

# Geschäftsbericht 2020

GxP German Properties AG



# Kennzahlen

## GxP German Properties AG

Bilanzkennzahlen (IFRS Konzernabschluss)	31.12.2020	31.12.2019
	Mio. €	Mio. €
NAV	83,7	78,8
NAV je Aktie (in €)	7,90	7,44
Bilanzsumme	194,1	187,0
Eigenkapital	79,4	74,9
Nettofinanzschulden	98,4	95,8
Loan to Value (in %)	53,5	54,2

Die GxP German Properties AG und ihre Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Bestandshaltung von Büro- und Einzelhandels-Immobilien 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 2020

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNANHANG

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

# Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die sich ab dem ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitende COVID-19-Pandemie und die von den Regierungen durchgeführten Eindämmungsmaßnahmen hatten sehr negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft, trotz der zahlreichen Hilfsprogramme sowie der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank im Jahr 2020 um -4,8 % geschrumpft.

Die GxP German Properties AG konnte trotz des sehr schwierigen Marktumfeldes das Geschäftsjahr 2020 wiederum erfolgreich bestreiten.

Anfang April 2020 fand der Nutzen- und Lastenwechsel für die in Hannover gekaufte Immobilie statt.

Die Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 auf € 14,5 Mio. Die bereits Ende des Geschäftsjahres 2018 eingeleiteten Kosten- und Prozessoptimierungsmaßnahmen haben weiterhin positive Auswirkungen auf der Aufwandsseite gehabt. Die Fair Value-Anpassungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien führten insgesamt zu einem negativen Ergebnisbeitrag in Höhe von € -0,3 Mio. Ohne Berücksichtigung der Ergebniseffekte aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergibt sich im Jahr 2020 ein bereinigtes EBIT in Höhe von € 8,6 Mio. nach € 7,7 Mio. im Jahr 2019. Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 5,5 Mio. und ein Konzernüberschuss nach Steuern von € 4,5 Mio. Die Eigenkapitalquote im Konzern beträgt Ende Dezember 2020 40,9 %.

Der operative Cashflow konnte gegenüber 2019 um € 1,0 Mio. auf € 7,6 Mio. im Jahr 2020 verbessert werden. Trotz der Zahlungsmittelabflüsse aus Investitionstätigkeit insbesondere aufgrund des Erwerbs der Immobilie in Hannover in Höhe von € -7,1 Mio. sowie aus Finanzierungstätigkeit von € -0,6 Mio. ergibt sich im Geschäftsjahr 2020 mit € -0,1 ein fast ausgeglichener Gesamtcashflow.

Die ersten Monate 2021 waren weiterhin durch die COVID-19-Pandemie sowie die getroffenen Eindämmungsmaßnahmen geprägt. Im weiteren Jahresverlauf 2021 ist aufgrund der zunehmenden Durchimpfung der Bevölkerung mit einer deutlichen wirtschaftlichen Erholung zu rechnen. Die Bundesregierung geht zurzeit in ihrer aktuellen Prognose von einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 3,5 % im Jahr 2021 aus.

Im Dezember 2020 wurde ein Vertrag über den Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße abgeschlossen. Der Nutzen- und Lastenwechsel für diese Immobilie hat im Februar 2021 stattgefunden.

Der weitere An- oder Verkauf von Immobilien ist im Jahr 2021 nicht geplant. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass attraktive Angebote zur weiteren Optimierung des Portfolios genutzt werden.

Ende Mai 2021 wurden wir von Tristan Capital Partners informiert, dass ein verbindlicher Kaufvertrag zum indirekten Erwerb einer 77,4 %-igen Beteiligung an der GxP AG abgeschlossen worden ist. Ich möchte an dieser Stelle deshalb Tristan Capital als neuen Ankeraktionär der GxP AG begrüßen.

Mein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ohne deren außerordentliches Engagement und überdurchschnittliche Motivation diese Ergebnisse nicht möglich gewesen wären.

---

Bei Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, möchte ich mich für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen und Ihre nachhaltige Unterstützung bedanken. Ich würde mich sehr darüber freuen, wenn Sie die GXP German Properties AG weiter auf ihrem Weg begleiten.

Berlin, 26. Juni 2021

Itay Barlev

# Die Aktie

Die Kapitalmärkte haben sich im Jahr 2020 aufgrund der sich im ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitenden COVID-19-Pandemie sehr volatil entwickelt. Der deutsche Leitindex DAX 30 erreichte mit 8.441 Punkten am 18. März 2020 sein Jahrestief. Zum Jahresende 2020 notierte der DAX 30 bei 13.718 Punkten und damit leicht über den 13.249 Punkten zum Jahresende 2019. Die Aktien im DaxSubsector Real Estate der Deutsche Börse AG notierten zum Ende des Börsenjahres 2020 um rund 13,3 % höher.

Die Entwicklung des Aktienkurses der GxP AG hat sich im Kalenderjahr 2020 von dem allgemeinen Trend abgekoppelt. Zum Start in das Jahr 2020 lag der Aktienkurs der GxP AG am 2. Januar 2020 bei € 3,78. Der Jahreshöchstkurs wurde am 19. Februar 2020 mit € 3,88 erreicht und der Tiefstkurs am 9. November 2020 mit € 2,08. Die Aktie beendete das Jahr am 30. Dezember 2020 mit einem Schlusskurs von € 2,66.

## 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 30.12.2020 (Frankfurter Börse) in €	2,66
Marktkapitalisierung in € Mio. (31.12.2020)	28,2
Free Float	23 %

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Großaktionär der GxP German Properties AG im Geschäftsjahr 2020 war die Summit-Gruppe.

# Bericht des Aufsichtsrats

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

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 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 2020 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammengetreten. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen ab März 2020 fanden alle Sitzungen als Telefonkonferenzen statt. 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), Herr Amir Sagy (stellvertretender Vorsitzender) und Frau Sharon Marckado-Erez.

Zur Vermeidung von Doppelberatungen der Aufsichtsratsmitglieder und aufgrund der nur dreiköpfigen Besetzung des Aufsichtsrats bestehen keine Ausschüsse des Aufsichtsrates.

## **Tätigkeitsschwerpunkte**

Im Geschäftsjahr 2020 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 der **Sitzung am 17. März 2020** berichtete der Vorstand über die Geschäftsentwicklung im vierten Quartal 2019 und das laufende operative Geschäft sowie den möglichen Erwerb einer Immobilie.

In der **telefonischen Sitzung am 22. Juni 2020** nach Finalisierung der Abschlussprüfung wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2019 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichtes 2019 beraten.

In der **telefonischen Sitzung am 12. November 2020** wurde die Tagesordnung für die anstehende Hauptversammlung einschließlich der Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats verabschiedet.

In der **telefonischen Sitzung am 09. Dezember 2020** berichtete der Vorstand über das dritte Quartal 2020 und das laufende Geschäft.

#### **Jahresabschlussprüfung**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der GxP German Properties AG zum 31. Dezember 2020 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 25. Juni 2021 nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der GxP German Properties AG für das Geschäftsjahr 2020 fest und billigte den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020.

Auch im Geschäftsjahr 2020 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, 28. Juni 2020

Für den Aufsichtsrat

Dr. Markus Beermann

Aufsichtsratsvorsitzender

# Geschäftsentwicklung 2020

## 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. 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 den 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 mittelfristige 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. Im April 2020 fand der Nutzen- und Lastenwechsel für die gekaufte Immobilie in Hannover statt. Bei der Immobilie handelt es sich um das Nachbargrundstück einer bereits im Bestand befindlichen Immobilie. Das Portfolio umfasste nach dem Ankauf zum 31. Dezember 2020 insgesamt 13 Büro- und gemischt genutzte Immobilien mit einem Marktwert von € 183,9 Mio. Für die Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße, wurde im Dezember 2020 ein Vertrag über den Verkauf abgeschlossen.

