Zusammengefasster Lagebericht[1] 2022 der German Values Property Group AG

A. Grundlagen des Konzerns 1
  A.1. Geschäftsmodell – Ziele – Strategie 1
  A.2. Konzernstruktur 2
  A.3. Steuerungssysteme und Leistungsindikatoren 3
B. Wirtschaftsbericht 3
  B.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 3
  B.2. Geschäftsverlauf und wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres 2021 5
  B.3. Ertragslage des Konzerns 5
  B.4. Vermögenslage des Konzerns 6
  B.5. Finanzlage des Konzerns 8
  B.6. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der German Values Property Group AG (HGB) 9
C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht 12
  C.1. Risikomanagementsystem 12
  C.2. Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem (IKS) 13
  C.3. Compliance Management 14
  C.4. Chancenbericht 15
  C.5. Risikobericht 15
  C.6. Gesamtaussage zur Chancen- und Risikosituation 20
  C.7. Prognosebericht 20
D. Sonstige Angaben 21
  D.1. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB 21
  D.2. Übernahmerelevante Angaben nach §§ 289a und 315a HGB 30
  D.3. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht 33

A. Grundlagen des Konzerns

A.1. Geschäftsmodell – Ziele – Strategie

Das Geschäftsmodell des German Values Property Konzerns (im Folgenden „German Values Property Group“) und der Konzernmuttergesellschaft German Values Property Group AG (im Folgenden „German Values Property AG“ genannt)[2] unterteilt sich im Berichtsjahr 2022 in die beiden Segmente Immobilien und Hotellerie. Ab dem kommenden Geschäftsjahr 2023 wird das Segment Hotellerie nicht fortgeführt.

Die Geschäftstätigkeit der German Values Property Group besteht im Ankauf, dem Handel und der Verwaltung von Grundbesitz und Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien im technologisch-wissenschaftlichen Bereich. Der Kern besteht im Handel mit Immobilien und Immobilienbeteiligungen durch Ankauf und Wiederveräußerung dieser. Außerdem kann die Geschäftstätigkeit in der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung und aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen. Darüber hinaus wird ein Grundbesitz-Portfolio im Bereich Land Banking und Land Development aufgebaut. Dabei handelt es sich um den Erwerb von Grundstücken mit hohem Entwicklungspotential. Durch die Entwicklung, Sanierung und Modernisierung des Grundbesitzes erfolgt eine Revitalisierung, um vorhandenes Ertragspotential zu heben. Die

Transaktionen können dabei in Form von Asset Deals und in Form von Share Deals erfolgen.

---

[1] Der vorliegende zusammengefasste Lagebericht umfasst neben dem German Values Property Konzern auch die German Values Property Group AG.

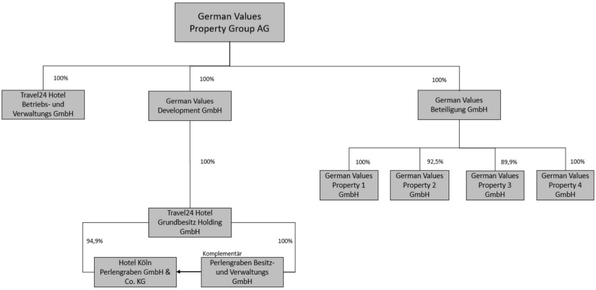
[2] Sofern Sachverhalte oder Aspekte bei der German Values Property AG von denen der gesamten German Values Property Group wesentlich abweichen, werden die abweichenden Sachverhalte oder Aspekte für die German Values Property AG gesondert dargestellt und gewürdigt.

Der Aufbau und die Entwicklung der Geschäftstätigkeit erfolgen in Zusammenarbeit mit der VICUS Asset GmbH, einer Beteiligungsgesellschaft des strategischen Aktionärs VICUS GROUP. Die German Values Property Group arbeitet bei der Realisierung der Projektpipeline unterstützend mit diesem zusammen und wird darüber hinaus auch im Asset Management durch die VICUS Asset GmbH begleitet. Die VICUS GROUP stellt somit den zentralen strategischen Partner für die German Values Property Group dar. Zum Berichtszeitpunkt sind Investitionen für die kommenden Jahre in zweistelligen Millionenbeträgen pro Jahr in Immobilien vornehmlich mit einer Mieterstruktur aus den Bereichen Forschung, Wissenschaft und Technologie avisiert. Die Investitionen werden über die German Values Property Beteiligung GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der German Values Property Group AG vorgenommen.

