

German Values Property Group AG

Halbjahresfinanzbericht

30. Juni 2022



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP

Ausgewählte Konzern-Kennzahlen

(Angaben TEUR)	01. Januar - 30. Juni		Veränderung
	2022	2021	%
Umsatzerlöse	1.805	21.667	-92 %
EBIT	-328	7.687	-104 %
Periodenergebnis	-423	2.529	-117 %
Investitionsvolumen Segment Immobilien	0	71.600	-100 %
Fremdkapitalkosten Segment Immobilien	662	779	-15 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert und verwässert)	-0,04	0,18	-150 %
Ergebnis je Aktie in EUR aus fortzuführendem Geschäft	-0,04	0,17	-153 %
Ergebnis je Aktie in EUR aus nicht fortzuführendem Geschäft	0,00	0,01	-100 %

Inhalt

AUSGEWÄHLTE KONZERN-KENNZAHLEN	2
INHALT	3
MITTEILUNG AN DIE AKTIONÄRE	5
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	6
A. KONZERNSTRUKTUR	6
B. GESCHÄFTSMODELL – ZIELE – STRATEGIE	6
C. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN	6
D. WICHTIGE EREIGNISSE DER BERICHTSPERIODE	8
E. ERTRAGSLAGE	9
F. VERMÖGENS- UND FINANZLAGE	10
G. MITARBEITER	10
H. CHANCENBERICHT	11
I. RISIKOBERICHT	11
J. PROGNOSEBERICHT	11
KONZERN-BILANZ	14
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	16
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	17
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG.....	18
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN	18
I. GRUNDLAGEN	19
II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	19
II.1 GRUNDSÄTZLICHES.....	19
II.2 ERSTMALIGE ANWENDUNG VON NEUEN BZW. GEÄNDERTEN STANDARDS.....	19
II.3 KONSOLIDIERUNGSKREIS	20
II.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	20
III. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ.....	21
V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	23
VI. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	23
VII. GESCHÄFTLICHE BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	24
VIII. ANGABEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT VON FINANZINSTRUMENTEN	26

IX. IMPAIRMENT-TEST.....	31
X. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	32
<u>INVESTOR RELATIONS</u>	<u>32</u>
<u>ANGABEN ZU ORGANEN DES MUTTERUNTERNEHMENS.....</u>	<u>32</u>
<u>VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS</u>	<u>33</u>
<u>UNTERNEHMENSKALENDER</u>	<u>34</u>
<u>IMPRESSUM</u>	<u>35</u>

Mitteilung an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionäre,

im ersten halben Jahr des Geschäftsjahres 2022 konnte die German Values Property Group keine weiteren attraktiven Investitionsobjekte erwerben. Bei der Auswahl und Entscheidung legen wir Wert darauf, dass alle Parameter für eine Investition stimmen. Eine Bestandsimmobilie in Leipzig konnte Ende des Jahres 2021 erfolgreich veräußert werden. Im ersten Quartal des Berichtsjahres erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten sowie der Zufluss der Kaufpreiszahlung.

Im Segment Hotellerie haben die im ersten Quartal ausgelaufenen Corona-Maßnahmen die Geschäftstätigkeit durch hohe Reisefreudigkeit im Business- und Leisure-Bereich kräftig befördert. Es gilt abzuwarten, ob dadurch ein längerfristiges und nachhaltiges positives Geschäft generiert werden kann.

Leipzig, 30. September 2022

Ihr

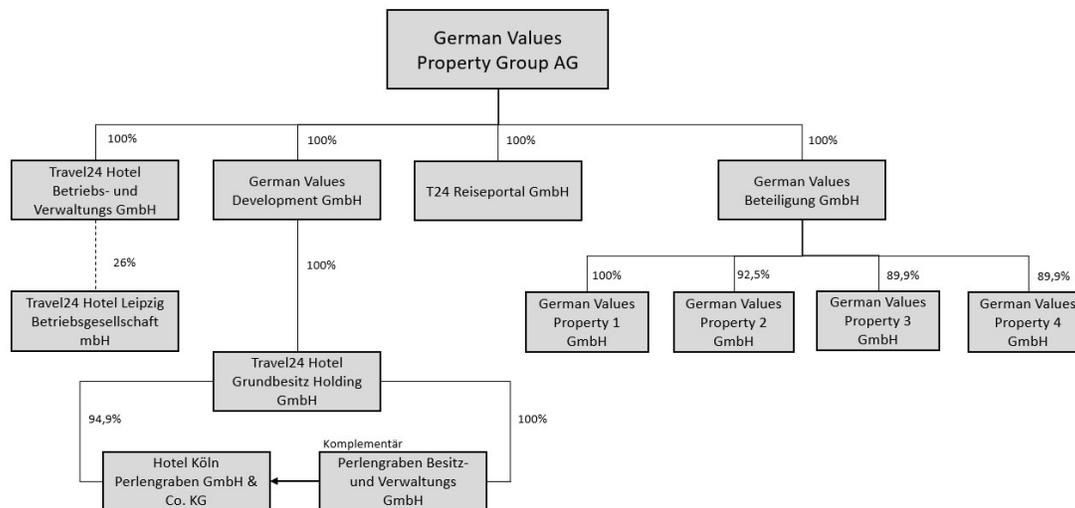
Ralf Dräger

Vorstand German Values Property Group AG

Konzern-Zwischenlagebericht

A. Konzernstruktur

Zum 30. Juni 2022 hat der Konzern folgende Struktur:



B. Geschäftsmodell - Ziele - Strategie

Die German Values Property Group AG ist die Konzernobergesellschaft des Konzerns „German Values Property Group“ (im Folgenden für den Konzern German Values Property Group). In den Segmenten Immobilien und Hotellerie hält die German Values Property Group zum Berichtszeitpunkt an den zuletzt berichteten Zielen und der geplanten Strategie fest. Im Segment Internet hält die German Values Property Group an ihrer Entscheidung fest. Die Geschäftstätigkeit ist bis auf Weiteres eingestellt.

C. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland für das erste Quartal 2022 wurde zuletzt deutlich nach oben auf 0,8 % revidiert. Die Wirtschaftsleistung lag damit wieder in etwa auf dem Niveau vor der Corona-Pandemie. Im zweiten Quartal stagnierte das saisonbereinigte reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) allerdings gegenüber dem Vorquartal. Der Wegfall der meisten Corona- Schutzmaßnahmen wirkte sich sehr positiv auf die zuvor beschränkten Dienstleistungsbranchen aus. Die Kreditentwicklung blieb robust. Die Banken in Deutschland weiteten ihre Kreditvergabe an nichtfinanzielle Unternehmen und private Haushalte im zweiten Quartal abermals kräftig aus. Am Arbeitsmarkt verlor der zügige Aufholprozess nach

der Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen zwar erheblich an Schwung. Dennoch stieg die Erwerbstätigkeit auch im zweiten Quartal weiter an (Deutsche Bundesbank, Monatsbericht August 2022).

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) bricht im zweiten Quartal 2022 deutlich ein. So fällt der Indikator mit einem Stand von minus 44,5 Punkten um 51,7 Punkte niedriger aus als im Vorquartal. Sowohl die Einschätzungen der Expertinnen und Experten zur Finanzierungssituation der vergangenen sechs Monate, als auch der Ausblick für die Finanzierungssituation in den kommenden sechs Monaten haben sich signifikant verschlechtert. Mit einem Rückgang um 55,0 Punkte gegenüber dem ersten Quartal 2022 geht der Situationsindikator dabei stärker zurück als der Erwartungsindikator, welcher 48,3 Punkte auf minus 35,5 Punkte verliert. Der Markt für neue Immobilienfinanzierungen als auch Lage und Ausblick an den Refinanzierungsmärkten werden im zweiten Quartal 2022 insgesamt negativ beurteilt. Mit Ausnahme des Erwartungsindikators für das Refinanzierungsinstrument Einlagen verschlechtern sich die Situations- und Erwartungsindikatoren aller betrachteten Refinanzierungsinstrumente (JLL/ZEW, DIFI-Report – Einschätzungen zum Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland, Juli 2022).

Der Investmentmarkt 2021 für Unternehmensimmobilien konnte das starke erste Halbjahr 2021 nicht bestätigen und verbuchte mit Ausnahme der Lagerimmobilien in allen Objektkategorien rückläufige Transaktionszahlen. Die Corona-bedingte, nachholende Entwicklung flaute somit etwas ab. Im Hinblick auf das Gesamtjahr 2021 konnte dennoch ein Rekordinvestitionsvolumen von rund 4,3 Milliarden Euro verzeichnet werden. Im zweiten Halbjahr 2021 wurden rund 1,24 Millionen Quadratmeter umgesetzt, beinahe die Hälfte davon in Produktionsimmobilien¹. Dies bedeutet in Summe einen leichten Rückgang im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021, in seiner Gesamtheit zeigt sich der Vermietungsmarkt über die letzten Jahre hinweg jedoch stabil. Die anhaltende Flächenknappheit limitiert auch hier das Marktgeschehen (bulwiengesa, INITIATIVE UNTERNEHMENSIMMOBILIEN, Marktbericht 2. Halbjahr 2021).

Die Umsätze im Gastgewerbe waren im 1. Halbjahr 2022 mit einem realen (preisbereinigten) vorläufigen Plus von 98,5 % fast doppelt so hoch wie im 1. Halbjahr 2021; nominal (nicht preisbereinigt) betrug das vorläufige Plus 109,2 %. Allerdings lagen die realen Umsätze im 1. Halbjahr 2022 noch immer 22,1 % unter dem Niveau im 1. Halbjahr des Vorkrisenjahres 2019. Im Juni 2022 verbuchten die Beherbergungsbetriebe in Deutschland 48,9 Millionen

¹ bulwiengesa hat eine Erweiterung des Auswertungsspektrums vorgenommen. In der Vergangenheit wurden lediglich die gelieferten Flächenumsätze der Mitglieder der Initiative Unternehmensimmobilien berücksichtigt. Demgegenüber werden nun die gesamten bekannten Flächenumsätze in Unternehmensimmobilien betrachtet. Das bulwiengesa-Research deckt deutschlandweit das Gros an Marktaktivitäten im Bereich der Vermietungen von Unternehmensimmobilien ab.

Übernachtungen in- und ausländischer Gäste. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, waren das 60,5 % mehr als im Juni 2021. Das Beherbergungsverbot für privatreisende Gäste aufgrund der Corona-Pandemie wurde im letzten Jahr Ende Mai nach sieben Monaten wieder aufgehoben. Im Vergleich zum Juni 2019 lagen die Gästeübernachtungen noch um 3,4 % niedriger, also fast wieder auf Vorkrisenniveau. (Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 335 vom 19. August 2022 zum Gastgewerbeumsatz im 1. Halbjahr 2022 und Nr. 338 vom 10. August 2022 zum Tourismus in Deutschland im Juni 2022).

D. Wichtige Ereignisse der Berichtsperiode

Die wichtigen Ereignisse der Berichtsperiode werden im Folgenden chronologisch wiedergegeben.

Im Dezember 2021 wurde die Forschungsimmobilie / Leipzig mittelbar durch die im Mehrheitsbesitz der German Values Property Group stehende Tochtergesellschaft German Values Property 4 GmbH im Rahmen eines Asset Deals durch Abschluss eines notariellen Kaufvertrages (Signing) veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Closing) erfolgte im Februar 2022.

Herr Steffen Göpel hat der German Values Property Group AG im April 2022 gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 01.04.2022 mitgeteilt, dass er keine Aktien an der Gesellschaft mehr hält. Korrespondierend hat die Opus 36 Vermögensverwaltung GmbH der Gesellschaft gemäß § 33 Abs. 1 WpHG in einer freiwilligen Bestandsmitteilung mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der German Values Property AG weiterhin die Schwelle von 20 % der Stimmrechte überschreitet und nach wie vor 21,88 % beträgt.