### Portfoliokennzahlen GxP-Portfolio

31. Dezember 2020

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Anzahl)	12*
Beizulegender Zeitwert (in Mio. €)	175,2*
(Jahres-)Mieterlöse (in Mio. €)	11,4
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	101.468*
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	9,2*
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,43*
Durchschnittlicher Zeitwert je m <sup>2</sup> (in €)	1.726*

\* ohne die Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße, für die im Dezember 2020 ein Vertrag über den Verkauf abgeschlossen worden ist

### 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 sieben 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. Nach dem Erwerb einer weiteren Immobilie in Hannover im Geschäftsjahr 2020 liegt mit rund 85,0 % der größte Teil der Objekte unseres Portfolios in Westdeutschland, während sich mit den Objekten in Dresden und Teltow rund 15,0 % 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 angestrebt**

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 € 11,4 Mio.**

Insgesamt umfasste das Portfolio am Ende des Geschäftsjahres 2020 mehr als 100 Mieter. Die vertragliche Jahresnettomiete dieses Portfolios inklusive der zum Verkauf stehenden Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße, lag im Geschäftsjahr 2020 bei über € 11,4 Mio. Daraus resultiert gemessen am Wert der Immobilien in Höhe von € 183,9 Mio. eine Bruttorendite (Gross Initial Yield) von 6,20 %.

#### **Finanzierungsstruktur**

Für die Finanzierung unseres Portfolios setzen wir neben Eigenmitteln auch auf Fremdfinanzierung. Bei der Fremdfinanzierung achten wir bei Neuabschluss von Finanzierungen, auch vor dem Hintergrund des zurzeit historisch niedrigen Zinsniveaus, grundsätzlich auf eine langfristige festverzinsliche Finanzierung. Dadurch wird auch die Planungssicherheit des Konzerns deutlich verbessert. Unsere Netto-Verschuldungsquote, der sogenannte Loan to Value (LTV), betrug zum Ende des Geschäftsjahres 53,5 % nach 54,2 % Ende des Jahres 2019. 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 in Deutschland ist aufgrund der weltweiten COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) um -4,8 % geschrumpft. Die massiven staatlichen Unterstützungsmaßnahmen der Bundes- und Landesregierungen sowie die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank verhinderten einen noch größeren Einbruch der deutschen Wirtschaft.

#### **Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts im Jahr 2020**

Die COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen hatten auch negative Auswirkungen auf den Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien. Die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die fehlenden Anlagealternativen haben sich stabilisierend ausgewirkt. Trotzdem sind die Umsätze in Gewerbeimmobilien nach einer Erhebung von Savills Research von rund € 73,9 Mrd. im Jahr 2019 auf € 60,2 Mrd. im Jahr 2020 zurückgegangen. Nach Angaben von Jones Lang Lasalle (JLL) stellten dabei - wie im Vorjahr - wieder Büroimmobilien die wichtigste Assetklasse dar.

Nach Angaben von JLL sind die Vermietungsumsätze für Büroimmobilien in den sieben Immobilienhochburgen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im Vergleich zum Jahr 2019 deutlich um 33 % auf 2,7 Mio. m<sup>2</sup> zurückgegangen. Gleichzeitig zu dem Umsatzrückgang war an den vorgenannten Bürostandorten ein Anstieg der Leerstände im Jahresvergleich von 2,8 Mio. m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 3,5 Mio. m<sup>2</sup> Ende 2020 zu verzeichnen.

## II. GESCHÄFTSVERLAUF

Der Konzern der GxP AG hat sich im Geschäftsjahr 2020 trotz des aufgrund der COVID-19-Pandemie schwierigen Marktumfeldes wiederum positiv entwickelt. Die Prozess- und Kostenoptimierungen hatten weiterhin 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 2020 ein bereinigtes EBIT in Höhe von € 8,6 Mio. nach € 7,7 Mio. im Jahr 2019.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern beläuft sich auf € 4,5 Mio. nach € 6,5 Mio. zum Vorjahresstichtag.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich um € 1,0 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbessert und beträgt € 7,6 Mio. Unter Berücksichtigung der Mittelabflüsse aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -7,1 Mio. insbesondere aufgrund des Erwerbs der Immobilie in Hannover sowie aus der Finanzierungstätigkeit von € -0,6 Mio. ergibt sich ein leicht negativer Gesamtcashflow in Höhe von € 0,1 Mio. nach einem positiven Gesamtcashflow von € 3,5 Mio. im Geschäftsjahr 2019.

## III. LAGE DES KONZERNES

Der Konzernabschluss der GxP AG für das Geschäftsjahr 2020 bestehend aus Bilanz, 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€	2020	2019
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	14.457	13.525
Sonstige betriebliche Erträge	956	1.338
Erträge aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	904	4.583
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>16.317</b>	<b>19.446</b>
Bewirtschaftungskosten	-4.660	-4.156
Verwaltungsaufwand	-1.855	-2.535
Sonstige Aufwendungen	-295	-511
Aufwendungen aus Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.245	-1.113
<b>Summe der betrieblichen Aufwendungen</b>	<b>-8.055</b>	<b>-8.315</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>8.262</b>	<b>11.131</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.767</b>	<b>-3.260</b>
<b>Konzern-Periodenergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>5.495</b>	<b>7.871</b>
Ertragssteuern	-1.008	-1.385
<b>Konzern-Periodenüberschuss</b>	<b>4.487</b>	<b>6.486</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	137	1.150
davon auf Aktionäre der GxP AG entfallend	4.350	5.336

Die Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von € 14,5 Mio. setzen sich aus Nettokaltmieten in Höhe von € 11,4 Mio. (Vorjahr: € 10,7 Mio.) sowie Nebenkosten in Höhe € 3,1 Mio. (Vorjahr: € 2,8 Mio.) zusammen.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 1,3 Mio.) werden unter anderem Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 0,4 Mio. sowie aus der Auflösung von Wertberichtigungen und von Rückstellungen jeweils in Höhe von € 0,1 Mio. ausgewiesen.

Das Nettoergebnis aus den Wertänderungen des Immobilienportfolios beläuft sich im Geschäftsjahr 2020 auf € -0,3 Mio. nach € 3,5 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Die Bewirtschaftungskosten von € 4,7 Mio. beinhalten Betriebskosten in Höhe von € 3,7 Mio. (Vorjahr: € 3,6 Mio.) sowie Instandhaltungskosten in Höhe von € 0,9 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.).

Der Verwaltungsaufwand konnte mit € 1,9 Mio. noch einmal deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum reduziert werden und setzt sich im Wesentlichen aus Beratungskosten in Höhe von € 1,1 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.), Abschluss- und Prüfungskosten von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,4 Mio.) sowie Personalkosten in Höhe von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) zusammen.

Die sonstigen Aufwendungen verminderten sich auf € 0,3 Mio. nach € 0,5 Mio. im Vergleichszeitraum 2019.

Das Finanzergebnis hat sich von € -3,3 Mio. im Jahr 2019 auf € -2,8 Mio. im Geschäftsjahr 2020 verbessert. Es ist dabei zu beachten, dass im Vorjahreszeitraum Einmalaufwendungen in Höhe von € 0,3 Mio. im Zusammenhang mit der Refinanzierung von Darlehen angefallen sind.

Insgesamt ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern in Höhe von € 4,5 Mio. nach € 6,5 Mio. im Jahr 2019.

## b) Finanzlage

In T€	2020	2019
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	7.628	6.672
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.133	-57
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-557	-3.064
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-62</b>	<b>3.551</b>
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	5.246	1.695
<b>Zahlungsmittel zum Ende der Periode</b>	<b>5.184</b>	<b>5.246</b>

Im Geschäftsjahr 2020 verbesserte sich der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 1,0 Mio. auf € 7,6 Mio.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in den Immobilienbestand beläuft sich in der Berichtsperiode aufgrund von Auszahlungen für den Erwerb der Immobilie in Hannover sowie für Investitionen in den Immobilienbestand auf € -7,1 Mio. (Vorjahr: € -0,1 Mio.).