Die strategische Ausrichtung der German Values Property Group zielt auf die Entwicklung eines Portfolios aus Zukunftswerten mit der gezielten Ausrichtung auf Forschung, Wissenschaft und Technologie in wachsenden und aufstrebenden Regionen. Die German Values Property Group geht davon aus, dass sich diese Branchen überdurchschnittlich dynamisch entwickeln. Zentrale Faktoren für dieses Wachstum sieht die German Values Property Group in flexibel gestaltbaren Büroflächen, Forschungs- und Entwicklungslaboren oder Produktionsflächen für aufstrebende Technologien und der weiteren intensiven Förderung der öffentlichen Hand in diesen Bereichen. Die German Values Property Group ist bestrebt, insbesondere durch namhafte und ertragsstarke Ankermieter stabile Vermietungserträge zu erzielen und die Attraktivität der Liegenschaften auf einem hohen Niveau zu halten.

A.2. Konzernstruktur

Die German Values Property Group wies zum Bilanzstichtag folgende Struktur mit direkten und indirekten Tochtergesellschaften auf:


German Values Property Group AG
100%
Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH
100%
German Values Development GmbH
100%
German Values Beteiligung GmbH
100%
German Values Property 1 GmbH
92,5%
German Values Property 2 GmbH
89,9%
German Values Property 3 GmbH
100%
German Values Property 4 GmbH
100%
Travel24 Hotel Grundbesitz Holding GmbH
94,9%
100%
Komplementär
Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG
Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH

Die Geschäftstätigkeit des Konzerns erfolgt durch die Immobilienobjektgesellschaften German Values

Property 1 bis 4 GmbH. Die German Values Beteiligung GmbH ist Zwischenholding, die German Values Property Group AG die Konzernoberholding. Die German Values Development GmbH soll nach

derzeitigem Stand die perspektivische Entwicklung eines Grundbesitz-Portfolio im Bereich Land Banking und Land Development betreiben. Die übrigen Konzerngesellschaften sollen nach derzeitigem Stand beendet werden.

A.3. Steuerungssysteme und Leistungsindikatoren

Über die Entwicklung des Konzerns wird der Vorstand mittels regelmäßiger Berichte informiert, sodass er möglichen Fehlentwicklungen frühzeitig entgegenwirken kann. Das Management der German Values Property Group nutzt eine Reihe von Kennzahlen als finanzielle Leistungsindikatoren, um den Erfolg im Konzern zu steuern. Dazu wird die Budgetplanung mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung verglichen und bei signifikanten Abweichungen entsprechende Maßnahmen abgeleitet, geprüft und ggf. umgesetzt. Die Steuerung des Konzerns erfolgt mittels des Umsatzes und des operativen Ergebnisses (EBIT; Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und Abschreibungen ohne weitere Anpassungen), sowie anhand des Investitionsvolumens und der Fremdkapitalkosten. Das Investitionsvolumen stellt hierbei die aktivierungsfähigen Aufwendungen zum Erwerb neuer Objekte dar, als Fremdkapitalkosten definieren wir die Zinsaufwendungen nach den Grundsätzen der IFRS-Rechnungslegung.

Die German Values Property Group prüft, ob und in welcher Form das Steuerungssystem im Zuge der sich entwickelnden Strategie sukzessive auszubauen und anzupassen ist.

B. Wirtschaftsbericht

B.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % gewachsen (2021: +2,8 % gewachsen). Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-

Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2022 von 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 589 000 Personen oder 1,3% mehr als im Vorjahr. Damit wurde ein neuer Höchststand erreicht. (BMWi, Ausgewählte Daten zur wirtschaftlichen Lage, März 2023; Deutsche Bundesbank, Monatsbericht März 2023, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 13. Januar 2023).

Das Hamburgische WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) hat seine Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland aktualisiert. Die deutsche Wirtschaft ist bislang besser durch die Krisen – aktuell insbesondere Ukrainekrieg und Inflation – gekommen als befürchtet werden musste. Zwar ist die deutsche Wirtschaft nach noch leichtem Wachstum bis zum Herbst 2022 im Winterhalbjahr in eine Rezession geraten, doch dürfte diese nur mäßig ausfallen und ab Frühsommer ist – vorausgesetzt keine Verschärfung der geopolitischen Probleme – mit einer moderaten Erholung zu rechnen. Dann ergäbe sich für 2023 im Jahresdurchschnitt ein Nullwachstum, 2024 könnte die Wirtschaft mit knapp 2 % wieder merklich wachsen. Der Anstieg der Verbraucherpreise ist mit fast 9 % noch hoch, bereits wieder deutlich gesunkene Energie- und andere Rohstoffpreise lassen aber einen baldigen, deutlichen Rückgang erwarten. Bis Ende dieses Jahres könnte die Inflationsrate unter 4 % sinken, bis Ende 2024 sich wieder der 2-Prozent-Stabilitätsmarke annähern. Dabei ist wichtig, dass nicht übermäßige Lohnabschlüsse eine Kosten-Preis-Spirale auslösen. Dann könnte auch die Geldpolitik ihren Restriktionskurs beenden. (Quelle: HWWI, Aktuelle HWWI-Konjunkturprognose, 02.03.2023).

