivate

Zum Stichtag bestehen Derivate in Form von CAPs mit einem Nominalvolumen von T€ 70.275 und einem Marktwert von T€ 1. Aufgrund der Ausgestaltung des Derivats als CAP ist das Ausfallrisiko auf den Buchwert beschränkt. Wesentliche Sensitivitäten sind in Bezug auf den CAP nicht vorhanden.

X. Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuerpositionen ausgewiesen:

	Latente Ertrag- steuer- forderung	Latente Ertrag- steuer- verbindlichkeit	Latente Ertrag- steuer- forderung	Latente Ertrag- steuer- verbindlichkeit
	T€ 2019	T€ 2019	T€ 2018	T€ 2018
01. Jan				
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
Veränderung				
über Gewinn- und Verlustrechnung	-202	-1.164	155	-1.519
über Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-2
31. Dez				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	-7.791	-	-6.634
Beteiligungen an Objektgesellschaften	-	-18	-	-18
Sonstige	-	-17	-	-10
Aus Verlustvorträgen	492	-	694	-
Saldierung	-492	492	-694	694
Bilanzausweis	0	-7.334	0	-5.968

Bei nicht immobilienhaltenden Gesellschaften wurden latente Steuerforderungen aus Verlustvorträgen in Höhe von T€ 726 nicht angesetzt.

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€ 2.263 (Vorjahr: T€ 1.813) 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.

XI. Übrige langfristige Schulden

Unter den übrigen langfristigen Schulden werden die Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen nach IFRS 16 gezeigt.

XII. Sonstige kurzfristige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	01.01.2019	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	404	236	128	396	436
Objektspezifische Rückstellungen	203	150	3	201	251
Konzernumlage Summit-Gruppe	-	-	-	150	150
Sonstige	388	168	139	320	401
Summe	995	554	270	1.067	1.238

XIII. Sonstige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Verkäufern und aus Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb von Objektgesellschaften	354	577
Leasing (IFRS 16)	203	0
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen (von nicht beherrschenden Gesellschaftern)	-	668
Umsatzsteuer	-	563
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Gesellschaftern	-	141
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	850	963
Summe	1.407	2.912

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.077 (Vorjahr: T€ 2.311) enthalten.

XIV. Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
	T€	T€
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		
Nettokaltniete	10.704	10.500
Nebenkosten	2.821	2.596
Summe	13.525	13.096

XV. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2019 T€	2018 T€
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	879	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	270	155
Erträge aus Asset Management-Dienstleistungen für Dritte	16	265
Aufwundersatz	-	214
Ertrag aus nachträglicher Reduktion Kaufpreis für Objektgesellschaften	-	351
Übrige sonstige betriebliche Erträge	173	209
Summe	1.338	1.194

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

Aus den im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 4.583 (Vorjahr: T€ 11.042).

XVII. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien - ohne Instandhaltung -	3.553	3.137
Instandhaltungsaufwendungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	561	1.258
Provisionsaufwand	42	58
Summe	4.156	4.453

XVIII. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€
Beratungskosten	1.203	1.267
Buchführung, Abschlusserstellung und Prüfung	382	880
Personalaufwand	252	1.373
Übrige	698	877
Summe	2.535	4.397

Die übrigen Aufwendungen enthalten u.a. Aufwendungen für Versicherungen, Reisekosten sowie Aufsichtsratsvergütungen.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 6 Mitarbeiter (Vorjahr: 10). Hiervon war 1 Mitarbeiter (Vorjahr: 4) in Teilzeit tätig.

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€
Gehälter, sonstige Leistungen	216	1.279
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	36	94
Summe	252	1.373

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von T€ 14 (Vorjahr: T€ 41) enthalten.

Der Rückgang der Personalaufwendungen resultiert insbesondere aus dem Rückgang der Vorstandsbezüge.

XIX. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2019 T€	2018 T€
Abschreibung Forderungen/ Forderungsverluste	185	323
Abschreibung Nutzungsrechte	142	-
Abschreibungen auf Software und Geschäftsausstattung	19	29
Übrige sonstige Aufwendungen	165	707
Summe	511	1.059

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

Aus den im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 1.113 (Vorjahr: T€ 5.086).

XXI. Finanzaufwendungen

In den Finanzaufwendungen im Geschäftsjahr 2019 sind Einmalaufwendungen aus der Refinanzierung von drei Darlehen in Höhe von T€ 313 enthalten.