Im Verfahren zum Sachverhalt „Runterbuchen“ (Wertersatzurteil) wurde die Beschwerde der German Values Property Group gegen die Einziehung der erzielten Mehrgewinne von maximal TEUR 617 (Vermögensabschöpfung) im Mai 2022 abgelehnt. Die German Values Property Group hat Verfassungsbeschwerde eingelegt. Eine Entscheidung ist bis zum Aufstellungsstichtag nicht ergangen. Bis zur Entscheidung wird weiterhin auf eine Einziehung verzichtet.

Die German Values Property Group hat im Mai 2022 den Asset-Managementvertrag mit der VICUS GROUP AG beendet und mit der VICUS Asset GmbH einen neuen Vertrag zu verbesserten Konditionen geschlossen. Die VICUS Asset GmbH ist eine Beteiligungsgesellschaft der VICUS GROUP AG.

Weitere Vorgänge der Berichtsperiode von besonderer Bedeutung sind nicht bekannt.

E. Ertragslage

Im Segment Immobilien werden Umsatzerlöse in Form von Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 1.692; Vj.: TEUR 577) generiert. Im Vorjahr entstand aus der Veräußerung einer im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilie ein weiterer Umsatz von TEUR 21.000. Diesen Umsatzerlösen stehen Aufwendungen von TEUR 1.225 (Vj.: TEUR 22.089) gegenüber.

Das Hotelgeschäft erzielte im ersten Halbjahr 2021 Umsatzerlöse von TEUR 113 aus dem Management von Hotelbetrieben. In der Vergleichsperiode des Vorjahres konnten im Segment Hotellerie Umsätze von TEUR 90 generiert werden. Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert aus der Erholung der Geschäftstätigkeit nach Beendigung der Corona-Maßnahmen im Frühjahr 2022.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 135 (Vj.: TEUR 10.287). Der Großteil der im Vorjahr erzielten sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 9.725 resultierte aus der Fair-Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Die Abschreibungen haben sich im Vergleich zur Vorjahresperiode von TEUR 63 auf TEUR 31 halbiert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Auslaufen von Nutzungsrechten und dadurch verringerten laufenden Abschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 1.832 auf TEUR 699 gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer erheblichen Reduktion der Rechts- und Beratungskosten.

Das operative Ergebnis ist insgesamt im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 von TEUR 7.687 auf TEUR -328 erheblich gesunken.

Der laufende Steueraufwand ist von TEUR 1.173 auf TEUR 140 gesunken. Der latente Steuerertrag von TEUR 629 resultiert fast ausschließlich aus der Auflösung von latenten Steuern aus dem Verkauf einer Immobilie.

Diese wesentlichen Effekte führten zu einem Periodenergebnis in Höhe von TEUR -423. Das Ergebnis je Aktie aus fortzuführendem Geschäft ist von 0,17 EUR/Aktie auf -0,04 EUR/Aktie gesunken.

Von diesem Ergebnis entfallen TEUR 490 auf nicht beherrschende Anteilseigner. Diese Minderheitenanteile resultieren aus der German Values Property 2 GmbH und der German Values Property 3 GmbH.

F. Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** verringert sich im Berichtszeitraum um TEUR 6.565 (-8,9%-) auf TEUR 67.267. Dies ist im Wesentlichen eine Folge des Abschlusses der Veräußerung der Immobilie Permoserstraße in Leipzig im ersten Quartal 2022. Das langfristige Vermögen sinkt leicht um TEUR -709 auf TEUR 54.563. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Auslaufen von Nutzungsrechten aus der Leasingbilanzierung gemäß IFRS 16 und geringeren latenten Steuern aufgrund der Veräußerung einer Immobilie. Es bestehen Verbindlichkeiten nach Saldierungen gegenüber VICUS GROUP i. H. v. TEUR 7.415. Im Wesentlichen stammen diese aus Stundungs- bzw. Darlehensvereinbarungen zu den in 2021 erworbenen Immobilien, die nach Prolongation als langfristig ausgewiesen sind. Aus dem Abgang einer zur Veräußerung gehaltenen Immobilie sind Mittel zugeflossen, die teilweise zur Tilgung von Darlehen verwendet wurden und in Höhe eines Betrages von TEUR 9.616 als verfügungsbeschränkte Mittel für weitere Tilgungen vorgesehen sind.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um TEUR 5.856 auf TEUR 12.703 verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus zwei großen gegenläufigen Effekten. Zum einen hat der Abgang eines zur Veräußerung gehaltenen Grundstücks (TEUR 0; Vj.: TEUR 16.342) das kurzfristige Vermögen reduziert, während zum anderen eine damit zusammenhängende Kaufpreiszahlung teilweise für Tilgungen verwendet wurde und zu einem Teil als verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel ausgewiesen ist.

Das kurzfristige Vermögen umfasst 19 % und die langfristigen Vermögenswerte umfassen 81 % der Bilanzsumme.

Die Erhöhung der liquiden Mittel um TEUR 521 auf TEUR 1.535 resultiert im Wesentlichen aus den zugeflossenen Mieterträgen sowie dem Geldzufluss aus dem Abgang eines zur Veräußerung gehaltenen Grundstücks.

G. Mitarbeiter

Die German Values Property Group AG beschäftigte zum Stichtag 30. Juni 2022 5 Mitarbeiter (Vj.: 7). In der Tochtergesellschaft German Values Beteiligung GmbH war 1 Mitarbeiter (Vj.: 0) und in der Tochtergesellschaft Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH war ebenfalls 1 Mitarbeiter (Vj.: 1) beschäftigt. Alle Angaben verstehen sich ohne Vorstände und Geschäftsführer.

H. Chancenbericht

Die im letzten Geschäftsbericht dargestellten Chancen im Segment Immobilien sind unverändert. Die zuletzt dargestellten Chancen im Segment Hotellerie sind mit folgenden Modifikationen grundsätzlich unverändert.

Im Segment Hotellerie verliert die Chance auf Erzielung von Ergebnisbeiträgen aus der Betriebsführung von Hotels als Managementdienstleistungen weiter an strategischer Bedeutung. Die German Values Property Group übernimmt am Abschlussstichtag noch die Führung zweier Hotelbetriebe für die VICUS GROUP AG. Die Übernahme der Betriebsführung für weitere Hotels als Managementdienstleistungen ist nicht geplant. Grund ist die vorrangige Fokussierung auf den Aufbau des Segments Immobilien.