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) fällt im 4. Quartal 2022 um 19,2 Punkte im Vergleich zum 3. Quartal 2022 und erreicht einen Stand von -69,7 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal hat der Index um 79,7 Punkte nachgegeben (2021: +10,7). Sowohl die Einschätzungen zur Finanzierungssituation der vergangenen sechs Monate als auch die Erwartungen an die Finanzierungssituation in den nächsten sechs Monaten haben sich verschlechtert. Der Situationsindikator liegt mit -82,3 Punkten (2021: +4) im negativen Bereich, der Erwartungsindikator liegt mit -57,1 Punkten (2021: +17,4) ebenfalls im negativen Bereich. (Quellen: JLL/ZEW, DIFI-Report – Einschätzungen zum Immobilienfinanzierungsmarkt, Q4, Dezember 2022; Thomas Daily, Artikel: ‚JLL: Krisenstimmung bei den Immobilienfinanzierern' vom 15.12.2022).

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt belief sich im 1. Quartal nach Berechnungen der Großmakler auf 4,7 bis 5,7 Mrd. Euro und unterschreitet damit den Zehn-Jahres-Schnitt etwa um die Hälfte. Auf Büros entfallen laut BNP Paribas Real Estate nur 1,3 Mrd. Euro – das schwächste Ergebnis seit 2011. Zum einen fehlen Transaktionen mit Portfolios und Trophy-Immobilien, zudem komme das Homeoffice-Thema in einer zweiten Welle auf den Märkten an, und diese Entwicklung ließen Investoren sehr bewusst in ihre Ankaufskalkulationen einfließen, genauso wie die ESG-Tauglichkeit jeder Immobilie. Auffällig sei die vergleichsweise hohe Marktaktivität in der Größenklasse zwischen 10 und 25 Mio. Euro. Hier ist der Umsatz im Vorjahresvergleich um gut 27% auf 388 Mio. Euro gestiegen, der 10-Jahresdurchschnitt wird dennoch um ein Drittel verfehlt. Die Preisfindungsphase in der Assetklasse Büro sei noch lange nicht abgeschlossen. (Quellen: Thomas Daily, Artikel: ‚Gewerbe-Investments: Umsatz fällt auf 5 Mrd. Euro, Büros besonders betroffen' vom 06.04.2023)

Die wichtigsten deutschen Bürovermietungsmärkte sind wie erwartet schwach in das neue Jahr gestartet. Dabei geraten besonders schlecht gelegene und schwach ausgestattete Objekte immer stärker unter Druck. Der Leerstand legte zu, bei den Mieten müssen Nutzer tiefer in die Taschen greifen. Im 1 Quartal 2023 sind in den Top-7 Bürostandorten 562.600 m² umgesetzt worden. Das sind im Vergleich zum Vorjahr 28% weniger, zudem ist erstmals seit dem 2 Quartal 2021 der Top-7 Umsatz nicht weiter gestiegen. Einzig Berlin entzog sich mit +4 % gegenüber den anderen Städten dem Abwärtstrend. Für das Jahr 2023 prognostiziert JLL ein Vermietungsvolumen von 3,1 Mio. Euro, das sind 10% weniger als im Vorjahr. (Quellen: Thomas Daily, Artikel: ‚Büromarkt: Top-7-Städte starten schwach ins Jahr' vom 03.04.2023; ‚Büromarkt: Bürovermietungsmärkte warten auf Impulse' vom 06.04.2023; ‚Frankfurt; Büroumsatz 13 % unter Durchschnitt, Mieten steigen überall' vom 12.04.2023).