Einzahlungen aus der Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von € 4,8 Mio. führten bei gleichzeitigen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -0,6 Mio. (Vorjahr: € -3,1 Mio.).

Insgesamt ergibt sich somit ein mit € -0,1 Mio. leicht negativer Gesamtcashflow im Geschäftsjahr 2020 nach einem positiven Gesamtcashflow von € 3,5 Mio. im Jahr 2019. Die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2020 belaufen sich – stichtagsbezogen - auf € 5,2 Mio.

## c) Vermögenslage

### Konzernbilanz (IFRS)

In T€	31.12.2020	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>179.093</b>	<b>180.953</b>
Sachanlagen	46	83
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	175.200	176.800
Finanzanlagen	3.774	3.782
Übrige langfristige Vermögenswerte	73	288
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>15.015</b>	<b>6.011</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	531	209
Sonstige Forderungen	641	480
Laufende Ertragsteuerforderungen	9	76
Liquide Mittel	5.184	5.246
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	8.650	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>194.108</b>	<b>186.964</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>79.417</b>	<b>74.930</b>
Anteil der Aktionäre der GxP AG	75.745	71.395
Nicht beherrschende Anteile	3.672	3.535
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>52.122</b>	<b>106.111</b>
Finanzverbindlichkeiten	44.062	98.503
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	7.985	7.334
Übrige langfristige Schulden	75	274
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>62.569</b>	<b>5.923</b>
Finanzverbindlichkeiten	59.460	2.523
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	334	230
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	707	525
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.378	1.238
Sonstige Verbindlichkeiten	690	1.407
<b>Summe Passiva</b>	<b>194.108</b>	<b>186.964</b>

Zum 31. Dezember 2020 ist die Konzernbilanzsumme der GxP AG insbesondere aufgrund des Erwerbs der Immobilie in Hannover von € 187,0 Mio. Ende 2019 auf € 194,1 Mio. zum Bilanzstichtag angestiegen.

Die langfristigen Vermögenswerte in Höhe von € 179,1 Mio. zum Bilanzstichtag setzen sich im Wesentlichen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit Marktwerten von € 175,2 Mio. sowie aus Finanzanlagen in Höhe von € 3,8 Mio. zusammen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich von € 6,0 Mio. Ende 2019 auf € 15,0 Mio. zum Bilanzstichtag. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Umgliederung der Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße, nach dem Abschluss eines Vertrages über den Verkauf im Dezember 2020 in das kurzfristige Vermögen. Die liquiden Mittel haben sich stichtagsbezogen mit € 5,2 Mio. zum Jahresende 2020 gegenüber dem Vorjahresstichtag nicht verändert.

Auf der Passivseite verbesserte sich das Eigenkapital aufgrund des positiven Konzern-Periodenergebnisses zum Bilanzstichtag von € 74,9 Mio. Ende 2019 auf einen Wert von € 79,4 Mio. zum 31. Dezember 2020. Die Eigenkapitalquote des Konzerns hat sich Ende 2020 auf 40,9 % leicht erhöht nach 40,1 % zum 31. Dezember 2019.

Die Verbindlichkeiten des Konzerns belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt € 114,7 Mio. (31. Dezember 2019: € 112,0 Mio.). Die Verbindlichkeiten resultieren dabei im Wesentlichen aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von € 103,6 Mio. (31. Dezember 2019: € 101,0 Mio.) aus der Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Das Loan to Value-Verhältnis beträgt zum Ende der Berichtsperiode 53,5 % und ergibt sich aus dem Immobilienvermögen von € 183,9 Mio. und der Nettoverschuldung in Höhe von € 98,4 Mio.

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

##### Nettoinventarwert (Net Asset Value)

Der Wert der vom Konzern gehaltenen Immobilien beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf insgesamt € 183,9 Mio. nach € 176,8 Mio. zum Jahresende 2019.

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

In Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Summe Eigenkapital	79,4	74,9
Auf Minderheit entfallend	3,7	3,5
Konzernanteil am Eigenkapital	75,7	71,4
Latente Steuern (Konzernanteil)	8,0	7,4
<b>NAV</b>	<b>83,7</b>	<b>78,8</b>
<hr/>		
Anzahl der Aktien (in Mio.)*	10,6	10,6
<b>NAV/Aktie (in €)*</b>	<b>7,90</b>	<b>7,44</b>

Der Nettoinventarwert (Net Asset Value; NAV) liegt zum 31. Dezember 2020 bei € 83,7 Mio. oder € 7,90 je Aktie und hat sich damit gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2019 von € 7,44 je Aktie um rund 6,2 % verbessert.

Bilanzkennzahlen (IFRS Konzernabschluss)	31.12.2020	31.12.2019
	Mio. €	Mio. €
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	44,1	98,5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (+)	59,5	2,5
Liquide Mittel (-)	5,2	5,2
Nettofinanzschulden	98,4	95,8
Immobilienvermögen*	183,9	176,8
Loan to Value (in %) Nettoverschuldung/ Immobilienvermögen	53,5	54,2

\*Inklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Der Loan to Value (LTV) hat sich aufgrund der Tilgungen der Finanzschulden sowie der gestiegenen Immobilienwerte auf 53,5 % zum 31. Dezember 2020 verbessert. Mittelfristig wird ein LTV in einer Bandbreite von 45 % bis 50 % angestrebt.

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

Im Dezember 2020 wurde ein Vertrag über den Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße, abgeschlossen. Der Nutzen- und Lastenwechsel für die Immobilie erfolgte Anfang Februar 2021. Der Kaufpreis wird im Wesentlichen zur Ablösung der auf der Immobilie lastenden Finanzschulden sowie zur Stärkung der Finanzmittelausstattung verwendet.

Ende Mai 2021 wurde der Vorstand der GxP AG von Tristan Capital Partners im Namen von EPISO 5 Luxembourg Holding S.à.r.l. benachrichtigt, dass ein verbindlicher Kaufvertrag zum indirekten Erwerb einer 77,4 %-igen Beteiligung an der GxP AG von einer Gesellschaft, die von der Summit Properties Limited ultimativ kontrolliert wird, abgeschlossen worden ist. Die Transaktion steht unter dem Vorbehalt üblicher Vollzugsbedingungen einschließlich der Kartellfreigabe.

Darüber hinaus gibt es keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, über die zu berichten wäre.

## 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 Jahresverlauf 2021 zunehmende Durchimpfung der Bevölkerung sowie die damit einhergehenden Öffnungsmaßnahmen werden positive Auswirkungen auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland haben. Die Bundesregierung geht dementsprechend von einer einsetzenden deutlichen Konjunkturerholung aus und rechnet in der aktualisierten Prognose mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 3,5 % im Jahr 2021. Zinserhöhungen durch die EZB sind auf absehbare Zeit weiterhin nicht zu erwarten. Belastend auf die zukünftige Zinsentwicklung könnte sich allerdings die weitere Entwicklung der weltweiten Inflationsraten auswirken.

### **Büroimmobilienmarkt**

Die mittel- bis langfristigen Aus- und Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie auf die weitere Entwicklung des Büroimmobilienmarktes in Deutschland sind zurzeit nicht abschließend einschätzbar. Aufgrund der Öffnungsmaßnahmen ist jedoch eine zunehmende Belegung des Vermietungsmarktes zu verspüren.

### **Erwartete Geschäftsentwicklung**

Trotz der im zweiten Quartal 2021 rückläufigen COVID-19-Pandemie und den damit einhergehenden Öffnungsmaßnahmen könnten sich zurzeit nicht planbare Mieterinsolvenzen und Kündigungen oder verzögerte Anmietungsentscheidungen negativ auf die Geschäftsentwicklung der GxP AG auswirken. Die weiteren Aus- und Nachwirkungen der Pandemie auf die zukünftige Entwicklung der Immobilienwerte sind ebenfalls noch nicht einschätzbar. Einen zunächst weiterhin positiven Effekt werden jedoch die umfangreichen staatlichen Hilfsprogramme sowie die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank haben.