I. Risikobericht

Die im letzten Geschäftsbericht dargestellten Risiken im Segment Immobilien und im Segment Hotellerie sind mit folgenden Modifikationen grundsätzlich unverändert.

Nach Auslaufen der Maßnahmen und Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie im Frühjahr 2022 ist die Auslastung des Hotels erheblich gestiegen. Das damit berichtete Risiko daher leicht gesunken.

Das signifikant gestiegene und derzeit vergleichsweise hohe Zinsniveau führt zu gestiegenen Finanzierungskosten. Dies könnte sich bei Prolongationen und Neuabschlüssen von Darlehensverträge aufwands- und liquiditätswirksam belastend auswirken. Zudem führt diese Zinsentwicklung zusammen mit der erheblich gestiegenen und sehr hohen Inflation zu steigenden Kosten für Baumaterial und Baudienstleistungen. Dies könnte sich aufwands- und liquiditätswirksam bei Bau- und Modernisierungstätigkeiten auswirken und die Fair-Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien reduzieren.

Sofern die Verfassungsbeschwerde im Verfahren zum Sachverhalt „Runterbuchen“ (Wertersatzurteil) keinen Erfolg hat, ist davon auszugehen, dass die erzielten Mehrgewinne zumindest teilweise bei der German Values Property Group AG der Einziehung unterliegen. Das Risiko eines entsprechenden Liquiditätsabgangs wird derzeit als gestiegen eingeschätzt.

J. Prognosebericht

Im Segment Immobilien wurde zuletzt ein Investitionsvolumen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien von etwa EUR 60 Mio. im Geschäftsjahr 2022 prognostiziert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, Investitionen in einem Volumen zwischen EUR 22,5 Mio. und EUR 37,5 Mio. tätigen zu können.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung für das Geschäftsjahr 2022 wurden zuletzt zwischen EUR 3,0 Mio. und EUR 5,0 Mio. prognostiziert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erwartet die German Values Property Group Umsatzerlöse aus Mieterträgen innerhalb dieser Spanne zu erzielen. Das EBIT für das Geschäftsjahr 2022 wurde zuletzt in einer Spanne zwischen TEUR -969 und TEUR 1.015 erwartet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, dass das EBIT zwischen TEUR -1.687 und TEUR 627 liegen wird. Die Fremdkapitalkosten für das Geschäftsjahr 2022 wurden zuletzt zwischen EUR 1,6 Mio. und EUR 2,6 Mio. prognostiziert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, dass diese zwischen EUR 1,2 Mio. und EUR 2,0 Mio. liegen werden.

Der Prognose liegen zum großen Teil implizite Annahmen bezüglich der durchschnittlichen Investitionssumme bzw. der Anzahl von Investitionsobjekten sowie bezüglich des durchschnittlichen Investitionszeitpunktes zugrunde. Beide Bereiche von Annahmen sind äußerst sensitiv mit Blick auf das avisierte gesamte Investitionsvolumen, die geplanten Umsatzerlöse und das geplante EBIT. Das gesamte Investitionsvolumen hängt vollständig davon ab, wie viele Objekte erfolgreich erworben werden können und welchen Wert die Objekte jeweils aufweisen. Dabei stellen Akquisitionsprozesse einen binären Parameter dar (Transaktion / keine Transaktion). Dieser Effekt bestimmt auch wesentlich die aus dem Investitionsvolumen über weitere Parameter abgeleiteten geplanten Umsatzerlöse und das geplante EBIT. Zudem hängen diese beiden Plangrößen wesentlich davon ab, wann Objekte in das Portfolio der German Values Property Group eingehen und Erträge erwirtschaften. Zusammenfassend fußen die Aussagen des Prognoseberichts im Segment Immobilien auf äußerst sensitiven Annahmen, die zu erheblichen Planabweichungen in positiver wie negativer Richtung führen können.

Für das Segment Hotellerie wurden zuletzt Umsätze aus den beiden als Managementbetriebe geführten Hotels zwischen TEUR 128 und TEUR 213 für das Geschäftsjahr 2022 erwartet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, dass die Umsätze innerhalb dieser Spanne liegen werden. Das EBIT im Segment Hotellerie wurde zuletzt zwischen rund TEUR 74 und TEUR 124 für das Geschäftsjahr 2022 erwartet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht die German Values Property Group davon aus, ein leicht oberhalb dieser Spanne liegendes EBIT zwischen TEUR 90 und TEUR 149 zu erreichen.

Die German Values Property Group erwartet zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse aus den beiden Segmenten Immobilien und Hotellerie zwischen insgesamt EUR 3,3 Mio. und EUR 5,5 Mio. erzielen zu können. Darüber hinaus

erwartet die German Values Property Group insgesamt aus den beiden Segmenten auf Ebene des Konzerns ein EBIT zwischen TEUR -1.494 und TEUR 853 zu erreichen.

Dieser Bericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen auf Basis von Informationen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Halbjahresfinanzberichts zur Verfügung standen, sowie auf Basis von Meinungen und Annahmen, die der Vorstand nach bestem Wissen und Gewissen getroffen hat. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen kalkulierbaren und unkalkulierbaren Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Umsätze, die Finanzlage und Profitabilität, die Entwicklung und Zielerreichung sowie die Leistungsfähigkeit der German Values Property Group wesentlich von den im Halbjahresfinanzbericht explizit abgegebenen oder implizit enthaltenen Einschätzungen abweichen. Aus diesem Grund sollten diejenigen, die in Besitz dieser Veröffentlichung kommen, nicht auf solche zukunftsgerichteten Aussagen vertrauen. Die German Values Property Group übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit dieser zukunftsgerichteten Aussagen. Zudem unterliegt die vorliegende Prognose Unsicherheiten hinsichtlich der Schwere und Dauer der Auswirkungen durch den Ukraine-Krieg sowie hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie.