B.2. Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2022

Die German Values Property Group hat im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.163 und ein EBIT in Höhe von TEUR -5.397 erzielt. Die Umsatzerlöse liegen damit innerhalb der im Rahmen des Halbjahresberichts 2022 prognostizierten Spanne von TEUR 3.000 und TEUR 5.000. Das EBIT liegt deutlich unterhalb der zuletzt prognostizierten Spanne von TEUR -969 bis TEUR 1.015. Die hohe Differenz beim EBIT resultiert im Wesentlichen aus einem negativen Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung von Immobilien. In der Planung zum Halbjahresbericht wurde die Fair-Value-Folgebewertung hinsichtlich CAPEX unterschätzt. Die German Values Property Group hat im Geschäftsjahr 2022 ein negatives Jahresergebnis von TEUR -6.418 (Vj.: TEUR -422) erzielt.

Das Investitionsvolumen in Rendite-Immobilien des Geschäftsjahres 2022 beläuft sich auf EUR 0,00. Zuletzt wurden Investitionen in einem Volumen zwischen EUR 22,5 Mio. und EUR 37,5 Mio. prognostiziert. Geeignete Investitionsobjekte konnten nicht akquiriert werden.

Die Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf TEUR 2.777. Damit liegen die Fremdkapitalkosten oberhalb der zuletzt prognostizierten Spanne von TEUR 1.200 bis TEUR 2.000, was auf die gestiegenen Zinssätze sowie die Aufnahme von einem Darlehen zur Finanzierung von Umbaumaßnahmen (in Höhe von TEUR 3.600) zurückzuführen ist.

B.3. Ertragslage des Konzerns

	Geschäftsjahr			
(Angaben in TEUR)	**2022**	**2021**	**+/-**	**%**
Umsatzerlöse	3.163	23.526	-20.363	-87
Sonstige betriebliche Erträge	158	509	-351	-69
Umsatzbezogener Aufwand	-1.616	-1.286	-330	+26
Aufwand aus Abgang Grundstück	0	-21.260	21.260	-100
EBIT*	-5.397	3.875	-9.272	-239
Jahresergebnis	-6.418	-422	-5.996	1.421

operativer CF	-3.330	-3.793	463	12

* Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen

Die Umsatzerlöse des Konzerns haben sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 23.526 um TEUR 20.363 auf TEUR 3.163 im Jahr 2022 gemindert. Ursächlich dafür ist, dass im Jahr 2022 keine Immobilien aus dem Vorratsvermögen veräußert wurden.

Das EBIT hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 9.272 von TEUR 3.875 auf TEUR -5.397 vermindert. Dies ist unter anderem auch auf die zum Fair Value bilanzierten Rendite-Immobilien zurückzuführen, hieraus ergab sich eine Belastung von TEUR -4.169 (Vj: TEUR 7.379). Diese resultieren im Wesentlichen aus einer sich geänderten Marktlage im Geschäftsjahr 2022. Gegenteilig wirkten sich die gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.441; Vj.: TEUR 2.703) sowie Personalaufwendungen (TEUR 525; Vj.: TEUR 732) aus. Im Wesentlichen ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ein Rückgang der Rechts- und Beratungskosten (TEUR 126; Vj.: TEUR 979) zu verzeichnen. Der Rückgang der Personalkosten resultiert aus dem Rückgang der Anzahl der Mitarbeiter.

Im Berichtsjahr wurden Zinserträge aus der Vergabe von Darlehen an nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 109 (Vj.: TEUR 100) erzielt. Zinsaufwendungen entstanden im Berichtsjahr im Wesentlichen aus Bankdarlehen (TEUR 1.820, Vj.: TEUR 639), aus erhaltenen Darlehen von (TEUR 109, Vj. TEUR 0), aus erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen (TEUR 839, Vj.: TEUR 300) und Rückstellungen für Zinsen für Steuerschulden (TEUR 0, Vj.: TEUR 147).

Diese wesentlichen Effekte führten zu einem negativen Periodenergebnis und entfallen auf beherrschende Anteilseigner in Höhe von TEUR -6.154 (Vj.: TEUR -899). Das Ergebnis je Aktie aus fortgeführter Geschäftstätigkeit ist von -0,12 EUR auf - 0,66 EUR gesunken.

B.4. Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 73.832 um TEUR 16.811 auf TEUR 57.021 vermindert.

Die langfristigen Vermögenswerte sind von TEUR 55.272 im Jahr 2021 auf TEUR 52.413 im Jahr 2022 gesunken. Ursächlich für den Rückgang ist die angepasst Fair-Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehalten Immobilien.