Die Leerstandsquote wird sich im Jahr 2021 aufgrund des zeitlichen Auslaufs von insbesondere zwei größeren Mietverträgen zunächst erhöhen. Vermietungsaktivitäten wurden bereits zeitnah eingeleitet.

Der Nutzen- und Lastenwechsel für die Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße, über deren Verkauf im Dezember 2020 ein Vertrag abgeschlossen worden ist, hat im Februar 2021 stattgefunden. Der Verkaufserlös wurde zur Rückführung der auf der Immobilie lastenden Finanzschulden sowie zur Stärkung der Liquiditätsausstattung verwendet.

Ende November 2021 läuft ein Immobilienkredit mit einem Restvalutastand zum 31. Dezember 2020 von € 58,0 Mio. aus. Die Gesellschaft geht auf Basis der geführten Gespräche davon aus, dass der Kredit entweder zumindest teilweise durch andere Kreditinstitute refinanziert oder der dann verbliebende Restvalutastand prolongiert werden kann.

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 2021 grundsätzlich gesichert.

Der weitere An- oder Verkauf von Immobilien - zusätzlich zu dem Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße - ist im Jahr 2021 nicht geplant. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass attraktive Angebote zur weiteren Optimierung des Portfolios genutzt werden.

## II. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Der Konzern der GxP AG ist als Bestandhalter 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 mittelfristig 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 Risikosteuerung 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.

Ende November 2021 läuft ein Immobilienkredit mit einem Restvalutastand zum 31. Dezember 2020 von € 58,0 Mio. aus. Die Gesellschaft geht auf Basis der geführten Gespräche davon aus, dass der Kredit entweder zumindest teilweise durch andere Kreditinstitute refinanziert oder der dann verbliebene Restvalutastand prolongiert werden kann. Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwischenzeitlich € 12,0 Mio. außerplanmäßig zurückgezahlt bzw. umfinanziert.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreicht, um allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

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 Marktzinsniveaus 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.
- Der weitere Verlauf der COVID-19-Pandemie sowie die mittel- und langfristigen Nachwirkungen aus der Pandemie könnten 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 weitere Entwicklung der Immobilienwerte sowie auf die Vermietungsmärkte zurzeit nur sehr schwer einzuschätzen.

# Konzern-Abschluss der GxP German Properties AG

## Detailindex

---

KONZERN-BILANZ  
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 ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA				
In T€		Anhang	31.12.2020	31.12.2019
A.	LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		179.093	180.953
1.	Sachanlagen		46	83
2.	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	E I.	175.200	176.800
3.	Finanzanlagen	E II.	3.774	3.782
4.	Übrige langfristige Vermögenswerte	E III.	73	288
B.	KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		15.015	6.011
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E IV.	531	209
2.	Sonstige Forderungen	E V.	641	480
3.	Laufende Ertragsteuerforderungen		9	76
4.	Liquide Mittel	E VI.	5.184	5.246
5.	Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	E VII.	8.650	0
	SUMME AKTIVA		194.108	186.964

## KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

PASSIVA			
In T€	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
A.	EIGENKAPITAL		
I.	Anteil der Gesellschafter der GxP AG	E VIII.	
		79.417	74.930
1.	Gezeichnetes Kapital		
		75.745	71.395
2.	Kapitalrücklage		
		10.584	10.584
3.	Noch nicht verwendete Ergebnisse		
		20.249	20.249
4.	Kumuliertes sonstiges Ergebnis		
		44.324	39.974
5.			
		588	588
II.	Nicht beherrschende Anteile		
		3.672	3.535
B.	LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
1.	Finanzverbindlichkeiten	E IX.	
		52.122	106.111
2.	Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	E XI.	
		44.062	98.503
3.	Übrige langfristige Schulden	E XII.	
		7.985	7.334
		75	274
C.	KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
1.	Finanzverbindlichkeiten	E IX.	
		62.569	5.923
2.	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		
		59.460	2.523
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
		334	230
4.	Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E XIII.	
		707	525
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	E XIV.	
		1.378	1.238
		690	1.407
SUMME PASSIVA			
		194.108	186.964

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

### Konzern-Gesamtergebnisrechnung

In T€	Anhang	2020	2019
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E XV.	14.457	13.525
Sonstige betriebliche Erträge	E XVI.	956	1.338
Erträge aus Fair Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E XVII.	904	4.583
<b>SUMME DER BETRIEBLICHEN ERTRÄGE</b>		<b>16.317</b>	<b>19.446</b>
Bewirtschaftungskosten	E XVIII.	-4.660	-4.156
Verwaltungsaufwand	E XIX.	-1.855	-2.535
Sonstige Aufwendungen	E XX.	-295	-511
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E XXI.	-1.245	-1.113
<b>SUMME DER BETRIEBLICHEN AUFWENDUNGEN</b>		<b>-8.055</b>	<b>-8.315</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>8.262</b>	<b>11.131</b>
Finanzerträge		204	177
Finanzaufwendungen	E XXII.	-2.971	-3.437
<b>FINANZERGEBNIS</b>		<b>-2.767</b>	<b>-3.260</b>
<b>KONZERN-PERIODENERGEBNIS VOR STEUERN</b>		<b>5.495</b>	<b>7.871</b>
Ertragsteuern	E XXIII.	-1.008	-1.385
<b>KONZERN-PERIODENERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>4.487</b>	<b>6.486</b>
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Sonstiges Ergebnis		0	0
<b>GESAMTERGEBNIS</b>		<b>4.487</b>	<b>6.486</b>
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses/Gesamtergebnisses</u>			
auf Aktionäre der GXP AG entfallend		4.350	5.336
auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend		137	1.150
<b>Konzern-Periodenergebnis</b>		<b>4.487</b>	<b>6.486</b>
<u>Ergebnis je Aktie in €</u>			
-unverwässert/ verwässert	E XXIV.	€	€
		0,41	0,50
(Anzahl der Aktien in Tausend: 10.584; Vorjahr:10.584)			

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020

In T€	2020	2019
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>4.487</b>	<b>6.486</b>
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	37	161
- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-525	-998
+/- Fair Value-Anpassungen bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	341	-3.470
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	-636	-173
+ Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.767	3.260
+ Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.008	1.385
+ Ertragsteuerzahlungen	149	21
<b>= Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>7.628</b>	<b>6.672</b>
- Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-6.461	0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-930	-230
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-7
+ Ein-(Auszahlungen) aus Änderungen zum Konsolidierungskreis	0	2
+ Einzahlungen aus langfristigen Vermögenswerten	169	75
+ Erhaltene Zinsen	89	103
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.133</b>	<b>-57</b>
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	4.800	29.241
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-2.681	-29.210
- Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	-389
- Leasingzahlungen	-197	-242
- Gezahlte Zinsen	-2.479	-2.464
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-557</b>	<b>-3.064</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-62</b>	<b>3.551</b>
+ Finanzmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	5.246	1.695
<b>= Finanzmittel zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>5.184</b>	<b>5.246</b>

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt E XXV.

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2020

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
<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>10.584</b>	<b>20.249</b>	<b>34.638</b>	<b>588</b>	<b>66.059</b>	<b>2.384</b>	<b>68.443</b>
Konzern-Periodenergebnis/Konzern- Gesamtergebnis			5.336		5.336	1.150	6.486
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>10.584</b>	<b>20.249</b>	<b>39.974</b>	<b>588</b>	<b>71.395</b>	<b>3.535</b>	<b>74.930</b>
Konzern-Periodenergebnis/Konzern- Gesamtergebnis			4.350		4.350	137	4.487
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>10.584</b>	<b>20.249</b>	<b>44.324</b>	<b>588</b>	<b>75.745</b>	<b>3.672</b>	<b>79.417</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

## 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 ihren Sitz in Berlin und ist 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 2020 verwaltet der Konzern einen Bestand von 13 eigenen Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 111.100 m<sup>2</sup>.