Konzern-Bilanz

zum 30. Juni 2022

Aktiva	30. Juni 2022	31. Dezember 2021
	EUR	EUR
VERMÖGENSWERTE		
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Immaterielle Vermögenswerte		
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	735.696,17	753.274,63
SUMME IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE	735.696,17	753.274,63
Nutzungsrechte		
Sonstige Nutzungsrechte	14.281,59	33.466,03
SUMME NUTZUNGSRECHTE	14.281,59	33.466,03
Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.395,85	6.536,00
SUMME SACHANLAGEN	11.395,85	6.536,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	53.801.905,00	53.800.000,00
SUMME ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	53.801.905,00	53.800.000,00
Finanzanlagen		
Nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen	0,50	0,50
SUMME FINANZANLAGEN	0,50	0,50
Latente Steuern	0,00	679.172,00
SUMME LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	54.563.279,11	55.272.449,16
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	380.775,68	182.139,60
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	186.440,44	137.327,86
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	570.395,47	369.600,00
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	414.839,67	514.241,37
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel	9.615.556,53	0,00
SUMME FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	11.168.007,79	1.203.308,83
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	1.535.366,50	1.014.128,88
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,00	16.341.976,84
SUMME KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	12.703.374,29	18.559.414,55
BILANZSUMME	67.266.653,40	73.831.863,71

Passiva	30. Juni 2022	31. Dezember 2021
	EUR	EUR
<u>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</u>		
<u>EIGENKAPITAL</u>		
Gezeichnetes Kapital	10.033.585,00	10.033.585,00
Kapitalrücklage	2.800.745,29	2.800.745,29
Verlustvortrag	-5.360.529,38	-4.927.481,21
Eigenkapital der beherrschenden Anteilseigner	7.473.800,91	7.906.849,08
Minderheitenanteil	1.157.234,13	1.626.665,38
Eigenkapital der nicht beherrschenden Anteilseigner	1.157.234,13	1.626.665,38
SUMME EIGENKAPITAL	8.631.035,04	9.533.514,46
<u>SCHULDEN</u>		
<u>LANGFRISTIGE SCHULDEN</u>		
Finanzverbindlichkeiten	23.851.329,02	25.430.000,00
Latente Steuerschulden	722.644,88	2.030.887,19
Leasingverbindlichkeit	0,00	440,43
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	7.415.493,48	0,00
SUMME LANGFRISTIGE SCHULDEN	31.989.467,38	27.461.327,62
<u>KURZFRISTIGE SCHULDEN</u>		
Steuerschulden	389.031,34	299.084,33
Rückstellungen	1.281.801,47	806.534,14
Finanzverbindlichkeiten	21.359.845,29	20.079.135,96
Leasingverbindlichkeiten	14.308,09	32.948,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.435.901,66	797.199,54
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0,00	12.897.549,63
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	584.193,63	1.924.569,92
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	581.069,50	0,00
SUMME KURZFRISTIGE SCHULDEN	26.646.150,98	36.837.021,63
SUMME SCHULDEN	58.635.618,36	64.298.349,25
BILANZSUMME	67.266.653,40	73.831.863,71

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

01. Januar 2022 bis 30. Juni 2022

	1. Januar - 30. Juni	
	2022	2021
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	1.805.251,52	21.666.942,03
Sonstige betriebliche Erträge	135.316,30	10.286.627,11
Sonstiger umsatzbezogener Aufw and	-1.225.307,64	-849.129,89
Personalaufw and	-313.443,86	-282.545,67
Abschreibungen	-30.793,39	-62.709,51
Aufw and aus Abgang Grundstück	0,00	-21.240.093,67
Sonstige betriebliche Aufw endungen	-698.974,46	-1.832.390,71
Operatives Ergebnis	-327.951,53	7.686.699,69
Zinserträge	51.494,73	78.084,55
Zinsaufw endungen	-635.876,68	-391.397,33
Finanzergebnis	-584.381,95	-313.312,78
Ergebnis vor Ertragsteuern	-912.333,48	7.373.386,91
Ertragsteueraufw and	-139.700,99	-1.173.190,00
Latenter Steueraufw and/ertrag	629.070,31	-3.763.275,46
Ergebnis nach Steuern aus fortzuführendem Geschäft	-422.964,16	2.436.921,45
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft	0,00	91.642,27
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-422.964,16	2.528.563,72
auf beherrschende Anteilseigner entfallend	-433.048,17	1.758.473,69
auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend	10.084,01	770.090,03
Ergebnis je Aktie in EUR (unverw ässert und verw ässert)	-0,04	0,18
Ergebnis je Aktie in EUR aus fortzuführendem Geschäft	-0,04	0,17
Ergebnis je Aktie in EUR aus nicht fortzuführendem Geschäft	0,00	0,01

Konzern-Kapitalflussrechnung

01. Januar 2022 bis 30. Juni 2022

	1. Januar - 30. Juni	
	2022	2021
	EUR	EUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		
Periodenergebnis	-422.964,16	2.528.563,72
+ / - Ertragsteuern	489.369,32	4.936.465,46
+ / - Finanzergebnis	584.381,95	313.312,78
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-30.793,39	62.708,51
+ / - Zu-/ Abnahme der Rückstellungen	475.267,33	107.310,00
- / + Zu-/ Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	330.029,57	19.006.056,96
+ / - Zu-/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-818.415,23	-16.025.448,99
+ / - Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	89.070,74	-9.760.216,99
- Gezahlte Zinsen	-531.417,93	91.642,27
+ Erhaltene Zinsen	0,00	-122.337,25
- Gezahlte Steuern	-49.753,80	0,00
+ Steuererstattungen	49.551,24	0,00
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	164.325,64	1.138.056,47
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-7.645,68	-3.018,00
- Auszahlung für Investitionen in Renditeimmobilien	-2.281.513,62	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	0,00	0,00
- Auszahlung im Zusammenhang mit Konsolidierungskreisänderungen	0,00	-1.123.457,14
+ Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen	0,00	2.111,00
+ Netto-Einzahlung (verfügungsbeschränkt) aus Verkauf Immobilie	9.704.627,27	
+ Netto-Einzahlung frei verfügbarer Erlös aus Verkauf Immobilie	2.783.831,28	
+ Einzahlungen aus Baukostenzuschuss	0,00	80.000,00
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	10.199.299,25	-1.044.364,14
+ Einzahlung gezeichnetes Kapital aus Barkapitalerhöhung	0,00	8.000.000,00
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-19.080,45	-40.000,70
- Auszahlung aus der Ablöse Darlehen aus Veräußerung Immobilien	0,00	-5.796.666,92
- Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-207.750,29	0,00
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-226.830,74	2.163.332,38
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	10.136.794,15	2.257.024,71
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Periode	1.014.128,88	508.719,56
Verfügungsbeschränkte Guthaben bei Kreditinstituten	9.615.556,53	
Frei verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.535.366,50	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	11.150.923,03	2.765.744,27