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 753 um TEUR 644 auf TEUR 109 vor allem durch Abschreibungen der Marke „German Values“ vermindert. Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus Wertminderungen auf die Marke in Höhe von TEUR 581. Die Wertminderungen sind Ergebnis eines im Berichtsjahr durchgeführten Impairment-Tests. Im Rahmen dieses Tests wurde festgestellt, dass der Marke keine hinreichenden Zahlungsmittelflüsse zugeordnet werden können und dem folgend eine Wertminderung erfasst.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich von TEUR 18.559 auf TEUR 4.609. Der Rückgang um

TEUR 13.950 resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltene Immobilie von TEUR 16.342.

Die aktiven latenten Steuern haben sich um TEUR 679 verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung des Grundstücks „Permoserstraße“ (TEUR 679). Aktive latente Steuern waren zum 31.12.2022 nicht auszuweisen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Berichtsjahr um TEUR 50 von TEUR 182 auf TEUR 132 verringert. Sie bestehen im Wesentlichen gegen gewerbliche Mieter.

Bei den nahestehenden Unternehmen handelt es sich um Gesellschaften der VICUS GROUP. Am Stichtag waren hier verschiedene Forderungen und ein Darlehen in Höhe von TEUR 634 (Vj.: TEUR 137) erfasst.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte (TEUR 379, Vj.: TEUR 370) stellen im Wesentlichen Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten (TEUR 360; Vj.: TEUR 360) dar.

Die sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte beinhalteten zum 31. Dezember 2022 im Wesentlichen Forderungen aus dem ehemaligen Reisesegment (TEUR 152, Vj.: TEUR 152 und gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer (TEUR 296, Vj.: TEUR 75)

Kapitalstruktur

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 10.034. Die Kapitalrücklage veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 2.801 um TEUR -230 auf TEUR 2.571. Im Berichtsjahr minderte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem bilanzierten Wert aus dem Kauf von Minderheitenanteile einer Tochtergesellschaft die Kapitalrücklage.

Das auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfallende Jahresergebnis beträgt TEUR -265. Insgesamt beträgt der Minderheitenanteil TEUR 1.022 am Eigenkapital.

Durch den Jahresfehlbetrag von TEUR -6.418 und die oben beschriebenen Effekte im Berichtsjahr ist das Eigenkapital von TEUR 9.534 auf TEUR 2.546 gesunken. Die Eigenkapitalquote ist mit 4,5 % im Vergleich zum Vorjahr (12,9 %) ebenfalls gesunken.

Die Minderung der langfristigen Schulden auf TEUR 24.622 (Vj.: TEUR 27.461) resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung latenter Steuerschulden in Höhe von TEUR 2.030. Aufgrund der ab 2022 geltenden Ergebnisabführungsverträge sowie der damit möglichen Verrechnung künftiger Gewinne mit Verlustvorträgen auf Konzernebene wurden diese nicht mehr angesetzt.

Die kurzfristigen Schulden sind im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 36.837 um TEUR 6.984 auf TEUR 29.853 gesunken. Ursächlich sind korrespondierenden Darlehenstilgung aufgrund der Veräußerung der Immobilie „Permoser Str.“

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Berichtsjahr von TEUR 797 um TEUR 448 auf TEUR 1.245 erhöht, was insbesondere auf Umbauarbeiten an der Immobilie in Herzogenrath zurückzuführen ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen sind um TEUR 3.007 gesunken, was auf Darlehenstilgungen zurückzuführen ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen belaufen sich auf TEUR 9.890 (Vj.:

TEUR 12.898). Die Brutto-Verbindlichkeit gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von TEUR 13.330 wurde mit einer Forderung gegen die VICUS GROUP in Höhe von TEUR 3.440 saldiert. Die Verbindlichkeiten bestehen insbesondere aus gestundeten Kaufpreisverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen, die zum 30.06.2023 teilweise bzw. zum 31.12.2023 endgültig einschließlich Zinsverbindlichkeiten zu tilgen sind, sowie einem Darlehen. Nach dem Bilanzstichtag erfolgte eine Umwandlung aller ausstehenden Salden in Darlehen. Diese sind bis einschließlich 31.12.2024 tilgungsfrei.

Die sonstigen Rückstellungen bewegen sich mit TEUR 1.168 über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 807). Die Zusammensetzung entspricht im Wesentlichen dem Vorjahr, wobei der Hauptposten den das „Wertersatz-Urteil“ betrifft. Die Rückstellungen haben sich im Zusammenhang mit Überbrückungshilfen im Rahmen der Corona-Hilfen um TEUR 399 erhöht. In dem Verfahren wurde eine Strafsache gegen ehemalige Unister-Manager verhandelt. Die German Values Property unterliegt gesamtschuldnerisch zusammen mit der AERUNI GmbH als weitere Einziehungsbeteiligte im Sachverhalt „Runterbuchen“ der möglichen Einziehung von maximal TEUR 617.