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 Marktsegment „Basic Board“ der Frankfurter Börse im Freiverkehr gelistet und werden an den Börsen in Frankfurt am Main, Stuttgart, München, Hamburg und Düsseldorf gehandelt.

Der Vorstand wird den Konzernabschluss nach der Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung voraussichtlich Ende Juni 2021 freigeben.

## B Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### I. Grundlagen

Der Konzernabschluss 2020 der GxP AG, besteht aus Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung sowie ergänzenden Konzernanhangangaben und wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Geschäftsjahr 2020 mangels Wesentlichkeit die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzerngesamtergebnisrechnung in der Anlage 2 zusammengefasst.

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.

#### Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr 2020 erstmals angewendete IFRS

Die nachfolgenden Standards und Änderungen an Standards wurden im Geschäftsjahr 2020 erstmals angewendet:

Mit Datum vom 26. September 2019 hat das IASB Änderungen an den Standards IAS 39 »Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung« und IFRS 9 »Finanzinstrumente« hinsichtlich der Sicherungsbeziehungen nach IFRS veröffentlicht. Das IASB reagierte dadurch auf die bestehende Unsicherheit in Bezug auf die LIBOR-Reform. Die Änderungen betreffen insbesondere die prospektive Effektivitätsbeurteilung von Sicherungsbeziehungen bzw. die Anpassung des Kriteriums „highly probable“ in Bezug auf Cashflow-Hedges. Aus der Anwendung haben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

Durch die Änderung von IAS 1 und IAS 8 wurde die Begrifflichkeit „wesentlich“, geschärft und die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept sowie in den Standards selbst vereinheitlicht. 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 Erstanwendung hatte keine Auswirkungen.

Die Erstanwendung weiterer anzuwendender Standards, Interpretationen oder Klarstellungen von Standards hatte ebenfalls 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

Vom International Accounting Standards Board (IASB) und dem IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. bei denen das Endorsement durch die EU noch aussteht.

Am 28. Mai 2020 hat das IASB die Änderungen an IFRS 16 »Leasingverhältnisse« zur Abbildung von COVID-19 bedingten Mietkonzessionen veröffentlicht. Die Änderungen betreffen Mietkonzessionen (Stundungen, Erlasse) aufgrund der Covid-19-Pandemie und enthalten Erleichterungswahlrechte für Leasingnehmer. Die Inanspruchnahme der optionalen Regelungen führt zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechend der geänderten Konditionen unter Anwendung des ursprünglichen Diskontierungszinssatzes. Der Neubewertungseffekt hat dann keine Auswirkung auf das Nutzungsrecht und wird erfolgswirksam erfasst. Für Leasinggeber sind keine Änderungen zu den geltenden Regeln des IFRS 16 vorgesehen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Juni 2020 anzuwenden und gelten explizit nur für Mietkonzessionen bis 30. Juni 2021. Das EU-Endorsement erfolgte am 9. Oktober 2020.

Mit Datum 25. Juni 2020 wurden durch das IASB Änderungen an IFRS 4 »Versicherungsverträge« vorgenommen. Es erfolgte die Verlängerung der Ausnahmeregelung zur vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9, sodass IFRS 9 in diesen Fällen ebenfalls für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 15. Dezember 2020.

Weiterhin hat das IASB mit Datum 27. August 2020 die endgültigen Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 aus der IBOR-Reform (Phase 2) veröffentlicht. Im Fokus dieser Phase der IBOR-Reform steht die Unterstützung der Ersteller bei der bilanziellen Abbildung von Änderungen von vertraglichen Zahlungsströmen bei Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen aus dem Übergang zu alternativen Referenzzinssätzen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden. Das EU-Endorsement erfolgte am 13. Januar 2021.

Das IASB hat mit Datum 14. Mai 2020 den Änderungsstandard hinsichtlich jährlicher Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018-2020) veröffentlicht. Die Änderungen dienen der kontinuierlichen Anpassung bestehender IFRS und betreffen grundsätzlich bestimmte eng umrissene Themenbereiche. Die vorgesehenen Änderungen beziehen sich im Einzelnen auf die Standards IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 sowie IAS 41. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

Mit Datum 14. Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 »Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen« veröffentlicht. Die vorgenommenen Änderungen dienen der Klarstellung, welche Kosten bei der Frage zu berücksichtigen sind, ob ein Vertrag belastend ist. Nach den Änderungen sind dabei sowohl die unmittelbar zusätzlich anfallenden Kosten der Vertragserfüllung als auch weitere der Erfüllung des Vertrags direkt zurechenbare Kosten zu berücksichtigen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden. Das EU-Endorsement soll voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 erfolgen.

Mit Datum 23. Januar 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 1 »Darstellung des Abschlusses« vorgenommen. Die erfolgten Änderungen dienen der Klarstellung, ob Schulden als kurz- oder langfristig zu klassifizieren sind. Dabei soll auf die bestehenden Rechte zum Abschlussstichtag abgestellt werden, unabhängig davon, ob das Management eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt oder diese Rechte tatsächlich ausübt. Das Inkrafttreten der Änderungen wurde am 15. Juli 2020 vom 1. Januar 2022 auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 verschoben. Das EU-Endorsement steht aus.

Ferner wurde der Standard IFRS 17 »Versicherungsverträge« am 18. Mai 2017 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 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.

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 2020) 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. Anteilerwerbe 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 konzerneinheitliche 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 2020 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	Kapitalanteil
		31.12.2019	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	Berlin	89,90%	89,90%
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	94,9%	94,9%
1. GAM Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	94,9%	94,9%
GxP 2. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	94,9%	94,9%
GxP 3. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	94,9%	94,9%
GxP 4. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	94,9%	94,9%
GxP 5. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	94,9%	94,9%
GxP 6. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	94,9%	94,9%

### 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 2020 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 beispielsweise Software, werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und anschließend planmäßig linear über die jeweilige voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt dabei drei bis fünf Jahre.

## VI. Sachanlagen

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

Computer-Hardware	3 Jahre
Sonstige Büroausstattung	8–13 Jahre

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

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

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

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

## VII. Wertminderungen von Vermögenswerten

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

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

Bei Wertaufholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten.

## VIII. Finanzielle Vermögenswerte

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

Wertminderungen bei den finanziellen Vermögenswerten werden nach dem Expected-Credit-Loss-Modell ermittelt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird das vereinfachte Verfahren angewendet und eine Risikovorsorge in Höhe des erwarteten Kreditverlustes während 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 sowie 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 unter Anwendung des Standards IFRS 16 bilanziert. 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 dabei zu 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 Leasing-verhältnissen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr (short-term-leases) oder Leasing-verhältnissen 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 erfolgt 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.

Sofern Untermietverträge mit Dritten vorliegen, werden die betreffenden Nutzungsrechte ausgebucht und der jeweils ermittelte Nettoinvestitionswert in den übrigen Vermö-genswerten ausgewiesen.

## 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 2020 in Höhe von T€ 14.457 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 sind insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

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

Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

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

Ende November 2021 läuft ein Immobilienkredit mit einem Restvalutastand zum 31. Dezember 2020 von € 58,0 Mio. aus. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Finanzierungsrisiken unter Textziffer E XXVIII.

#### 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 2020 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:

	2020 T€	2019 T€
<b>Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>176.800</b>	<b>173.100</b>
Zugänge	7.391	230
Aufwertungen	904	4.583
Abwertungen	-1.245	-1.113
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-8.650	0
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>175.200</b>	<b>176.800</b>

Die Zugänge entfallen in Höhe von T€ 6.461 auf den Erwerb einer Immobilie in Hannover im Geschäftsjahr 2020 sowie in Höhe von T€ 930 auf Investitionen in den vorhandenen Immobilienbestand.

Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag führte unter Berücksichtigung unterjährig durchgeführter Investitionen bei vier (Vorjahr: acht) Immobilien zu Aufwertungen und bei neun (Vorjahr: vier) Immobilien zu Abwertungen.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft die Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße, für die im Dezember 2020 ein Kaufvertrag abgeschlossen worden ist. Die Bewertung erfolgte zum vereinbarten Kaufpreis. Der Verkauf wurde im Februar 2021 vollzogen.