XXII. Ertragsteuern

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

	2019 T€	2018 T€
Laufender Ertragsteueraufwand	19	66
Latenter Ertragsteueraufwand	1.366	1.364
Summe Ertragsteueraufwand	1.385	1.430

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

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

Steuerüberleitungsrechnung	2019 T€	2018 T€
Ergebnis vor Steuern	7.871	7.383
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ergibt	2.375	2.228
Effekte, die zu Mindersteuern führen		
Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	-1.532	-1.238
Nicht angesetzte Verlustvorträge	605	376
Sonstige Effekte	-63	64
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	1.385	1.430

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

XXIII. 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.

	2019	2018
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (in T€)	5.336	5.600
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in tausend Stück)	10.584	10.584
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,5	0,53

Zum Bilanzstichtag 2019 besteht wie im Vorjahr 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.

XXIV. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet gemäß IAS 7 zwischen Zahlungsströmen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- sowie 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.

Die Überleitungsrechnung der Finanzschulden vom 31. Dezember 2018 bis zum 31. Dezember 2019 stellt sich wie folgt dar:

Überleitungsrechnung in T€	31.12.2018	zahlungs-wirksam	zahlungs-unwirksam	31.12.2019
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	97.860	-85	601	98.376
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Personen/ Unternehmen	2.653	-3	-	2.650
Finanzschulden	100.513	-88	601	101.026

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

Im Vorjahr wurden in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit Auszahlungen in Höhe von T€ 590 für die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

	2019 T€	2018 T€
Beginn des Geschäftsjahres	100.513	102.474
Kreditaufnahme	29.241	2.663
Kredittilgung	-29.210	-4.764
Veränderung der Zinsabgrenzung/ Geldbeschaffungskosten	482	140
Ende des Geschäftsjahres	101.026	100.513

XXV. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, Eventualschulden und Eventualforderungen

Es bestehen zum 31. Dezember 2019 die folgenden Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Innerhalb eines Jahres fällig	–	287
Fälligkeit zwischen 1 Jahr und 5 Jahren	–	560
Fälligkeiten größer 5 Jahre	–	–
	–	847

Die Veränderung der Miet- und Leasingverpflichtungen resultiert aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 im Geschäftsjahr 2019.

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

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Innerhalb eines Jahres fällig	469	524
Fälligkeit zwischen 1 Jahr und 5 Jahren	–	9
Fälligkeiten größer 5 Jahre	–	–
	469	533

Eventualforderungen sind im Wesentlichen in noch nicht weiterberechneten Betriebskosten begründet und von untergeordneter Bedeutung im Konzern.

Der Nennbetrag offener Forderungen und die berücksichtigten Wertminderungen sind in Abschnitt E IV. erläutert.

Für Darlehen in einer Größenordnung von € 59,2 Mio. bestehen Financial Covenants. Der etwaige Bruch dieser Financial Covenants kann im Rahmen eines definierten Eskalationsverfahrens zu einer zusätzlichen Hinterlegung liquider Mittel führen, die hiernach dem Konzern für den Zeitraum der Hinterlegung nur in eingeschränktem Maße zur Verfügung stehen.

Es besteht aus einem im Dezember 2019 abgeschlossen Kaufvertrag die Verpflichtung zum Erwerb einer Immobilie in Hannover zu einem Kaufpreis in Höhe von rund € 6,0 Mio. Der Kaufpreis wurde Anfang April 2020 gezahlt. Weitere Verpflichtungen zum Kauf von Sachanlagen oder immateriellen Vermögenswerten bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

XXVI. 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 2019 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 auf Basis von Inputfaktoren der Hierarchiestufe 3. Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung des Immobilienvermögens siehe Abschnitt E I. zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Wertänderungen der Fair Values der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von T€ 3.470 (Vorjahr: 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 liegenden 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 XXVII. 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			
	31.12.2019	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	176.800	0	0	176.800
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	1.222	0	0	1.222
Vermögenswerte	31.12.2018	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	173.100	0	0	173.100
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	1.222	0	0	1.222

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. Im Geschäftsjahr 2019 haben sich keine Wertänderungen der Fair Values ergeben (Vorjahr: T€ 81). Der Geschäftsführung liegen auf Basis der aktuellen Mieterbestandslisten keine Informationen für eine nennenswerte Anpassung der Immobilienwerte vor. Die Wertänderungen wurden im Vorjahr 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€	2019	2018
01.01.	1.222	1.153
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	-	69
- davon ergebniswirksam	-	-12
- davon ergebnisneutral	-	81
31.12.	1.222	1.222

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 Darlehen von Kreditinstituten wurde im Geschäftsjahr 2019 der Fair Value der langfristigen Finanzschulden unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinsen ermittelt. Bei den übrigen festverzinslichen Finanzschulden ist mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit bzw. dem vereinbarten Zinssatz und unter Berücksichtigung geringer Nominalvolumen der Buchwert mit dem Fair Value vergleichbar.