B.5. Finanzlage des Konzerns

Die Kapitalflussrechnung gemäß IAS 7 (Kapitalflussrechnungen) zeigt, wie sich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Konzern im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst ausschließlich Kontokorrentguthaben mit einer Restlaufzeit von bis zu drei Monaten. Der Kassenbestand spielt in dieser Betrachtung eine untergeordnete Rolle. Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Mittelveränderungen aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und aus Finanzierungstätigkeit.

Liquidität

Die Liquidität des Konzerns (Finanzmittelfonds) ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.905 auf TEUR 2.919 gestiegen.

Der Konzern betreibt ein finanzielles Risikomanagement, welches alle Tochterunternehmen umfasst, und das zentral auf Konzernebene organisiert wird. Das vorrangige Ziel des finanziellen Risikomanagements besteht darin, für die Konzernunternehmen im operativen Geschäft die notwendige Liquidität bereitzustellen und die finanzwirtschaftlichen Risiken zu begrenzen.

Der Konzern ist durch den Gebrauch seines Finanzinstrumentariums Risiken ausgesetzt, die sich insbesondere durch Veränderung der Bonität der beteiligten Vertragspartner ergeben.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit enthält neben dem Zahlungsmittelzufluss aus operativer Tätigkeit auch gezahlte Zinsen, gezahlte Steuern und Steuererstattungen.

Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -3.330 (Vj: -4.183), welcher insbesondere aus Änderungen des Working Capital (in Höhe von TEUR -2.191) sowie Zinszahlungen (TEUR -1.183) zurückzuführen ist.

Investitionen

Im Berichtsjahr ergaben sich Netto-Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilie in der Permoser Str in Höhe von TEUR 9.475 vor, darüber hinaus wurden Beträge i.Hv. TEUR 8.932 direkt und ohne Zahlungsmittelfluss über die GVPG-Gruppe zur Ablösung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Bei den Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien handelt es sich im Wesentlichen um Auszahlungen im Zusammenhang mit der Revitalisierung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie TEUR 2.646 (Vj: TEUR 843).

Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 7.021 (Vj: -1.979).

Zum Stichtag bestehen Investitionsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Umbauten im Rahmen von Mietverträgen in Höhe von TEUR 2.763 (Vj.: TEUR 4.497).

Finanzierung

Der ausgewiesene Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR -1.786 (Vj.: TEUR 6.278) enthält die Einzahlung aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 3.600; Vj.: TEUR 0) sowie sonstigen Finanzierungen (TEUR 570; Vj.: TEUR 0). Auszahlungen ergaben sich insbesondere aus der Tilgung sonstigen Finanzierungen in Höhe von TEUR 5.515 (Vj.: TEUR 0).

Die Liquiditätslage des Konzerns war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gesichert.

Im Übrigen war die German Values Property Group im gesamten Geschäftsjahr 2022 in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Diverse Darlehensbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften der German Values Property Group und Konzerngesellschaften der VICUS GROUP wurden durch Novation nach dem Abschlussstichtag zusammengefasst und Rückzahlung für den 31. Dezember 2024 vereinbart, darüber hinaus wird aktiv nach neuen Finanzierungsmöglichkeiten gesucht sowie ein Verkauf der Bestandimmobilie geprüft, sodass keine absehbaren Liquiditätsengpässe vorhanden sind.

B.6. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der German Values Property Group AG (HGB)

Die Ertragslage im Einzelabschluss der German Values Property AG

Geschäftsjahr	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung absolut	Veränderung relativ
Umsatzerlöse	359	421	-62	-14
EBITDA*	-1.329	-1.996	666	33
EBIT**	-966	-3.369	2.402	71
EBT***	-928	-3.495	2.567	73
Jahresergebnis	-1.843	-4.932	3.089	63
Liquidität	206	152	54	35

* Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und Abschreibungen
** inklusive Beteiligungsergebnis
*** Ergebnis vor Ertragsteuern

Im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich die Umsatzerlöse auf TEUR 359 und sind damit gegenüber 2021 (TEUR 421) weiter gesunken. Der Umsatzrückgang im Berichtsjahr ist im Wesentlichen der Schließung des Segments Internet, der im Vorjahr noch Restumsätze zum Ergebnis beigesteuert hat, geschuldet. Bei den Umsatzerlösen handelt es sich in Höhe von TEUR 101 (Vj.: TEUR 131) um Bestandsprovisionen für die Vermittlung von Reisenebenleistungen (im Wesentlichen Versicherungen) Die im Geschäftsjahr 2022 erzielten Provisionsumsatzerlöse wurden vollständig im deutschsprachigen Raum erzielt.