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 zum 30. September 2020 ermittelten Werte wurden vom Vorstand zum Bewertungsstichtag sowie nochmals zum Bilanzstichtag auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien 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 Operating 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 bei denen 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 Operating Income werden folglich konkrete Auszahlungen zur Sicherung der gegenwärtigen Mieteinzahlungen (Refurbishment, Leasing Commissions, Capital Expenditures) abgezogen, so dass sich im Ergebnis das Net Cash Flow 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 Diskontierungs-zinssatz 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 anhand von Renditeerwartungen eines potenziellen Investors wider.

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

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen ausgewiesenen Immobilien wurden zum Bewertungsstichtag 30. September 2020 von dem unabhängigen Sachverständigen mit insgesamt T€ 175.200 (Vorjahr: T€ 176.800) ermittelt und zum 31. Dezember 2020 fortentwickelt. 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.

Mit Ausnahme der zum Verkaufspreis bewerteten und als zur Veräußerung verfügbar ausgewiesenen Immobilie Frankfurt am Main, Genfer Straße, sind alle Immobilien der Bewertungsstufe 3 im Sinne des IFRS 13 zugehörig.

Die vermietbare Fläche ist gesunken, da die umgegliederte Immobilie in Frankfurt am Main eine größere Mietfläche aufweist als die in 2020 erworbene Immobilie in Hannover.

Die zum 31. Dezember 2020 fortentwickelten Bewertungsparameter sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

<b>Wertrelevante Bewertungsparameter</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Vermietbare Fläche in qm	101.468	105.697
Leerstand am Stichtag in % der vermietbaren Fläche	9,19%	12,80%
Gewichtete durchschnittliche Restmietvertragsdauer in Jahren (WAULT)	2,43	2,97
Durchschnittliche monatliche Ist-Miete/qm vermietete Fläche in €	9,85	9,69
Geschätzte monatliche Marktmiete/qm vermietbare Fläche in €	10,21	9,98
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz in %	4,87	5,09
<b>Bewertungsergebnisse</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Fair Value in T€	175.200	176.800
Fair Value je qm	1.726	1.673
Durchschnittlicher Multiplikator auf Marktmiete	14,09	13,97

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	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	Veränderung	T€	Veränderung
Fair Value zum Bilanzstichtag	175.200		176.800	
Sensitivität in Bezug auf die geschätzte Marktmiete				
minus 10 %	155.930	-11,00%	157.980	-10,60%
plus 10 %	192.720	11,00%	195.570	10,60%
Sensitivität in Bezug auf den geschätzten Diskontierungszins-satz				
plus 0,25 % Punkte	171.520	-2,10%	173.000	-2,10%
minus 0,25 % Punkte	178.880	2,10%	180.420	2,00%
Sensitivität in Bezug auf den geschätzten Exit-Wert				
minus 10 %	162.590	-7,20%	164.130	-7,20%
plus 10 %	187.640	7,10%	189.310	7,10%

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:

	2020	2019
	T€	T€
Erträge		
Nettokaltmieten	11.395	10.704
Nebenkosten	3.062	2.821
Bewirtschaftungskosten		
Betriebskosten	3.654	3.553
Instandhaltung	909	561
Provisionsaufwand	97	42

Die Erträge und Aufwendungen enthalten die zum 31. Dezember 2020 als zur Veräußerung verfügbar ausgewiesene Immobilie in Frankfurt am Main.

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

<b>Fest kontrahierte Mieterlöse</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	T€	T€
für das nächste Jahr	8.637	9.932
für das 2. bis 5. Folgejahr	15.609	19.544
für das 6. und spätere Folgejahre	3.303	1.860

## II. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	T€	T€
Beteiligungen	1.222	1.222
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.552	2.560
<b>Summe</b>	<b>3.774</b>	<b>3.782</b>

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 in Vorjahren veräußerten Immobilienobjektgesellschaften (T€ 1.195; Vorjahr: T€ 1.195). Die Anteile werden mit ihren Fair Values bewertet, wobei der jeweilige Wert maßgeblich durch die in den Beteiligungen gehaltenen Immobilien bestimmt ist. Im Jahr 2020 wurde - wie im Vorjahr - keine Wertanpassung vorgenommen. Würden die Fair Values der Immobilien in den Objektgesellschaften insgesamt um 5% höher bzw. niedriger sein, wären die Fair Values der Beteiligungen insgesamt um T€ 217 (19%) höher bzw. niedriger.

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

schaften. Diese sind unbesichert und haben einen langfristigen Charakter. Sie werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf liegen der Gesellschaft nicht vor.

### 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
<b>2020</b>			
<b>Fällige Forderungen</b>	<b>531</b>	<b>687</b>	<b>156</b>
Fälligkeit < 30 Tage	342	343	1
Fälligkeit > 30 Tage < 90 Tage	3	3	-
Fälligkeit > 90 Tage < 120 Tage	4	5	1
Fälligkeit > 120	182	336	154

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
<b>2019</b>			
<b>Fällige Forderungen</b>	<b>209</b>	<b>399</b>	<b>190</b>
Fälligkeit < 30 Tage	1	1	-
Fälligkeit > 30 Tage < 90 Tage	45	48	3
Fälligkeit > 90 Tage < 120 Tage	10	11	1
Fälligkeit > 120	153	339	186

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

	2020		2019	
	Gesamt	davon EWB	Gesamt	davon EWB
	T€	T€	T€	T€
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>190</b>	<b>159</b>	<b>108</b>	<b>49</b>
Inanspruchnahme	-	-	49	49
Auflösung	102	92	28	-
Zuführung (Wertminderungen)	68	64	159	159
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>156</b>	<b>131</b>	<b>190</b>	<b>159</b>

EWB:  
Einzelwertberichtigung

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2020 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 2.586 (Vorjahr: T€ 2.481) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 2.436 (Vorjahr: T€ 2.325) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 73 (Vorjahr: T€ 79) aus Mietkautionen und zu T€ 77 (Vorjahr: T€ 77) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionenkonto 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 wie folgt zusammen:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	T€	T€
Nettoinvestitionswert IFRS 16	167	178
Forderungen aus Umsatzsteuer	162	45
Übrige sonstige Forderungen	312	257
<b>Summe</b>	<b>641</b>	<b>480</b>

In den übrigen sonstigen Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte in Höhe von T€ 262 (Vorjahr: T€ 180) 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€ 1.348 (Vorjahr: T€ 808) 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. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Unter dieser Position wird die Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße ausgewiesen, über deren Verkauf im Dezember 2020 ein Vertrag abgeschlossen worden ist. Die Bewertung erfolgt zum vereinbarten Kaufpreis. Der Verkauf wurde im Februar 2021 vollzogen.

## VIII. 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 2020 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 Aktienausgabe, 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	31.12.2020		31.12.2019	
	%	T€	%	T€
Thor Objekt II S.à.r.l.	5,1	921	5,1	894
Thor Objekt III S.à.r.l.	5,1	721	5,1	767
Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	5,1	523	5,1	485
Thor Objekt I S.à.r.l.	5,1	436	5,1	408
Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH	6	391	6	399
Hamm Unionstraße Objekt GmbH	6	310	6	289
GxP. 2. Vorratsgesellschaft UG	5,1	258	5,1	247
Hannover II GmbH	10,1	80	10,1	2
GIMH-Capital GmbH	5,1	26	5,1	27
1. GAM Beteiligungs UG	5,1	11	5,1	13
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG	40	2	40	5
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG	40	-2	40	1
Retail Portfolio Wittenauer Objekt UG	40	1	40	0
6 weitere Gesellschaften unter jeweils T€ 4		-6		-2
		<b>3.672</b>		<b>3.535</b>

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.

## IX. Finanzverbindlichkeiten

Der Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr entfällt zu T€ 41.411 (Vorjahr: T€ 95.853) auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und zu T€ 2.651 (Vorjahr: T€ 2.650) auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber einer Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe.