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 30. Juni 2022

	Im Umlauf befindliche Aktien	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Verlustvortrag	Zwischen- summe	Minderheiten- anteil	Summe Eigenkapital
	Stück	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 31. Dezember 2020	2.033.585	2.033.585	2.913.974	-4.028.508	919.051	1.556.501	2.475.552
Barkapitalerhöhung	8.000.000	8.000.000			8.000.000		8.000.000
Kauf von Minderheitenanteilen Humor			57.205		57.205	-1.556.501	-1.499.296
Gesamtergebnis HJ1 2021				1.758.474	1.758.474	770.090	2.528.564
Erstkonsolidierungen						1.148.819	1.148.819
Stand 30. Juni 2021	10.033.585	10.033.585	2.971.179	-2.270.034	10.734.730	1.918.910	12.653.640
Stand 31. Dezember 2021	10.033.585	10.033.585	2.800.745	-4.927.481	7.906.849	1.626.665	9.533.514
Gesamtergebnis HJ1 2022				-433.048	-433.048	10.084	-422.964
Verwendung						-479.515	-479.515
	10.033.585	10.033.585	2.800.745	-5.360.529	7.473.801	1.157.234	8.631.035

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben

I. Grundlagen

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde vom Vorstand mit Beschluss vom 30. September 2022 genehmigt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

II.1 Grundsätzliches

Der vorliegende **verkürzte** Konzern-Zwischenabschluss der German Values Property Group wurde unter Anwendung derjenigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, die bereits auf den IFRS-Konzern-Abschluss der German Values Property Group zum 31. Dezember 2021 Anwendung fanden.

Dieser verkürzte Konzern-Zwischenabschluss enthält konsequenterweise nicht alle Angaben, die für den Konzernabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres erforderlich sind und ist deshalb notwendigerweise zusammen mit dem Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2021 zu lesen. Dies betrifft insbesondere auch den Abschnitt „Gebrauch von Schätzungen“.

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

II.2 Erstmalige Anwendung von neuen bzw. geänderten Standards

Die vom IASB veröffentlichten und von der EU endorsierten Verlautbarungen bzw. Änderungen von Verlautbarungen des IASB mit einem Anwendungszeitpunkt zum 1. Januar

2022 hat die German Values Property Group im ersten Halbjahr 2022 beachtet und – sofern relevant – angewendet. Aus diesen Änderungen ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. des Cash Flows der German Values Property Group.

II.3 Konsolidierungskreis

In den vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss wurden sämtliche Tochterunternehmen einbezogen.

II.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Grundstücke und Gebäude des Segments Immobilien sind zum Bilanzstichtag als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Sinne des IAS 40 zu qualifizieren. Die Immobilien werden bei Zugang mit Ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Dabei handelt es sich in der Regel um den Kaufpreis zuzüglich der Erwerbsnebenkosten. Die Folgebewertung zum jeweiligen Stichtag erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gem. IFRS 13. Der beizulegende Zeitwert ist gemäß IFRS 13.9 als der Preis definiert der im Rahmen einer Transaktion zwischen Marktteilnehmern für den Verkauf erzielt werden kann (Exit Price). Die beizulegenden Zeitwerte basieren in der Regel auf einer Bewertung eines unabhängigen Gutachters mit ausgewiesener Expertise auf dem Gebiet der Bewertung von Gewerbeimmobilien. Aktuell arbeitet die German Values Property Group dazu mit der Jones Lang LaSalle SE („JLL“) zusammen, deren Bewertung zum Jahresabschluss 2021 bei im Wesentlichen unveränderten wichtigen Parametern auch für den Zwischenabschluss zum 30.06.2022 zu Grunde gelegt wurde.

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

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

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

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien belaufen sich zum Bilanzstichtag auf EUR 53,8 Mio. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Die Objekte sind grundsätzlich frei veräußerbar. Bei finanzierten Objekten liegen in der Regel eine grundpfandrechtliche Besicherung sowie eine Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Verkaufsverträgen vor.

III. Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die **Bilanzsumme** verringerte sich im Berichtszeitraum um TEUR 6.565 (8,9%) auf TEUR 67.267. Dies ist im Wesentlichen eine Folge des Abschlusses der Veräußerung der Immobilie Permoserstraße in Leipzig im ersten Quartal 2022. Aus dem Abgang der Immobilie zugeflossene Zahlungsmittel sollen im Wesentlichen für die Tilgung aufgenommener Darlehen oder eine Folgeinvestition verwendet werden. Eine Tilgung ist zum 30. Juni 2022 noch nicht vollständig erfolgt. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten belaufen sich auf noch TEUR 8.522. Die den Darlehen zugeordneten (höheren) Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 9.526 werden mit erhaltenen Kautionen unter den sonstigen Vermögenswerten separat als verfügungsbeschränkt ausgewiesen.

Das langfristige Vermögen verringert sich um TEUR 709 (Vj.: Anstieg um TEUR 70.284) auf TEUR 54.563. Dies resultiert im Wesentlichen aus der im Zusammenhang mit der Immobilienveräußerung realisierten aktiven latenten Steuer von TEUR 679 und geringeren Nutzungsrechten aus ausgelaufenen Leasingverhältnissen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um TEUR 5.856 auf TEUR 12.703 verringert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang eines zur Veräußerung gehaltenen Grundstücks, dem insbesondere verfügungsbeschränkte Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Verkauf des Objekts Permoserstraße für noch nicht erfolgte Tilgungen zuzuordnen sind.