Im Geschäftsjahr wurden in Höhe von TEUR 249 (Vj.: TEUR 222) Umsätze mit Tochtergesellschaften und nahestehenden Unternehmen erzielt. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Hotel-Managementvergütung.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 154; Vj.: TEUR 370) resultiert im Wesentlichen aus der Beantragung der Überbrückungshilfe III, die im Vorjahr auszuweisen war. Im Berichtsjahr sind Erträge von TEUR 122 aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Diese enthalten im Wesentlichen (TEUR 47) Auflösungen für in den Vorjahren gebildete steuerliche Sachverhalte auf Grund einer Gesetzesänderung.

Die Minderung der Personalaufwendungen (TEUR 474; Vj.: TEUR 687) ist im Wesentlichen auf den reduzierten Personalbestand zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2022 gesunken (TEUR 1.360; Vj.: TEUR 2.023). Im Verhältnis zum Vorjahr wesentlich gesunken sind dabei die Aufwendungen im Bereich der Rechts- und Beratungskosten (TEUR 109; Vj.: TEUR 639). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr weiterhin solche aus Buchführung und Jahresabschluss (TEUR 266; Vj.: TEUR 241) sowie für die Hauptversammlungen (TEUR 33; Vj.: TEUR 99) enthalten.

Das EBIT inklusive Beteiligungserträge hat sich im Verhältnis zum Vorjahresniveau von TEUR -3.565 auf TEUR -1.901 verbessert. Dies ist auf zwei wesentliche Effekte zurückzuführen. Diese sind eine deutliche Minderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge aus den Ergebnisabführungsverträgen.

Die Zinserträge resultieren aus Ausleihungen gegen nahestehende Unternehmen, die haben sich um TEUR 17 gegenüber dem Vorjahr erhöht (von TEUR 46 auf TEUR 63). Die Zinsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 147 auf TEUR 25 gesunken. Im Vorjahr war im Zinsaufwand allerdings die Zuführung einer Rückstellung für Zinsen aus Versicherungssteuern mit TEUR 155 enthalten.

Innerhalb der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wirkte sich die Auflösung aktiver latenter Steuern (TEUR 679) durch den Verkauf des Grundstücks Permoser Straße aus. Daneben waren TEUR 262 Steuerrückstellungen für Ertragsteuern zu bilden.

Die German Values Property AG schließt das Geschäftsjahr 2022 insgesamt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.843 (Vj.: TEUR 4.932) ab.

Die Vermögenslage im Einzelabschluss der German Values Property AG

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 11.352 auf TEUR 5.907 gemindert.

Der Rückgang des *Anlagevermögens* um TEUR 580 auf TEUR 130 ist insbesondere auf die Abwertung der Marke „German Values“ zurückzuführen. Planmäßige Abschreibungen wurden für die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 69 (Vj.: TEUR 49) vorgenommen.

Die *Forderungen gegen verbundene Unternehmen* haben sich um TEUR 3.528 auf TEUR 5.137 vermindert. Ursächlich dafür sind Tilgungen auf die Kreditgewährung an Tochtergesellschaften im Rahmen des Cash Poolings.

Die *sonstigen Vermögensgegenstände* bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres (TEUR 244; Vj.: TEUR 382), Der Posten umfasst Umsatzsteuerforderungen aus dem Altgeschäft von TEUR 152 und Umsatzsteuerforderungen von TEUR 31.

Kapitalstruktur

Das *Eigenkapital* hat sich im Geschäftsjahr 2022 in Höhe des Jahresfehlbetrages um TEUR 1.843 auf TEUR 2.203 vermindert.

Die Erhöhung der *Steuerrückstellungen* im Geschäftsjahr um TEUR 235 auf TEUR 509 ergibt sich im Wesentlichen aus den Ertragsteuern für das Jahr 2022 für Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 262, gegenläufige Effekte hierzu traten aus der Auflösungen für Gewerbesteuern für Vorjahre in Höhe von TEUR 27 auf.

Der Anstieg der *sonstigen Rückstellungen* (TEUR 1.505; Vj.: TEUR 1.221) ergibt sich im Wesentlichen aus der Rückstellung für die teilweise Rückzahlung von Corona-Hilfen.

Der Rückgang der *Verbindlichkeiten* um TEUR 4.119 auf TEUR 1.690 ist im Wesentlichen auf die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

Die Finanzlage im Einzelabschluss der German Values Property AG

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Investitionen durchgeführt.

Liquidität

Die Liquidität der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 54 auf TEUR 206 gestiegen. Die German Values Property AG verfügt über ein konzernweites Inhouse-Banking-System zur gegenseitigen Zahlungsabwicklung und Finanzierung.

Im Übrigen war die German Values Property AG im gesamten Geschäftsjahr 2022 in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

B.7. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Insgesamt beurteilt die German Values Property Group den Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2022 im Konzern als nicht zufriedenstellend. Es konnten keine Investitionen im Geschäftsbereich Immobilien getätigt werden. Ertragssteigerungen durch Leerstandabbau und Kostenoptimierungen konnten nicht erzielt werden. Einen positiven Beitrag zum operativen Ergebnis leistete die Veräußerung der maßgeblichen Beteiligung im aufgegebenen Geschäftsbereich Hotellerie.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

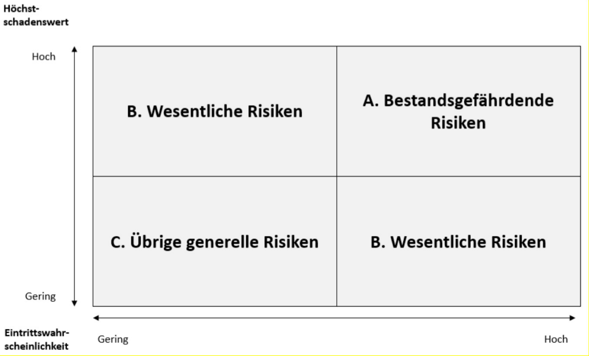
C.1. Risikomanagementsystem

Die German Values Property Group ist im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Risiken werden im weitesten Sinne als die Gefahr, unsere finanziellen, operativen, rechtlichen oder strategischen Ziele nicht wie geplant zu erreichen, definiert. Das Management von Risiken liegt dabei in erster Linie beim Vorstand. Die German Values Property Group verfügt über ein konzernweites Berichtswesen, das ein Controlling aller wirtschaftlich relevanten Eckdaten ermöglicht. Es wird durch eine ständige Verfolgung der Finanzströme ergänzt.

Aufgrund flacher Hierarchien können direkte Kommunikations- und schnelle Entscheidungswege umgesetzt werden. Dadurch ist es der German Values Property Group möglich, dass der Vorstand unverzüglich über auftretende Risiken in Kenntnis gesetzt und Risikopotentiale zügig analysiert werden. Die Einleitung und Überwachung von Gegenmaßnahmen oder Vorkehrungen kann nach unserer Einschätzung unmittelbar und effizient in der Organisation umgesetzt werden.

Durch die kontinuierliche Früherkennung sowie die Erfassung, Bewertung und Überwachung potenzieller Risiken durch den Vorstand selbst wird eine systematische Analyse der aktuellen Risikosituation ermöglicht. Im Geschäftsjahr 2022 wurden zu fünf Zeitpunkten Risikoinventare erstellt. Hinsichtlich der grundsätzlichen Methodik zur Risikoidentifikation wurden in 2022 keine wesentlichen Anpassungen vorgenommen. Verstärkt wurde die Analyse der Risikolage in monatlichen Schnittstellen-Besprechungen zwischen der Führungs- und Fachebene der German Values Property Group und dem Assetmanagement auf Seiten des Dienstleisters VICUS GROUP. Zudem erfolgt eine fallbezogene Einbeziehung des Aufsichtsrates durch den Vorstand.

Die Abgrenzung der Risiken im Risikomanagementsystem der German Values Property Group lässt sich schematisch wie folgt darstellen:


Höchst-schadenswert
Hoch
Gering
B. Wesentliche Risiken
A. Bestandsgefährdende Risiken
C. Übrige generelle Risiken
B. Wesentliche Risiken
Eintrittswahr-scheinlichkeit
Gering
Hoch

C.2. Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem (IKS)

Im Hinblick auf rechnungslegungsbezogene Prozesse ist es das Ziel, Risiken zu identifizieren, die einer regelkonformen Erstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts entgegenstehen. Das interne Kontrollsystem soll durch Implementierung entsprechender Kontrollen mit hinreichender Sicherheit gewährleisten, dass trotz identifizierter Risiken ein regelkonformer Jahres- und Konzernabschluss erstellt wird. Sämtliche Tochtergesellschaften sind organisatorisch in diesen Prozess einbezogen.