Der Buchwert der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten besteht wie im Vorjahr vollumfänglich gegenüber Kreditinstituten.

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.

Bezüglich der im Geschäftsjahr 2021 notwendigen Refinanzierung verweisen wir auf die Angaben zu den Finanzierungsrisiken unter der Textziffer E XXVIII.

## X. Derivate

Zum Stichtag bestehen Derivate in Form von CAPs mit einem Nominalvolumen von T€ 68.595 (Vorjahr: T€ 70.275) und einem Marktwert von T€ 0 (Vorjahr T€ 1). Aufgrund der Ausgestaltung der Derivate als CAP ist das Ausfallrisiko auf den Buchwert beschränkt. Wesentliche Sensitivitäten sind in Bezug auf die CAPs nicht vorhanden.

## XI. Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuerpositionen ausgewiesen:

	Latente Ertrag- steuer- forderung	Latente Ertrag- steuer- verbind- lichkeit	Latente Ertrag- steuer- forderung	Latente Ertrag- steuer- verbind- lichkeit
	T€ 2020	T€ 2020	T€ 2019	T€ 2019
<b>01. Jan</b>				
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
<b>Bilanzausweis</b>	<b>0</b>	<b>-7.334</b>	<b>0</b>	<b>-5.968</b>
<b>Veränderung</b>				
über Gewinn- und Verlustrechnung	3	-653	-202	-1.164
über Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-
<b>31. Dez</b>				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	-8.410	-	-7.791
Beteiligungen an Objektgesellschaften	-	-18	-	-18
Sonstige	-	-52	-	-17
Aus Verlustvorträgen	495	-	492	-
Saldierung	-495	495	-492	492

Bei nicht immobilienhaltenden Gesellschaften wurden latente Steuerforderungen aus Verlustvorträgen in Höhe von T€ 694 (Vorjahr: 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€ 2.679 (Vorjahr: T€ 2.263) 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.

## XII. Übrige langfristige Schulden

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

### XIII. Sonstige kurzfristige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	01.01.2020	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2020
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	436	256	0	168	348
Objektspezifische Rückstellungen	251	153	-	165	263
Konzernumlage Summit-Gruppe	150	-	-	150	300
Personal	81	43	-	21	59
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	75	20	55	75	75
Aufsichtsrat	68	30	-	27	65
Ausstehende Rechnungen	57	-	-	40	97
Sonstige	120	-	-	51	171
<b>Summe</b>	<b>1.238</b>	<b>502</b>	<b>55</b>	<b>697</b>	<b>1.378</b>

in T€	01.01.2019	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2019
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	404	236	128	396	436
Objektspezifische Rückstellungen	203	150	3	201	251
Konzernumlage Summit-Gruppe	-	-	-	150	150
Personal	150	36	70	37	81
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	80	77	3	75	75
Aufsichtsrat	100	55	45	68	68
Ausstehende Rechnungen	58	-	21	20	57
Sonstige	-	-	-	120	120
<b>Summe</b>	<b>995</b>	<b>554</b>	<b>270</b>	<b>1.067</b>	<b>1.238</b>

#### XIV. Sonstige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	T€	T€
Leasing (IFRS 16)	175	203
Verbindlichkeiten gegenüber Verkäufern und aus Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb von Objektgesellschaften	132	354
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	383	850
<b>Summe</b>	<b>690</b>	<b>1.407</b>

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 458 (Vorjahr: T€ 1.077) enthalten.

## XV. Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€
Erträge aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		
Nettokaltniete	11.395	10.704
Nebenkosten	3.062	2.821
<b>Summe</b>	<b>14.457</b>	<b>13.525</b>

## XVI. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2020 T€	2019 T€
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	376	879
Versicherungserstattungen	109	46
Erträge Auflösung Wertberichtigungen	102	28
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	55	270
Erträge aus Asset Management-Dienstleistungen für Dritte	-	16
Übrige sonstige betriebliche Erträge	314	99
<b>Summe</b>	<b>956</b>	<b>1.338</b>

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

Aus den im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 904 (Vorjahr: T€ 4.583).

### XVIII. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	T€	T€
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien - ohne Instandhaltung -	3.654	3.553
Instandhaltungsaufwendungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	909	561
Provisionsaufwand	97	42
<b>Summe</b>	<b>4.660</b>	<b>4.156</b>

## XIX. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€
Beratungskosten	1.052	1.203
Buchführung, Abschlusserstellung und Prüfung	341	382
Personalaufwand	85	252
Übrige	377	698
<b>Summe</b>	<b>1.855</b>	<b>2.535</b>

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

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Mitarbeiter (Vorjahr: 6). Hiervon war 1 Mitarbeiter (Vorjahr: 1) in Teilzeit tätig.

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€
Gehälter, sonstige Leistungen	67	216
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	18	36
<b>Summe</b>	<b>85</b>	<b>252</b>

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von T€ 8 (Vorjahr: T€ 14) enthalten.

Der Rückgang der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Anzahl der Mitarbeiter.

## XX. Sonstige Aufwendungen

In den sonstigen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2020	2019
	T€	T€
Verkaufsprovisionen	108	0
Abschreibung Forderungen/ Forderungsverluste	80	185
Abschreibung Nutzungsrechte	24	142
Abschreibungen auf Software und Geschäftsausstattung	13	19
Übrige sonstige Aufwendungen	70	165
<b>Summe</b>	<b>295</b>	<b>511</b>

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

Aus den im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Anpassungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 1.245 (Vorjahr: T€ 1.113).

## XXII. Finanzaufwendungen

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

### XXIII. Ertragsteuern

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

	2020	2019
	T€	T€
Laufender Ertragsteueraufwand	359	19
Latenter Ertragsteueraufwand	650	1.366
<b>Summe Ertragsteueraufwand</b>	<b>1.008</b>	<b>1.385</b>

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

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

Steuerüberleitungsrechnung	2020	2019
	T€	T€
Ergebnis vor Steuern	5.495	7.871
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ergibt	1.658	2.375
Effekte, die zu Mindersteuern führen		
Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	-1.167	-1.532
Nicht angesetzte Verlustvorträge	511	605
Sonstige Effekte	6	-63
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>1.008</b>	<b>1.385</b>

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

#### XXIV. Ergebnis je Aktie

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

	2020	2019
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (in T€)	4.350	5.336
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in tausend Stück)	10.584	10.584
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0</b>	<b>0,5</b>

Zum Bilanzstichtag 2020 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.

## XXV. 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 2019 bis zum 31. Dezember 2020 stellt sich wie folgt dar:

Überleitungsrechnung in T€	31.12.2019	zahlungs- wirksam	zahlungs- wirksam	31.12.2020
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	98.376	1.941	501	100.818
Finanzschulden gegenüber nahestehenden Personen/ Unternehmen	2.650	-	54	2.704
<b>Finanzschulden</b>	<b>101.026</b>	<b>1.941</b>	<b>555</b>	<b>103.522</b>

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

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

	2020 T€	2019 T€
<b>Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>101.026</b>	<b>100.513</b>
Kreditaufnahme	4.800	29.241
Kredittilgung	-2.681	-29.210
Veränderung der Zinsabgrenzung/ Geldbeschaffungskosten	377	482
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>103.522</b>	<b>101.026</b>

## XXVI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen, Eventualschulden und Eventualforderungen

Es bestehen zum Bilanzstichtag aus anderen Dauerschuldverhältnissen (wie beispielsweise Dienstleistungsverträgen) folgende unkündbare Verpflichtungen:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	T€	T€
Innerhalb eines Jahres fällig	86	469
Fälligkeit zwischen 1 Jahr und 5 Jahren	-	-
Fälligkeiten größer 5 Jahre	-	-
	<b>86</b>	<b>469</b>

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 € 58,0 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.