Die Veränderung der frei verfügbaren liquiden Mittel um TEUR 521 auf TEUR 1.535 resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung der Immobilie Permoserstraße in Leipzig und zugeflossenen Mieterträgen aus 2021 erworbenen Immobilien. Die insgesamt aus der Veräußerung zugeflossenen Mittel wurden teilweise zur Tilgung von Darlehen verwendet und sind zu einem Betrag von TEUR 9.616 als verfügungsbeschränkte Mittel für weitere Tilgungen vorgesehen.

In den Sonstigen nicht-finanziellen Vermögenswerten sind unter anderem Forderungen gegen das Finanzamt (vor allem aus Umsatzsteuer) ausgewiesen.

Die **langfristigen Schulden** sind im Vergleich zum Konzernabschluss 2021 um TEUR 4.528 auf TEUR 31.989 gestiegen. Diese resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten

gegenüber nahestehenden Unternehmen zum Erwerb von Immobilien. Die prolongierten Darlehen haben eine Laufzeit bis Ende 2023.

Bezüglich der **kurzfristigen Schulden** sind vor allem die Finanzverbindlichkeiten von durch ein weiter bestehendes Darlehen aus dem Objekt Permoserstraße stabil geblieben. Die hierzu zugeflossenen Zahlungsmittel werden als verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel gesondert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen. Wesentlich verringert haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen (EUR 0; Vj.: TEUR 12.898), ebenfalls im Wesentlichen aus dem Verkauf des Objekts Permoserstraße.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Überleitungsrechnung nach IAS 40.76

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

in TEUR	2021
Bruttobuchwerte zum 01.01.2022 (ohne „Zur Veräußerung gehalten“)	53.800
Zugänge aus Erwerben	0
Zugänge aus nachträglichen Ausgaben	2
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	-
Abgänge durch Einstufung als Vermögenswerte gemäß IFRS 5	-
Nettogewinne (-verluste) aus der Berichtigung des beizulegenden Zeitwertes	0
Nettoumrechnungsdifferenzen	-
Übertragungen in den (-) bzw. aus dem (+) Bestand der Vorräte	-
Übertragungen der vom Eigentümer selbst genutzten Immobilien (+ Zugänge, - Abgänge)	-
Sonstige Änderungen	-
Bruttobuchwerte zum 30.06.2021	53.802

Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien veränderte sich im ersten Halbjahr 2022 nicht.

Als Bewertungsverfahren diente das Discounted-Cashflow-Verfahren für alle im Bestand befindlichen Immobilien. Wesentliche Bewertungskennzahlen liegen in der Marktmiete pro m², dem Kapitalisierungszins und dem WALT (gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge). Für die Bewertung der drei Immobilien wurde eine durchschnittliche Marktmiete pro m² von EUR 10,28, ein durchschnittlicher Kapitalisierungszins von 5% und ein durchschnittlicher Capex von TEUR 1.853 angenommen.

V. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Form von Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belaufen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 1.641. Im Vorjahr entfielen TEUR 577 auf Mieterlöse sowie TEUR 21.000 auf Verkaufserlöse. Diesen Umsatzerlösen standen Aufwendungen von TEUR 22.089 gegenüber.

Zudem erzielt die German Values Property Group im Segment Hotellerie Erlöse aus dem Management von Hotelbetrieben (TEUR 113; Vj.: TEUR 90).

Den im Vorjahr ausgewiesenen Umsatzerlösen steht insbesondere auch Aufwand aus dem Abgang eines Grundstücks entgegen. Aufgrund der aus Fair-Value Bewertung resultierenden sonstigen betrieblichen Erträge wurde im ersten Halbjahr 2021 ein positives operatives Ergebnis (TEUR 7.687) erzielt. Der Fair Value der gehaltenen Immobilien zeigte sich im ersten Halbjahr 2022 stabil.

VI. Segmentberichterstattung

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

Segmentumsätze

Die Umsätze des Konzerns im Berichtszeitraum entfallen mit TEUR 1.692 auf das Segment **Immobilien**. Im Segment **Hotellerie** wurden Umsätze von TEUR 113 erzielt. Umsätze zwischen beiden Segmenten waren nicht zu verzeichnen.

Segmentergebnis (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)

Das auf den Halbjahreszeitraum 2022 bezogene Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (operatives Ergebnis) in Höhe von TEUR -328 (Vj.: TEUR 7.687) entfällt mit TEUR -308 (Vj.: TEUR 7.284) auf das Segment **Immobilien** und mit TEUR 20 (Vj.: TEUR 403) auf das Segment **Hotellerie**.

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

Die für den Berichtszeitraum relevante Überleitung der Summe der Segmentergebnisse (TEUR 807) zum Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern kann unmittelbar der Konzern-Gesamtergebnisrechnung entnommen werden.

VII. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 gelten Personen und Unternehmen, wenn eine der Parteien über die Möglichkeit verfügt, die andere Partei zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auszuüben. Herr Michael Klemmer als wesentlicher Aktionär und „ultimate controlling party“ (IAS 24.13) sowie die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG und deren nahen Familienangehörigen wurden als nahestehende Personen eingestuft. Darüber hinaus werden Unternehmen, auf die die nahestehenden Personen einen beherrschenden Einfluss haben, als nahestehende Unternehmen qualifiziert.

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

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

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

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen gemäß IAS 24

Zu den verschiedenen Vereinbarungen mit nahestehenden Unternehmen resultieren folgende wesentliche Salden sowie Erträge und Aufwendungen von jeweils mehr als TEUR 300:

Gegenüber VICUS GROUP bestehen nach Saldierungen Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 7.415. Im Wesentlichen stammen diese aus Stundungs- bzw. Darlehensvereinbarungen zu den in 2021 erworbenen Immobilien. Aufwendungen entstehen insbesondere mit der VICUS GROUP aus Asset und Property Management-Verträgen, Vermittlungsprovisionen und Zinsen für erhaltene Darlehen. Erträge größeren Umfangs entstanden im ersten Halbjahr nicht.

Zu weiteren Aufgliederungen ohne wesentliche Veränderung nach Art und Umfang im ersten Halbjahr 2022 verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 31.12.2021.

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

Die Travel24 Beteiligung GmbH erwarb im März 2021 92,5 % an der Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 5.352, der zu TEUR 2.543 gestundet wurde. Der Stundungsbetrag ist zum 30. Juni 2022 in einer Höhe von TEUR 2.436 bilanziert. Im Juni 2021 erwarb die Travel24 Beteiligung GmbH 89,9 % an der Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 5.596. Dieser Betrag wurde in voller Höhe gestundet und validiert zum 30. Juni 2021 bei einem Betrag von TEUR 5.342.

Zudem erwarb die Travel24 Beteiligung GmbH im Juni 2021 89,9 % an der Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 1.245. Auch hier wurde der Betrag in voller Höhe gestundet und validiert zum 30. Juni 2022 bei TEUR 1.192.

Die Stundungsbeträge wurden mit einem Zinssatz von 3 % abgezinst. Der Nominalzins der Darlehen beträgt 3%.

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

Die German Values Property Group hatte zudem einen Asset Management Vertrag mit der VICUS GROUP AG geschlossen. Gegenstand des Vertrages war die Erbringung von Leistungen betreffend die Akquisition, Bewirtschaftung und Verwaltung sowie die Verwertung von Investitionsobjekten im Immobilienbereich. Im Berichtszeitraum wurden Aufwendungen von in Summe TEUR 344 mit den Gesellschaften Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH (GVP 2), Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH (GVP 3) und Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH (GVP 4) abgerechnet. Die German Values Property Group hat im Mai 2022 den Asset-Managementvertrag mit der VICUS GROUP AG beendet und mit der VICUS Asset GmbH einen neuen Vertrag zu verbesserten Konditionen geschlossen. Die VICUS Asset GmbH ist eine Beteiligungsgesellschaft der VICUS GROUP AG.

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

VIII. Angaben zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten

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

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

Inputfaktoren auf Stufe 1

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

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

Inputfaktoren auf Stufe 2

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

Inputfaktoren auf Stufe 2 beinhalten:

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

Inputfaktoren auf Stufe 3

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

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

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte nach Wertberichtigungen, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte nach Bewertungskategorien der Finanzinstrumente zum 30. Juni 2022 sowie zum 31. Dezember 2021.

30. Juni 2022

(Angaben in TEUR)

Wertansatz Bilanz nach IFRS 9

	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value *
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	381	381	-	-	381
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	186	186	-	-	186
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	570	570	-	-	570
Verfügungsbeschränkte Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.616	9.616	-	-	9.616
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.535	1.535	-	-	1.535
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	45.211	45.211	-	-	45.124
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.436	2.436	-	-	2.436
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0	-	-	12.694
Verpflichtungen aus der möglichen Kündigung von Kommanditanteilen	FVTPL	0	-	-	0	0
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	581	581	-	-	581
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		12.289	12.289	-	-	12.289
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		48.228	48.228	-	-	60.835
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		0	-	-	0	0

* Sofern kein fair value ermittelbar Angabe des Buchwertes

(Angaben in TEUR)		31. Dezember 2021					
		Wertansatz Bilanz nach IFRS 9					
		Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value *
Originäre Finanzinstrumente							
Aktiva							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	182	182	-	-	182	
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	137	137	-	-	137	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	370	370	-	-	370	
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.014	1.014	-	-	1.014	
Passiva							
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	45.509	45.509	-	-	43.579	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	797	797	-	-	797	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	12.898	12.898	-	-	12.694	
Verpflichtungen aus der möglichen Kündigung von Kommanditanteilen	FVTPL	0	-	-	0	0	
Finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0	-	-	0	
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.925	1.925	-	-	1.925	
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9							
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.703	1.703	-	-	1.703	
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		61.128	61.128	-	-	58.995	
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		0	-	-	0	0	

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten:

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

Finanzielle Verbindlichkeiten zum fair value:

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

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

Hotel Perlegraben Köln GmbH & Co. KG:

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

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

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

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

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

IX. Impairment-Test

Die Cash-Generating-Unit (CGU) Immobilien verfügt über immaterielle Vermögenswerte insbesondere in Form einer Wort-Bild-Marke. Die immateriellen Vermögenswerte unterliegen keiner regelmäßigen Abschreibung. Sie sind Wertminderungstests (impairment tests) nach IAS 36 zu unterziehen. Zum Bilanzstichtag liegt kein sog. „triggering event“ vor. Die immateriellen Vermögenswerte werden erstmalig zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 einem Wertminderungstest unterzogen.

X. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden chronologisch wiedergegeben.

Im August setzte die German Values Property Group durch Abschluss einer weiteren Sponsoringvereinbarung über Werbe- und Kooperationsmöglichkeiten unter den Marken „German Values“ und „German Values Property Group“ die Kooperation mit der RasenBallSport Leipzig GmbH für die Saison 2022/2023 fort.

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

Investor Relations

Grundkapital der German Values Property Group AG

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

Angaben zu Organen des Mutterunternehmens

Zum Stichtag 30. Juni 2022 werden keine Aktien oder Optionen von den Vorständen und Aufsichtsräten gehalten.

Leipzig, 30. September 2022

Der Vorstand der German Values Property Group AG

Ralf Dräger

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Leipzig, 30. September 2022

Der Vorstand der German Values Property Group AG

Ralf Dräger

Unternehmenskalender

28. April 2023 (voraussichtlich)

Veröffentlichung Jahresfinanz- und Geschäftsbericht 2022

Ende August 2023 (voraussichtlich)

Ordentliche Hauptversammlung 2023

2. Oktober 2023 (voraussichtlich)

Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2023

Impressum

Herausgeber

German Values Property Group AG
Tröndlinring 9
04105 Leipzig

Wertpapierkennziffern der Aktie

ISIN: DE000A0L1NQ8, WKN: A0L1NQ

Telefon: +49 - (0) 341 – 355 727 50

Telefax: +49 - (0) 341 – 355 727 99

Registergericht

Leipzig HRB 25538

Kontakt

German Values Property Group AG
Investor Relations

Ralf Dräger
Tröndlinring 9
04105 Leipzig

Telefon: +49 - (0) 341 – 355 727 50

E-Mail: ir@german-values.de

Internet: www.german-values.de