XXVII. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

Die folgenden Tabellen fassen die Klassifizierungen von im Konzern genutzten Finanzinstrumenten im Sinne der Bewertungskategorien nach IFRS 9 zusammen:

in T€	Bewertungskategorie gem. IFRS 9	Buchwert 31.12.2019	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value
Finanzanlagen					
Beteiligungen	FVOCI	1.222	-	1.222	1.222
Ausleihungen	FAAC	2.560	2.560	-	2.560
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	209	209	-	209
Kurzfristige sonstige Forderungen	FAAC	180	180	-	180
Liquide Mittel	FAAC	5.246	5.246	-	5.246
Finanzverbindlichkeiten	FLAC	101.026	101.026	-	103.383
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	525	525	-	525
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	1.077	1.077	-	1.077

Erläuterung:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

in T€	Bewertungs-kategorie gem. IFRS 9	Buch-wert 31.12.2018	Fortgeführte Anschaf-fungs-kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value
Finanzanlagen					
Beteiligungen	FVOCI	1.222	-	1.222	1.222
Ausleihungen	FAAC	2.485	2.485	-	2.486
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
Finanzverbind-lichkeiten	FLAC	100.513	100.513	-	100.513
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	807	807	-	807
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

b) Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten

	2019 T€	2018 T€
Beteiligungen	-	-13
Forderungen und Kredite	-13	-165
Finanzielle Verbindlichkeiten	-2.558	-3.112

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie *Beteiligungen* im Vorjahr entfiel auf im sonstigen Aufwand ausgewiesene Wertminderungen. Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie *Forderungen und Kredite* resultiert aus Zinserträgen (2019: T€ 172; 2018: T€ 158) und aus unter den sonstigen Aufwendungen erfassten Wertminderungen (2019: T€ 185; 2018: T€ 323), das der Kategorie *Finanzielle Verbindlichkeiten* aus Zinsaufwendungen und Einmaleffekten aus der Refinanzierung (2019: T€ 3.437; 2018: T€ 3.112) sowie aus unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigten Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 879.

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:

	Buchwert 31.12.2019	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in den dann folgenden vier Perioden	Späterer Mittel- abfluss
	T€	T€	T€	T€
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	101.026	5.351	79.668	29.720
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen	525	525	–	–
Mittelabfluss Sonstige Verbindlichkeiten	1.077	1.077	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten	102.628	6.953	79.668	29.720

	Buchwert 31.12.2018	Mittelabfluss in der nächsten Berichts- periode	Mittelabfluss in den dann folgenden vier Perioden	Späterer Mittel- abfluss
	T€	T€	T€	T€
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	100.513	21.277	86.174	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen	807	807	–	–
Mittelabfluss Sonstige Verbindlichkeiten	2.311	2.311	–	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten	103.631	24.395	86.174	–

Bei 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 Konzern zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von T€ 5.246 (Vorperiode: T€ 1.695) zur Verfügung. Bezüglich der Verfügungsbeschränkungen verweisen wir auf Abschnitt E 6.

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des 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 Berichts- beziehungsweise Vergleichsperiode ist.

Wenn das Marktzinsniveau zum Bilanzstichtag (Stichtag der Vergleichsperiode) um 50 Basispunkte höher gewesen wäre, hätte sich zum Bilanzstichtag der Zinssaldo um T€ 118 (Vorjahr: T€ 162) 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 Zinnsicherungsgeschäfte.

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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine wesentliche Rolle.

XXVIII. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Jahr 2018 wurde zur Rückzahlung eines Darlehens von einem ehemaligen Vorstandsmitglied ein Darlehen in Höhe von T€ 2.650 von einer Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe zu identischen Konditionen aufgenommen. Der Zinssatz für das Darlehen beträgt 8 % p.a. Nach erfolgter Verlängerung Ende 2019 hat das Darlehen eine Laufzeit bis Ende 2021. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Zinsen in Höhe von T€ 217 gezahlt.