Verpflichtungen zum Kauf von Sachanlagen oder immateriellen Vermögenswerten bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

## XXVII. Beizulegender Zeitwert von Vermögenswerten und Schulden

Die beizulegenden Zeitwerte von Vermögensgegenständen und Schulden sollen unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bewertungs-hierarchie 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 2020 wurde die als zur Veräußerung verfügbar ausgewiesene Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße, von der Bewertungshierarchie Stufe 3 in die Stufe 1 transferiert. Weitere Transfers zwischen den Hierarchiestufen fanden nicht statt.

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€ -341 (Vorjahr: T€ 3.470) sind erfolgswirksam im Konzern-Jahresergebnis erfasst worden. Bei der Bewertung der Immobilien unterstellt die GxP AG als den nach IFRS 13 zugrunde zulegenden Markt eine Veräußerung aller Immobilien im Wege eines Asset Deals.

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

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

in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
	31.12.2020	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
<b>Vermögenswerte</b>				
Investment Properties	175.200	0	0	175.200
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	1.222	0	0	1.222
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	8.650	8.650	0	0
<b>Vermögenswerte</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>davon Stufe 1</b>	<b>davon Stufe 2</b>	<b>davon Stufe 3</b>
Investment Properties	176.800	0	0	176.800
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 2020 haben sich – wie im Vorjahr auch – keine Wertänderungen der Fair Values ergeben. Der Geschäftsführung liegen auf Basis der aktuellen Mieterbestandslisten keine Informationen für eine nennenswerte Anpassung der Immobilienwerte vor.

Die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betreffen das Grundstück in Frankfurt am Main, Genfer Straße. Die Bewertung erfolgt auf Basis eines im Dezember 2020 beurkundeten Grundstückskaufvertrages auf Stufe 1.

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

in T€	Entwicklung der Fair Values von Finanzbeteiligungen, die nach Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden	
	2020	2019
01.01.	1.222	1.222
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	-	-
- davon ergebniswirksam	-	-
- davon ergebnisneutral	-	-
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 2020 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.

## XXVIII. 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 31.12.2020	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value
Finanzanlagen					
Beteiligungen	FVOCI	1.222	-	1.222	1.222
Ausleihungen	FAAC	2.552	2.552	-	2.552
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	531	531	-	531
Kurzfristige sonstige Forderungen	FAAC	262	262	-	262
Liquide Mittel	FAAC	5.184	5.184	-	5.184
Finanzverbindlichkeiten	FLAC	103.522	103.522	-	107.627
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	707	707	-	707
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	458	458	-	458

#### 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€	Bewertungskategorie gem. IFRS 9	Buchwert 31.12.2020	Fortge- führte Anschaf- fungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	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
Finanzverbind- lichkeiten	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*

**b) Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Beteiligungen	-	-
Forderungen und Kredite	192	15
Finanzielle Verbindlichkeiten	<b>-2.589</b>	<b>-2.558</b>

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie *Forderungen und Kredite* resultiert aus Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen (2020: T€ 102, 2019: T€ 28), aus Zinserträgen (2020: T€ 170; 2019: T€ 172) und aus unter den sonstigen Aufwendungen erfassten Wertminderungen (2020: T€ 80; 2019: T€ 185).

Das Ergebnis der Kategorie *Finanzielle Verbindlichkeiten* setzt sich aus Zinsaufwendungen und im Jahr 2019 zusätzlich auch aus Einmaleffekten aus der Refinanzierung (2020: T€ 2.965; 2019: T€ 3.437) sowie aus unter den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigten Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (2020: T€ 376, 2019: T€ 879) zusammen.

### c) Finanzielle Risiken

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

#### Liquiditätsrisiko

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

	<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>Mittelabfluss in der nächsten Berichts- periode</b>	<b>Mittelabfluss in den dann folgenden vier Perioden</b>	<b>Späterer Mittel- abfluss</b>
	T€	T€	T€	T€
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	103.522	62.301	20.378	32.175
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen	707	707	–	–
Mittelabfluss Sonstige Verbindlichkeiten	458	458	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten</b>	<b>104.687</b>	<b>63.053</b>	<b>20.378</b>	<b>32.175</b>

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

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

Ende November 2021 läuft ein Immobilienkredit mit einem Restvalutastand zum 31. Dezember 2020 von € 58,0 Mio. aus. Die Gesellschaft geht auf Basis der geführten Gespräche davon aus, dass der Kredit entweder zumindest teilweise durch andere Kreditinstitute refinanziert oder der verbliebende Restvalutastand prolongiert werden kann.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im Konzern zum Bilanzstichtag liquide Mittel in Höhe von T€ 5.184 (Vorperiode: T€ 5.246) zur Verfügung. Bezüglich der Verfügungs-beschränkungen verweisen wir auf Abschnitt E VI.

### **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 aufgrund der Nichtberücksichtigung eines negativen 3-Monats-Euribors nicht verändert (Vorjahr: - T€ 118). Eine Verringerung des Marktzinsniveaus zum Bilanzstichtag (Stichtag der Vergleichsperiode) um 50 Basispunkte, hätte aufgrund von Mindestzins-Vereinbarungen zu keiner Verbesserung des Zinssaldos geführt.

Für die variabel verzinsten Darlehen bestehen Zinssicherungsgeschäfte.

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

## XXIX. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

<b>Transaktionen mit Gesellschaften der Summit-Gruppe</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	T€	T€
Aufwendungen aus Dienstleistungen	346	292
Zinsaufwand	216	217
Verbindlichkeiten	<b>2.715</b>	<b>2.650</b>

Für mit Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, abgeschlossenen Dienstleistungsverträgen wurden im Jahr 2020 T€ 346 (netto) in Rechnung gestellt.

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 2020 hat das Darlehen eine Laufzeit bis Ende 2022. Im Geschäftsjahr 2020 ist ein Zinsaufwand in Höhe von T€ 216 angefallen.

Die GxP AG nutzt seit ihrem Umzug im 2. Quartal 2019 Mietflächen in den angemieteten Räumen der Summit-Gruppe. Eine Rechnung wurde bis Ende des Geschäftsjahres 2020 für diese Leistungen noch nicht gestellt. Zum 31. Dezember 2020 hat die GxP AG insgesamt eine Rückstellung in Höhe von T€ 60 gebildet.

<b>Transaktionen mit Organmitgliedern</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	T€	T€
Aufsichtsratsvergütungen	27	89
Vorstandsvergütungen durch Konzernumlage	150	150
Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	<b>365</b>	<b>239</b>

Im Jahr 2020 erhielt der Vorstand, wie bereits im Jahr 2019 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 bisher noch nicht in Rechnung gestellt, die GxP AG hat, wie bereits auch im Vorjahr, 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.

### II. Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 90 (Vorjahr: T€ 100) 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

Im Dezember 2020 wurde ein Vertrag über den Verkauf der Immobilie in Frankfurt am Main, Genfer Straße, abgeschlossen. Der Nutzen- und Lastenwechsel für die Immobilie erfolgte Anfang Februar 2021. Der Kaufpreis wird im Wesentlichen zur Ablösung der auf der Immobilie lastenden Finanzschulden sowie zur Stärkung der Finanzmittelausstattung verwendet.

Ende Mai 2021 wurde der Vorstand der GxP AG von Tristan Capital Partners im Namen von EPISO 5 Luxembourg Holding S.à.r.l. benachrichtigt, dass ein verbindlicher Kaufvertrag zum indirekten Erwerb einer 77,4 %-igen Beteiligung an der GxP AG von einer Gesellschaft, die von der Summit Properties Limited ultimativ kontrolliert wird, abgeschlossen worden ist. Die Transaktion steht unter dem Vorbehalt üblicher Vollzugsbedingungen einschließlich der Kartellfreigabe.

Darüber hinaus gibt es keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, über die zu berichten wäre.

Berlin, den 25. Juni 2021

---

Itay Barlev

Vorstand

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GxP German Properties AG, Berlin

### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der **GxP German Properties AG, Berlin**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

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, 25. Juni 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl                      Olaf Sackewitz  
Wirtschaftsprüfer              Wirtschaftsprüfer