Im Jahr 2019 wurden mit Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, Dienstleistungsverträge sowie ein Mietvertrag über die Anmietung von PKW-Stellplätzen abgeschlossen. Insgesamt wurden aus diesen Verträgen im Jahr 2019 T€ 292 (netto) in Rechnung gestellt und gezahlt.

In 2016 hatten ehemalige Organmitglieder mit insgesamt T€ 2.500 für eine Bankfinanzierung gebürgt. Diese Bürgschaften wurden im Geschäftsjahr 2019 durch eine Bürgschaft der Summit Properties Ltd, Guernsey, ersetzt. Entgelte für die Bürgschaften wurden nicht vereinbart und nicht gezahlt.

	2019 T€	2019 T€
Aufsichtsratsvergütungen	89	119
Vorstandsvergütungen	0	477
Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	2.888	2.772

Im Jahr 2019 erhielt der Vorstand keine Vergütung von der GxP AG, da die Vorstandsvergütung in der Konzernumlage der Summit-Gruppe in Höhe von T€ 150 enthalten ist. Die Konzernumlage wurde in 2019 nicht in Rechnung gestellt, die GxP AG hat eine Rückstellung in entsprechender Höhe gebildet.

Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben.

F Sonstige Angaben

I. Leasingverhältnisse

Hinsichtlich der von der GxP AG als Leasinggeber abgeschlossenen Operating-Leasingverträge verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt B XVI. Mietverträge mit einer umsatzabhängigen Mietzinsvereinbarung wurden nicht abgeschlossen.

Die GxP AG hat zudem mehrere Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf angemietete Geschäftsräume, Hardware und Pkw. Der Festmietzeitraum für die Geschäftsräume endet am 31. Mai 2022. Die bisherigen Geschäftsräume wurden Mitte 2019 vollständig für die komplette Restvertragslaufzeit an Dritte untervermietet.

Die Restlaufzeiten der Verträge für gemietete Büro-Hardware und Pkw zum Bilanzstichtag belaufen sich auf ein bis zwei Jahre.

Für das Vorjahr ergeben sich aus der Anwendung von IAS 17 die folgenden Angaben: Der Gesamtaufwand aus Mindestleasingzahlungen für Operating Leasing als Leasingnehmer betrug im Jahr 2018 T€ 308. Aus bestehenden unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen waren in 2018 Mindestleasingzahlungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr in Höhe von T€ 308 und mit einer Laufzeit von einem bis fünf Jahre in Höhe von T€ 784 zu leisten.

II. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 100 (Vorjahr: T€ 120) und resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses sowie aus der Prüfung des Jahresabschlusses der GxP AG. Der Aufwand für Abschlussprüfungsleistungen im Jahr 2019 umfasste auch Mehraufwand für die Prüfung der Abschlüsse 2018 in Höhe von T€ 10. Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht erbracht.

III. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende Dezember 2019 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie in Hannover abgeschlossen. Der Nutzen- und Lastenwechsel für die Immobilie erfolgte Anfang April 2020. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte durch ein Bankdarlehen sowie aus Eigenmitteln.

Die sich weltweit ab dem ersten Quartal 2020 ausbreitende COVID-19-Pandemie und ihre Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und auf die Geschäftsentwicklung der Mieter im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2020 lässt sich nicht abschließend einschätzen. Zurzeit gehen wir davon aus, dass aufgrund der Nutzungsart und der geografischen Verteilung unserer Immobilien und des vorhandenen Mietermixes auch in Zeiten der COVID-19-Pandemie ein stabiler Cashflow generiert werden kann. In Anwendung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurde die GxP AG bisher von einigen Mietern informiert, dass diese Mieter die Miete im Zeitraum April bis Juni 2020 nicht oder nur teilweise zahlen wollen und werden. Die betroffenen Mieten pro Monat haben nur eine unwesentliche Auswirkung auf die Ertrags- und Liquiditätslage des Konzerns. Die GxP AG befindet sich in Gesprächen mit den Mietern, um konstruktive Lösungen zu finden.

Berlin, den 18. Juni 2020

Itay Barlev

Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

An die GxP German Properties AG, Berlin (vormals: Frankfurt am Main)

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der **GxP German Properties AG, Berlin (vormals: Frankfurt am Main)**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019.

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, 18. Juni 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl Olaf Sackewitz
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer