

# Jahresfinanzbericht der German Values Property Group AG



GERMAN VALUES  
PROPERTY GROUP AG

# Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
BERICHT DES AUFSICHTSRATS .....	3
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022 DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG.....	6
BILANZ .....	40
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	42
ANHANG .....	43
VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS.....	56
VERSAGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS .....	57

## **Bericht des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage.

Entsprechend der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat haben alle vorgeschriebenen Sitzungen – wie nachfolgend beschrieben – stattgefunden.

### **Zusammenarbeit mit dem Vorstand / Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit**

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft ausgetauscht. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und den Vorstand laufend überwacht. Der Aufsichtsrat war in Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar eingebunden.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen sind und über welche die Hauptversammlung zu informieren ist, traten nicht auf.

Im Geschäftsjahr 2022 fand turnusgemäß je Quartal mindestens eine gemeinsame Aufsichtsratssitzung statt. Die Aufsichtsratssitzungen wurden teilweise in Form einer Telefonkonferenz abgehalten. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an den Sitzungen im Geschäftsjahr 2022 teil.

Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit bildeten insbesondere Erörterungen und Beratungen zu folgenden Themenkomplexen:

- Liquidität und Finanzierung, insb. hinsichtlich eines Immobiliendarlehens der German Values Property 4 GmbH sowie einer Ausbaufinanzierung der German Values Property 2 GmbH
- Änderungen und Anpassungen in der Gesellschaftsstruktur mit Blick auf die strategische Ausrichtung und den weiteren Aufbau des Kernsegments Immobilien.
- Einstellung des Segments Hotellerie und Veräußerung der maßgeblichen Beteiligung an der Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH
- Veränderungen in der Besetzung des Vorstandes
- Personalstrategie/Organisation der internen Buchhaltungsabteilung/Berichtswesen

### **Veränderungen im Aufsichtsrat**

Im Geschäftsjahr 2022 gab es folgende personelle Veränderung im Aufsichtsrat. Das Mitglied des Aufsichtsrats Herr Till Bötze hat mit Wirkung zum Ablauf des 31. Mai 2022 sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats niedergelegt. Mit Beschluss vom 07. Juli 2022 hat das Amtsgericht Leipzig - Registergericht - Herrn Olaf Christian Bank auf Antrag von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 104 Abs. 1 AktG mit sofortiger Wirkung bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Ferner endeten die Amtszeiten der amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats

Herrn Jens Wiesner und Herrn Dr. René Laier mit Ablauf der für den 26. August 2022 einberufenen ordentlichen Hauptversammlung.

Die ordentliche Hauptversammlung der German Values Property Group AG hat am 26. August 2022 beschlossen, Herrn Jens Wiesner, Herrn Dr. René Laier und Herrn Olaf Christian Bank, mit Wirkung ab Beendigung dieser ordentlichen Hauptversammlung, bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, in den Aufsichtsrat zu wählen.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 10. November 2022 wurde Herr Olaf Christian Bank mit Wirkung ab dem 15. November 2022 zum Vorstand bestellt, Herr Bank hat sein Aufsichtsratsmandat somit zum Ablauf des 14. November 2022 niedergelegt.

Mit Beschluss vom 09. Februar 2023 hat das Amtsgericht Leipzig - Registergericht - Herrn Robert Pöhl auf Antrag von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 104 Abs. 1 AktG mit sofortiger Wirkung bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Jens Wiesner und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Dr. René Laier haben am 24. März 2023 dem Vorstand der German Values Property Group AG mitgeteilt, dass sie ihre Aufsichtsratsmandate mit Ablauf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung niederlegen werden.

### **Corporate Governance**

Vorstand und Aufsichtsrat richten sich stetig nach dem Corporate-Governance-Standard und überwachen dessen Einhaltung andauernd. Als Grundlage gilt die Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Vorstand und Aufsichtsrat haben ihre Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben.

### **Jahres- und Konzernabschluss 2022**

Der Aufsichtsrat der German Values Property Group AG stimmte dem Angebot der Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Leipzig („Grant Thornton“), mit Aufsichtsratsbeschluss vom 12. Juli 2022 zur Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts zum 31. Dezember 2022 der German Values Property Group AG zu. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2022 wurde Grant Thornton zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer der German Values Property Group AG gewählt.

Der vom Vorstand nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellte Jahresabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht und der nach den Regeln der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2022 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden unter Einbeziehung der Buchführung von Grant Thornton geprüft. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden mit einem Versagungsvermerk versehen.

Im Anschluss erhielt der Aufsichtsrat die Prüfungsunterlagen zur Begutachtung und Prüfung. Der Aufsichtsrat hat sich seinerseits mit dem Jahresabschluss und dem zusammengefassten Lagebericht der German Values Property Group AG (einschließlich der Ausübung von Bewertungswahlrechten)

sowie dem Konzernabschluss und dem zusammengefassten Lagebericht unter Berücksichtigung des Prüfungsberichtes des Abschlussprüfers intensiv auseinandergesetzt und kritisch geprüft. Den zusammengefassten Lagebericht hat der Aufsichtsrat insbesondere hinsichtlich seiner realistischen Darstellung der Lage und der Perspektive der Gesellschaft begutachtet. Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzungen des Vorstands. In der Aufsichtsratssitzung am 04. Oktober 2023 wurden die Prüfungsunterlagen mit dem Vorstand ausführlich besprochen und vom Aufsichtsrat zur Beschlussfassung beraten. Der Aufsichtsrat stellte abschließend fest, dass die Prüfungsunterlagen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Die Berichte des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Aufsichtsratsbeschluss vom 04. Oktober 2023 wurden der Jahresabschluss und der Konzernabschluss gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss 2022 der German Values Property Group AG gemäß § 172 AktG festgestellt.

Leipzig, 04. Oktober 2023  
Mit freundlichen Grüßen

Jens Wiesner  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Zusammengefasster Lagebericht<sup>1</sup> 2022 der German Values Property Group AG

A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS.....	6
A.1. GESCHÄFTSMODELL – ZIELE – STRATEGIE .....	6
A.2. KONZERNSTRUKTUR .....	7
A.3. STEUERUNGSSYSTEME UND LEISTUNGSINDIKATOREN .....	8
B. WIRTSCHAFTSBERICHT.....	8
B.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
B.2. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE EREIGNISSE DES GESCHÄFTSJAHRES 2021 .....	10
B.3. ERTRAGSLAGE DES KONZERNS .....	11
B.4. VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS .....	12
B.5. FINANZLAGE DES KONZERNS.....	13
B.6. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG (HGB).....	15
C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT .....	17
C.1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM .....	17
C.2. RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS).....	18
C.3. COMPLIANCE MANAGEMENT .....	20
C.4. CHANCENBERICHT .....	21
C.5. RISIKOBERICHT .....	21
C.6. GESAMTAUSSAGE ZUR CHANCEN- UND RISIKOSITUATION.....	26
C.7. PROGNOSEBERICHT .....	26
D. SONSTIGE ANGABEN .....	27
D.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F UND § 315D HGB .....	27
D.2. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN NACH §§ 289A UND 315A HGB .....	36
D.3. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT .....	39

## 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)<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Der vorliegende zusammengefasste Lagebericht umfasst neben dem German Values Property Konzern auch die German Values Property Group AG.

<sup>2</sup> 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.

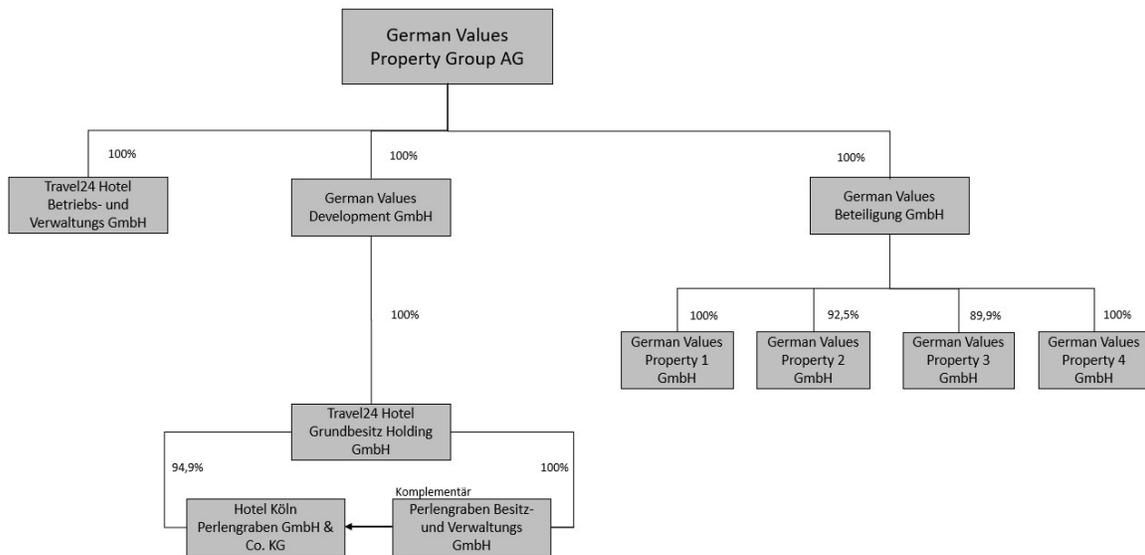
des Grundbesitzes erfolgt eine Revitalisierung, um vorhandenes Ertragspotential zu heben. Die Transaktionen können dabei in Form von Asset Deals und in Form von Share Deals erfolgen.

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:



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. (BMW, 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 Büovermietungsmärkte 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 m<sup>2</sup> 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: Büovermietungsmärkte 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

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

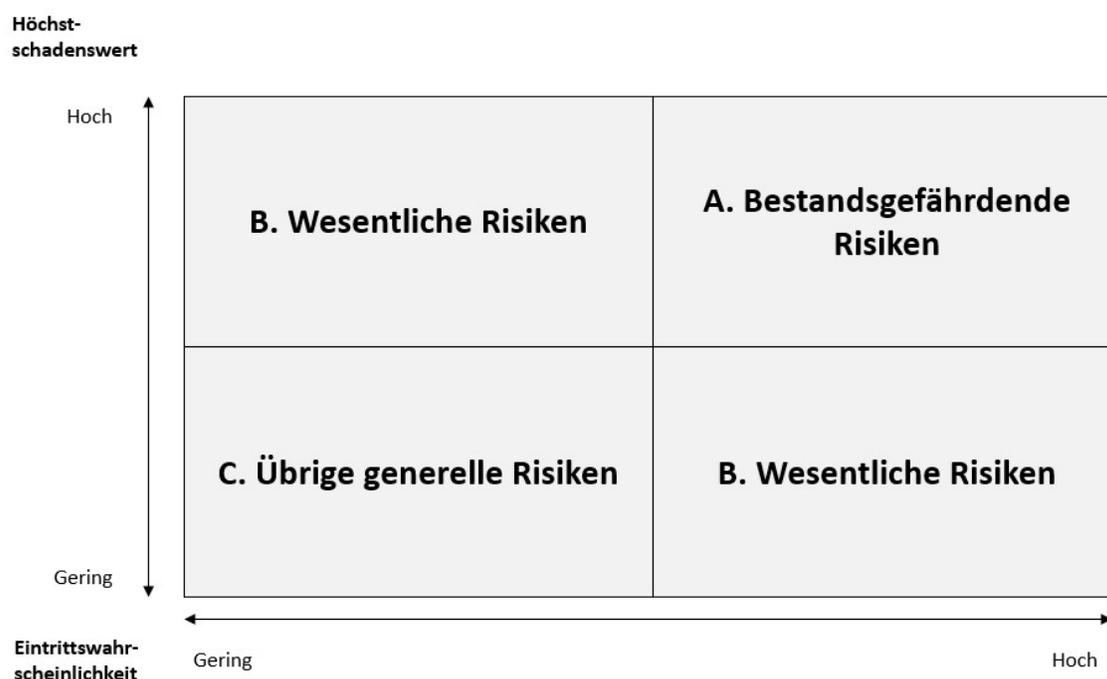
Die German Values Property Group ist im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Risiken werden im weitesten Sinne als die Gefahr, unsere finanziellen, operativen, rechtlichen oder strategischen Ziele nicht wie geplant zu erreichen, definiert. Das Management von

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:



## 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.

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für Umfang und Ausrichtung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems auch im Bereich Rechnungslegung und übernimmt alle wesentlichen Kontrolltätigkeiten selbst.

Die zentrale Organisation, die Einheitlichkeit der verwendeten EDV-Programme, die eindeutige Zuordnung der Verantwortlichkeiten innerhalb des zentralen Rechnungswesens, der Konzernfinanzierung und des Controllings sowie geeignete Kontrollen sollen die Risikosteuerung, Kontrolle und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sicherstellen bzw. erleichtern. Die einzelnen Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss werden in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern erstellt. Neue Bilanzierungsregelungen werden auf ihre Auswirkung auf die Rechnungslegung beurteilt und bei Bedarf entsprechend umgesetzt. Auch eine einheitliche Bilanzierung und Bewertung ist gewährleistet. Die Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss werden auf Basis des erarbeiteten Zeitplanes erstellt. Durch die überschaubare Konzernstruktur und die ständige Kommunikation werden Risiken schnell identifiziert, analysiert und Gegenmaßnahmen durchgeführt.

Die interne Überwachung wird durch das Management der German Values Property Group durchgeführt.

Die German Values Property Group ist der Auffassung, dass das eingerichtete interne Kontrollsystem und Risikomanagement, bezogen auf den Rechnungslegungsprozess, grundsätzlich geeignet ist, das erforderliche Kontrollumfeld vorzuhalten und wesentliche Risiken zeitnah zu identifizieren. Zudem ermöglicht es die Identifikation bestehender Geschäftschancen.

Die originären Finanzinstrumente der German Values Property Group bestehen in erster Linie aus Zahlungsmitteln, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die German Values Property Group ist durch den Gebrauch ihres Finanzinstrumentariums Risiken ausgesetzt, die sich insbesondere aus der Veränderung der Zinssätze, der Liquidität und durch Ausfallrisiken der beteiligten Vertragspartner ergeben. Marktzensänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Aufgrund der bestehenden Managementverträge mit der VICUS GROUP, des bestehenden Asset-Managementvertrags mit der VICUS GROUP sowie den bestehenden Vertragsbeziehungen in Bezug auf die Rendite-Immobilien im Portfolio, die ein signifikantes Volumen einnehmen, besteht ein grundsätzliches Adressausfallrisiko. Im Zuge der begonnenen Neuausrichtung des Konzerns hat der Vorstand geeignete Maßnahmen zur Überwachung der Adressausfallrisiken eingerichtet. Soweit bei den einzelnen finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertminderungen erfasst. Die Geschäftsleitung ist regelmäßig in die diesbezüglichen Entscheidungen zur Risikovorsorge eingebunden. Die German Values Property Group betreibt ein finanzielles

Risikomanagement, dessen vorrangiges Ziel darin besteht, notwendige Liquidität konzernweit über ein zentrales Cash-Management-System bereitzustellen und die finanzwirtschaftlichen Risiken zu begrenzen. Die Verantwortung hierfür obliegt dem Vorstand der German Values Property Group. Derivative Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz.

### **C.3. Compliance Management**

Compliance beschreibt das regelkonforme Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen vermieden werden. Die Unternehmensführung und -kontrolle der German Values Property Group leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Vorgaben.

#### **C.4. Chancenbericht**

Im Folgenden werden die wirtschaftlichen Chancen für die German Values Property Group beschrieben. Die Darstellung der Chancen erfolgt in der Rangfolge ihrer Bedeutung, beginnend mit den bedeutendsten.

Die gezielte strategische Ausrichtung der German Values Property Group auf eine Mieterstruktur aus Forschung, Wissenschaft und Technologie in wachsenden und aufstrebenden Regionen bildet die Grundlage, dass eine sehr erfolgreiche, dynamische Geschäftstätigkeit gelingen kann. Die German Values Property Group sieht wesentliche Erfolgsfaktoren in flexibel gestaltbaren Büroflächen, Forschungs- und Entwicklungslaboren oder Produktionsflächen für neue Technologien sowie der intensiven Förderung dieser Geschäftsfelder durch die öffentliche Hand. Namhafte und ertragsstarke Ankermieter, stabile Vermietungserträge und eine hohe Attraktivität der Liegenschaften unterstützen eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit im Immobiliensektor. Die German Values Property Group geht davon aus, damit Investitionen in ein vergleichsweise krisenresistentes und zukunftsicheres Segment zu tätigen. Zudem bildet der Handel mit Immobilien den zweiten bedeutenden Teilbereich der Geschäftstätigkeit. Die German Values Property Group entwickelt zusammen mit ihren erfahrenen strategischen Partnern strukturierte Exit-Strategien für Transaktionsobjekte und nutzt sich ergebende Geschäftschancen hinsichtlich Veräußerungen.

Aufgrund des Erhalts steuerlicher Verlustvorträge von ursprünglich ca. EUR 93 Mio. durch die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes zur sog. „Sanierungsklausel“ geht die German Values Property Group zum Aufstellungszeitpunkt davon aus, dass Gewinne unter Berücksichtigung der sog. Mindestbesteuerung nicht mit Steuerzahlungen belastet werden. Dies stellt einen erheblich wertsteigernden Faktor für die Aktionäre dar.

Die Zusammenarbeit mit und die Unterstützung durch den strategischen Aktionär des Konzerns beim Aufbau und der Entwicklung der Geschäftstätigkeit bilden eine wichtige Voraussetzung, dass ein zügiger und erfolgreicher Markteintritt gelingt. Dies betrifft insbesondere den Aufbau einer Projektpipeline und die Unterstützung im Asset Management. Der German Values Property Group stehen starke Partner als erfahrene und langjährig erfolgreiche Immobilienentwickler zur Seite.

Das Geschäftsfeld Land Banking und Land Development soll perspektivisch als zweiter Investitionszweig aufgebaut werden. Ziel ist der Erwerb von Grundstücken mit hohem Entwicklungspotential. Hierin sieht die German Values Property Group gute Optionen, verdeckte Ertragskraft frühzeitig zu identifizieren und zu heben.

#### **C.5. Risikobericht**

Im Folgenden werden die Risiken für die German Values Property Group beschrieben. Die Darstellung der Risiken erfolgt zunächst in Form einer Kategorisierung in wesentliche und übrige generelle Risiken.

Im Vergleich zum Vorjahr sind wesentliche Risiken weder hinzugetreten noch entfallen. Ein wesentliches Risiko wird als erhöht eingeschätzt. Der weitere Ausbau und die Entwicklung der Geschäftstätigkeit konnte im Geschäftsjahr 2022 nicht oder nicht mit dem geplanten wirtschaftlichen

Erfolg gelingen, weil die Akquise adäquater Investitionsobjekte oder die Sicherstellung der Finanzierung zu adäquaten Konditionen nicht wie geplant möglich war. Das Risiko besteht fort und wird als erhöht eingeschätzt.

Bestandsgefährdende Liquiditätsrisiken bestehen zum Aufstellungszeitpunkt nicht. Die Geschäftstätigkeit des Konzerns wird durch Immobilien bestimmt. Die damit verbundenen signifikanten Finanzierungsverbindlichkeiten werden nicht vor dem Geschäftsjahr 2024 fällig. Die Liquiditätssituation der German Values Property Group zum Aufstellungszeitpunkt ist gesichert. Aufgrund des noch kurzen Erfahrungshorizonts im Bereich Real Estate ist derzeit weiterhin nicht vollumfänglich absehbar, welchen strukturellen Risiken die German Values Property Group ausgesetzt ist.

Es besteht jedoch eine grundlegende Abhängigkeit von dem strategischen Partner VICUS GROUP AG bei der Gestaltung, der Finanzierung und in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Der strategische Partner und weitere Dienstleister werden für die German Values Property Group mittel- bis langfristig Dienstleistungen erbringen. Die German Values Property Group bedarf zudem der Entwicklung von entsprechendem Know-How und Geschäftskontakten für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit in diesem Bereich. Zudem werden die Informationen und die Einschätzung der Risikolage umfassend durch die Kommunikation und Zusammenarbeit mit dem strategischen Aktionär VICUS GROUP AG als Dienstleister für das Assetmanagement bestimmt.

### **Wesentliche Risiken**

Die German Values Property Group verfügt derzeit über einen nur geringen Immobilienbestand von zwei Objekten. Daher ist eine sehr hohe Risikokonzentration gegeben. Die im Folgenden beschriebenen Risiken könnten deutlich stärkere Auswirkungen entfalten, weil eine Kompensation von negativen Effekten durch ein breites Portfolio nicht möglich ist.

Ein wesentliches Liquiditätsrisiko besteht in Bezug auf avisierte, geplante oder erforderliche Bau- und Entwicklungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien in siebenstelliger Höhe. Die Finanzierung der Maßnahmen muss aus Eigen- und Fremdkapital sichergestellt werden. Aus vertraglichen Vereinbarungen und Beauftragungen entstehen der German Values Property Group entsprechende Verbindlichkeiten. Zudem unterliegen die Kosten für die Maßnahmen signifikanten Schätzunsicherheiten, die zu Kostensteigerungen und einem erhöhten Liquiditätsbedarf und –risiko führen könnten.

Im Geschäftsbetrieb der German Values Property Group kommt Know-How zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit die Entwicklung der German Values Property Group basiert somit insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten, Netzwerken und Erfahrungen ihres Vorstands. Die vergleichsweise kleine Führungs- und Organisationsstruktur der German Values Property Group könnte dazu führen, dass sie nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsablaufs kommt. Außerdem ist der derzeitige Vorstand der Gesellschaft wesentlicher Know-How-Träger. Sollte der Vorstand oder andere Mitarbeiter in

Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden deren Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die German Values Property Group dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren könnte. Sollte es der German Values Property Group nicht gelingen, vorhandene qualifizierte Mitarbeiter langfristig an die German Values Property Group zu binden und auch weiterhin qualifizierte Mitarbeiter in ausreichendem Maß zu gewinnen und zu halten oder Aufgabenbereiche anderweitig durch externe Dritte abzudecken, könnten die Geschäftsprozesse und angebotenen Dienstleistungen, insbesondere in Bezug auf Bestandsimmobilien sowie Akquise und Exit von Immobilien, verhindert, verzögert oder erheblich eingeschränkt werden.

Zum einen könnten in der Vergangenheit vorgenommene und zukünftige Anteilseignerwechsel bei den Aktionären mit bedeutenden Aktienbeständen zum Untergang der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge führen. Dadurch würde die Geschäftstätigkeit nicht per se gefährdet, wohl aber das Volumen der erzielbaren Ergebnisse, welches aus steuerlichen Ersparniseffekten resultiert. Aufgrund der aktuell signifikanten Höhe der steuerlich nutzbaren Verluste sowie des Betriebsprüfungsrisikos in Bezug auf frühere Anteilseignerwechsel stuft die German Values Property Group das Risiko als wesentlich ein. Es ist davon auszugehen, dass frühere Anteilseignerwechsel bei künftigen Betriebsprüfungen intensiv begutachtet werden. Daher besteht eine immanente Eintrittswahrscheinlichkeit des Untergangs der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge, die die German Values Property Group als nicht vernachlässigbar einschätzt. Aufgrund der Erwartung, dass zukünftige Anteilseignerwechsel durch qualifizierte steuerliche und rechtliche Beratung begleitet werden, schätzt die German Values Property Group die Eintrittswahrscheinlichkeit des Untergangs der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge diesbezüglich als gering ein.

Bei der Beendigung von Miet- und Pachtverträgen und der Vermietung von Leerstandsflächen könnte es für die German Values Property Group schwieriger als erwartet sein, für ihre jeweiligen Immobilien neue Mieter bzw. Pächter zu finden oder Miet- bzw. Pachtverträge zu den geplanten Konditionen abzuschließen. Dies kann insbesondere erfolgen, wenn sich die Reputation der jeweiligen Immobilie verschlechtert. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Miet- bzw. Pachtverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region oder eines Immobilienmarktsegments verschlechtern oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Ein Standort könnte durch eine Veränderung der Gegebenheiten an Attraktivität für Mieter bzw. Pächter und Käufer verlieren. Hierzu reichen mitunter bereits kleinere Veränderungen in der den Standort umgebenden Unternehmenslandschaft. Sollte die German Values Property Group keine oder zu wenige Mieter finden oder Immobilien nur zu ungünstigen Konditionen vermieten können, würde sich dies höchst nachteilig auf die Erträge auswirken.

Zum anderen könnte der weitere Ausbau und die Entwicklung der Geschäftstätigkeit nicht oder nicht mit wirtschaftlichem Erfolg gelingen, weil die Akquise adäquater Investitionsobjekte oder die Sicherstellung der Finanzierung zu adäquaten Konditionen nicht gelingt. Die German Values Property Group lässt grundsätzlich vor jedem Immobilienerwerb ein Gutachten über das zu erwerbende Objekt erstellen. Dennoch besteht das Risiko, dass die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend die anzukaufenden Objekte falsch eingeschätzt oder bewertet werden. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich

teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte zur Folge, dass Objekte nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht kostendeckend sind, nicht zur Deckung von Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie einschließlich Finanzierungen und sogar ohne Gewinn bewirtschaftet werden könnten. Die Kurzfristplanung über einen Planungshorizont von einem Jahr sieht Investitionen in Immobilien von EUR 15 Mio. vor. Der Erwerb entsprechender als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien kann annahmegemäß am Markt erfolgen und in signifikantem Maße durch externe Finanzierungen sichergestellt werden. Insoweit dies nicht gelingt, wäre die Geschäftstätigkeit und die Ertragskraft des Konzerns gefährdet. Aufgrund dessen benennt die German Values Property Group das Risiko als wesentlich. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist nicht vernachlässigbar.

Die German Values Property Group hat für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. So wurden insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten der finanzierenden Banken bestellt. Sollten fällige Darlehensforderungen der Banken nicht rechtzeitig bedient werden können oder sonstige Darlehensbedingungen nicht eingehalten werden können, könnte dies zur Kündigung von Kreditverträgen und in der Folge zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden führen. Bei einem vorzeitigen Verkauf eines Objekts und einer damit einhergehenden frühzeitigen Rückführung des anteiligen Darlehensbetrages ist die German Values Property Group den Risiken der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung für das aufgenommene Darlehen oder der Bestellung von Ersatzsicherheiten ausgesetzt. Außerdem besteht ein besonderes Risiko bei Zinsänderungen, wenn der Verkauf der betroffenen Immobilie nach Ablauf des Finanzierungszeitraums nicht wie geplant gelingt und die Zinskonditionen für das (Rest-) Darlehen angepasst werden müssen.

Die German Values Property Group unterliegt einem Risiko aus der Veränderung von Marktkonditionen, insbesondere von Zinskonditionen. Ein allgemeiner Anstieg der Marktzinsen würde sich auf die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien negativ auswirken. Ein starker oder gar sprunghafter Anstieg des Zinsniveaus könnte einen bilanziellen Wertverfall der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach sich ziehen.

### **Übrige generelle Risiken**

Rechtliche und regulatorische Risiken sind dem Wesen aller Unternehmen und deren Geschäftstätigkeit immanent. Solche bestehen in zahlreichen Rechtsgebieten. Als börsennotierte Aktiengesellschaft sind die German Values Property Group AG und ihre Tochtergesellschaften aber insbesondere bei der Einhaltung kapitalmarkt-, gesellschaftsrechtlicher und börsenregulatorischer sowie steuerlicher Verpflichtungen zahlreichen Risiken ausgesetzt. Daraus können hohe Kosten- und Liquiditätsbelastungen sowie strafrechtliche Konsequenzen resultieren. Die German Values Property Group arbeitet mit qualifizierten Anwälten und Kanzleien mit Expertise in den genannten Gebieten zusammen. Daneben ist die German Values Property Group bestrebt, dass der Aufsichtsrat mit entsprechend qualifizierten Mitgliedern besetzt ist.

Das Compliance- und Risikomanagementsystem sowie das interne Kontrollsystem der German Values Property Group reichen möglicherweise nicht aus, um Verstöße gegen Rechtsvorschriften zu verhindern bzw. aufzudecken und alle relevanten Risiken für die German Values Property Group zu identifizieren, zu bewerten und um angemessene Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen. Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem der German Values Property Group könnten sich bei einem möglichen schnellen Wachstum der German Values Property Group teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen, um eine entsprechende kontinuierliche Weiterentwicklung angemessener interner organisatorischer Strukturen und Managementprozesse umzusetzen. Dies beträfe insbesondere die Bereiche Administration, Portfoliomanagement, Finanzen, Rechnungswesen, Controlling und Personalführung.

Der Fokus der German Values Property Group liegt auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Deutschland für die Nutzung in Forschung, Technologie und Wissenschaft. Neben der Wirtschaftlichkeit stehen die Nachhaltigkeit sowie die Optimierung der CO<sub>2</sub>-Bilanz des Portfolios im Vordergrund. Es besteht ein regionaler wie überregionaler Wettbewerb beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei der Vermietung sowie der effizienten kaufmännischen Verwaltung dieser Immobilien. Überregional, insbesondere bei Portfolio-Transaktionen. Da Nachhaltigkeit immer mehr in den Fokus der Gesellschaft gerückt ist, drängen auch immer mehr Wettbewerber auf den Markt, die ebenfalls Immobilien für die Optimierung der CO<sub>2</sub>-Bilanz suchen. Insbesondere die institutionellen Anleger und andere internationale Investoren verfügen teilweise über erheblich umfangreichere Mittel zur Finanzierung ihrer Akquisitionen sowie über niedrigere Finanzierungskosten und zahlen teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende Preise. Sollte es der German Values Property Group nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte sich dies nachteilig auf die Ertragslage der German Values Property Group auswirken.

Immobilien könnten mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten (z.B. Kampfmitteln) belastet sein, die typischerweise mit erheblichen Kosten und mit erheblichem Zeitaufwand zu beseitigen sein könnten. Dies könnte auch im Falle bereits veräußerter Objekte durch Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche der Fall sein. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne könnten zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Die Zusammenhänge wirken analog mit Blick auf aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Ukraine-Krieg wird längerfristige negative Auswirkungen hinsichtlich gestiegener Inflation sowie steigenden Zinssätzen haben. Ein gedämpftes Wirtschaftswachstum könnte dazu führen, dass geplante Investitionen unterbleiben oder deutlich später oder in deutlich geringerem Umfang realisiert werden. Dies könnte den Bedarf an Gewerbeimmobilien erheblich reduzieren. Leerstand kann ggf. nicht oder nicht zu adäquaten Konditionen vermietet werden und Mietverträge könnten gekündigt oder Mieter insolvent werden. Steigende Zinssätze verteuern die Finanzierung von Immobilientransaktionen

erheblich. Zudem werden die Energie- und Rohstoffpreise ggf. weiter steigen. Baumaterial könnte sich weiter verteuern oder kaum bzw. nicht mehr verfügbar sein. Dadurch könnten geplante oder erforderliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen deutlich verzögert werden oder nicht durchführbar sein.

### **C.6. Gesamtaussage zur Chancen- und Risikosituation**

Die German Values Property Group ist in hohem Maße von der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Erfolg der strategischen Entscheidungen hinsichtlich des Markteintritts und der Geschäftstätigkeit im Bereich Immobilien abhängig. Damit verbunden ist auch eine starke Abhängigkeit von der VICUS GROUP AG, die zur Entwicklung der Geschäftstätigkeit für die German Values Property Group wesentlich ist. Zudem könnte sich der Ukraine-Krieg durch eine Stagnation des weltweiten Wirtschaftswachstums und eine sich ggf. anschließende Rezession mit steigenden Zinssätzen, erhöhten Rohstoffpreisen und einem Mangel an Baumaterialien negativ auf die Geschäftstätigkeit auswirken.

Die Risikopolitik der German Values Property Group orientiert sich an dem Ziel, den Wert des Konzerns stetig und nachhaltig zu steigern, die mittelfristigen finanziellen Ziele zu erreichen und den Fortbestand des Konzerns langfristig zu sichern. Damit bildet sie einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmenspolitik.

### **C.7. Prognosebericht**

Der folgende Prognosebericht gibt die Erwartung des German Values Property-Vorstands hinsichtlich der künftigen Geschäftsentwicklung wieder. Er entspricht dem Kenntnisstand des Vorstands zum Zeitpunkt der Berichterstellung, wohl wissend, dass die tatsächliche Entwicklung aufgrund des Eintretens von Chancen und Risiken, wie im Chancen- und Risikobericht beschrieben, positiv wie negativ wesentlich von diesen Prognosen abweichen kann.

### **Markt- und Branchenentwicklung**

Mit Blick auf die Einschätzungen von Wirtschaftsforschungsinstituten, der Deutschen Bundesbank und Branchenverbänden geht die German Values Property Group zum Zeitpunkt der Berichterstellung davon aus, dass das Markt- und Branchenumfeld im laufenden Geschäftsjahr weiterhin sehr angespannt bleibt.

Für die Einschätzungen wird auf die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen des Wirtschaftsberichts verwiesen.

### **Künftige Entwicklung der Unternehmensgruppe**

Die German Values Property Group plant für das Geschäftsjahr 2023 Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in einem Volumen von etwa EUR 15 Mio. Die geplanten Umsatzerlöse aus Vermietung liegen in der Konzernplanung zwischen EUR 2,6 Mio. und EUR 4,4 Mio.

Das geplante EBIT des Segments beläuft sich auf ein Ergebnis zwischen EUR 0,8 Mio. und EUR 1,4 Mio. Die Fremdkapitalkosten werden zwischen EUR 1.8 Mio. und EUR 3.1 Mio. erwartet.

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 auf äußerst sensitiven Annahmen, die zu erheblichen Planabweichungen in positiver wie negativer Richtung führen können.

Die prognostizierten Werte fußen auf entsprechenden Erträgen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Der Aufbau des Teilbereichs Land Banking wird 2023 voraussichtlich noch nicht umgesetzt werden können. Die German Values Property Group geht derzeit davon aus, dass zunächst eine Konzentration auf Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zur Erzielung signifikanter positiver operativer Ergebnisse vorrangig ist.

Dieser Prognosebericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen auf Basis von Informationen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzern-Jahresfinanzberichts 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 Konzern-Jahresfinanzbericht 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.

## **D. Sonstige Angaben**

### **D.1. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB**

Als börsennotierte Gesellschaft gibt die German Values Property Group die nachstehende Erklärung zur Unternehmensführung bezogen auf die German Values Property Group AG und den Konzern gemäß der §§ 289f und 315d HGB für das Geschäftsjahr 2022 ab.

Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG berichten zudem im Folgenden gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex 2020 (DCGK) über die Corporate Governance bei der German Values Property Group AG.

Der Vorstand der German Values Property Group AG berichtet in dieser Erklärung – zugleich für den Aufsichtsrat – gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß §§ 289f und 315d HGB über die Unternehmensführung.

Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG befürworten zahlreiche Anregungen und Regeln des deutschen Corporate Governance Kodexes und erklären, dass den darin enthaltenen Verhaltensempfehlungen in der jeweils gültigen Fassung unter Berücksichtigung der aufgeführten Ausnahmen bzw. Kommentierungen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 entsprochen wurde und auch in Zukunft entsprochen wird. Vorstand und Aufsichtsrat haben im April 2023 die Entsprechenserklärung abgegeben. Abweichungen sind von Vorstand und Aufsichtsrat kommentiert und nachfolgend offengelegt.

#### **1. Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der German Values Property Group AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG erklären gemäß § 161 AktG, dass den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Fassung vom 28. April 2022 seit der letzten Entsprechenserklärung mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und zukünftig mit folgenden Ausnahmen entsprochen werden soll:

Der Empfehlung A.1 wurde nicht entsprochen. Der Vorstand soll die mit den Sozial- und Umweltfaktoren verbundenen Risiken und Chancen für das Unternehmen sowie die ökologischen und sozialen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit systematisch identifizieren und bewerten. In der Unternehmensstrategie sollen neben den langfristigen wirtschaftlichen Zielen auch ökologische und soziale Ziele angemessen berücksichtigt werden. Die Unternehmensplanung soll entsprechende finanzielle und nachhaltigkeitsbezogene Ziele umfassen. Die Geschäftstätigkeit des Geschäftsbereichs Immobilien befindet sich im Aufbau und der Geschäftsumfang ist derzeit noch gering. Die konkrete strategische und operative Ausrichtung ist derzeit insbesondere konjunktureller Veränderungen unterworfen. Der Konzern beobachtet die Entwicklung hinsichtlich ökologischer und sozialer Aspekte und Kriterien sowie zu deren Berücksichtigung in der Unternehmensführung. Die Auswirkungen auf und die Bedeutung für den Konzern sind dann zunächst zu bewerten.

Der Empfehlung in A.2 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Vorstand bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Diversität achten. Aufgrund der derzeit geringen Anzahl an Führungspositionen soll eine Beurteilung im Einzelfall erfolgen können. Des Weiteren hält es der

Vorstand für sachgerecht sich bei der Besetzung von Führungsfunktionen nicht von Kriterien wie beispielsweise individuelle Orientierung oder Geschlecht, sondern vielmehr ausschließlich von Persönlichkeit und Sachverstand abhängig zu machen.

Der Empfehlung A.3 wurde nicht entsprochen. Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem sollen, soweit nicht bereits gesetzlich geboten, auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele abdecken. Dies soll die Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten mit einschließen. Es wird auf die Erläuterungen zur Empfehlung A.1 verwiesen.

Der Empfehlung in A.4 wurde nicht entsprochen. Beschäftigten soll auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben (sog. „Whistleblowing“). Der Konzern weist eine sehr kleine Belegschaft und äußerst flache Hierarchien auf. Die Belegschaft arbeitet und kommuniziert unmittelbar auch mit der Konzernleitung. Dies schließt auch unmittelbare Hinweise auf ggf. auftretende Rechtsverstöße mit ein. Daher erscheint die Einrichtung eines formalen Systems weder geeignet noch angemessen.

Der Empfehlung in A.5 wurde nicht entsprochen. Im Lagebericht sollen die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben werden und soll zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden. Der Konzern skizziert die Prinzipien und wesentliche Aspekte zum internen Kontrollsystem und zum Risikomanagementsystem im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess. Die Empfehlung A.5 geht jedoch deutlich über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Zum aktuellen Zeitpunkt ist unklar, welche über das Gesetz hinausgehende Angaben zu Merkmalen sowie zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme gefordert werden. Daher erklärt die German Values Property Group vorsorglich eine Abweichung von der Empfehlung A.5.

Den Empfehlungen in B.2 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen. Die Vorgehensweise soll in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben werden. Aufgrund der noch jungen Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien erscheint eine langfristige Nachfolgeplanung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht sinnvoll umsetzbar.

Der Empfehlung in B.5 wurde nicht entsprochen. Danach soll für Vorstandsmitglieder eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden. Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird nicht für angemessen erachtet, da die Fähigkeit, das Unternehmen erfolgreich zu führen, nicht generell bei Erreichen eines bestimmten Alters entfällt. Eine starre Altersgrenze könnte sich zudem auch diskriminierend auswirken.

Der Empfehlung in C.1 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Dabei soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten. Das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats soll auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in

Form einer Qualifikationsmatrix in der Erklärung zur Unternehmensführung offengelegt werden. Diese soll auch über die nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat angemessene Anzahl unabhängiger Anteilseignervertreter und die Namen dieser Mitglieder informieren. Der Aufsichtsrat hat bisher keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung genannt und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Der Aufsichtsrat hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat bisher ausschließlich von der Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten im Einzelfall leiten lassen. Der Aufsichtsrat hat bislang kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet, da durch die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung und durch Veröffentlichung entsprechender Lebensläufe mit der Einladung zur Hauptversammlung eine hinreichende Dokumentation der Profilerwartungen erfolgt ist.

Der Empfehlung in C.2 wurde nicht entsprochen. Danach soll für Aufsichtsratsmitglieder eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden. Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht für angemessen erachtet, da die Fähigkeit, das Unternehmen erfolgreich zu führen, nicht generell bei Erreichen eines bestimmten Alters entfällt. Eine starre Altersgrenze könnte sich zudem auch diskriminierend auswirken.

Der Empfehlung C.7 wurde nicht entsprochen. Gemäß der Empfehlung sollen mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Ein Aufsichtsratsmitglied ist unabhängig von der Gesellschaft und deren Vorstand, wenn es in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Die Anteilseignerseite soll, wenn sie die Unabhängigkeit ihrer Mitglieder von der Gesellschaft und vom Vorstand einschätzt, insbesondere berücksichtigen, ob das Aufsichtsratsmitglied selbst oder ein naher Familienangehöriger des Aufsichtsratsmitglieds

- in den zwei Jahren vor der Ernennung Mitglied des Vorstands der Gesellschaft war,
- aktuell oder in dem Jahr bis zu seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von diesem abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat (z.B. als Kunde, Lieferant, Kreditgeber oder Berater),
- ein naher Familienangehöriger eines Vorstandsmitglieds ist oder
- dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren angehört.

Der Aufsichtsratsvorsitzende steht in einer Geschäftsbeziehung zu bestimmten Tochtergesellschaften. Ein Aufsichtsratsmitglied übt beratende Funktionen für den Konzern aus.

Der Empfehlung C.8 wurde nicht entsprochen. Gemäß der Empfehlung soll, sofern ein oder mehrere der in Empfehlung C.7 genannten Indikatoren erfüllt sind und das betreffende Aufsichtsratsmitglied dennoch als unabhängig angesehen wird, dies in der Erklärung zur Unternehmensführung begründet werden. Der Aufsichtsrat hält entgegen der Empfehlung C.7 Geschäftsbeziehungen für kein geeignetes Kriterium, um die Unabhängigkeit zu definieren. In Bezug auf den Aufsichtsratsvorsitzenden hat es

bisher keine Anzeichen für eine fehlende Unabhängigkeit gegeben, weshalb dieser als unabhängig angesehen wird.

Der Empfehlung in C.10 wurde nicht entsprochen. Danach sollen der Aufsichtsratsvorsitzende, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sowie der Vorsitzende des mit der Vorstandsvergütung befassten Ausschusses unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll zudem auch unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sein. Der Aufsichtsratsvorsitzende ist Steuerberater in eigener Kanzlei und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und ist weiter mit der Abschlussprüfung vertraut. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird unter Bezugnahme auf Empfehlung C.8 als unabhängig von der Gesellschaft angesehen. Zudem erscheint die Bildung von Ausschüssen bei einem aus drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat als nicht sachgerecht.

Der Empfehlung in C.14 wurde an einer Stelle nicht entsprochen. Danach soll der Lebenslauf für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht werden. Die Lebensläufe der Kandidaten, die der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagen werden, werden in Vorbereitung der betreffenden Hauptversammlung auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht. Signifikante Veränderungen der für die Aufsichtsrats Tätigkeit und damit für die Öffentlichkeit wesentlichen Merkmale treten innerhalb eines Jahres in der Regel nicht auf.

Der Empfehlung in D.1 wurde nicht entsprochen. Danach soll sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich machen. Die bestehende Geschäftsordnung des Aufsichtsrats ist nicht auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht, weil diese im Zuge der fortlaufenden Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien weiterhin einer Modernisierung unterzogen wird.

Der Empfehlung D.3 wurde an einer Stelle nicht entsprochen. Der Aufsichtsratsvorsitzende verfügt unter Bezugnahme auf Empfehlung C.10 über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und ist weiter mit der Begleitung der Abschlussprüfung vertraut. Entgegen der Empfehlung ist der Prüfungsausschussvorsitzende auch der Aufsichtsratsvorsitzende.

Der Empfehlung in D.12 wurde nicht entsprochen. Danach soll die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten. Der Aufsichtsrat des Unternehmens ist bzw. wird mit qualifizierten Personen der steuer- und relevanten rechtsberatenden sowie unternehmensberatenden Berufe besetzt. Die Mitglieder verfolgen zum Teil bereits nach den einschlägigen Berufsordnungen sowie eigenverantwortlich Fortbildungsmaßnahmen. Eine zusätzliche Unterstützung durch die Gesellschaft ist nicht erforderlich.

Der Empfehlung in D.13 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Aufsichtsrat regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Der Aufsichtsrat hält es bisher für nicht erforderlich, ein formales Beurteilungssystem zu implementieren. Der Aufsichtsrat nimmt eine laufende selbstkritische Einschätzung seiner Arbeit und der Beschlussfassungen informell vor.

Den Empfehlungen in F.2 wurde nicht entsprochen. Danach sollen der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen sollen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein. Das Unternehmen ist aufgrund der Notierung im General Standard börsenrechtlich und gesetzlich verpflichtet, diese Unterlagen innerhalb kurzer Fristen zu erstellen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Für die Veröffentlichung der Jahres- und Konzernabschlüsse gilt eine Frist von vier Monaten, für die Veröffentlichung der Halbjahresberichte eine von drei Monaten. Vorstand und Aufsichtsrat vertreten die Auffassung, dass dadurch eine hinreichend zeitnahe Unterrichtung der Öffentlichkeit gewährleistet ist und dem mit der Einhaltung der Frist verbundenen Aufwand keine nennenswerte Erhöhung der Transparenz gegenübersteht.

Den Empfehlungen in F.3 wurde nicht entsprochen. Danach soll das Unternehmen unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, informieren, falls das Unternehmen nicht zu Quartalsmitteilungen verpflichtet ist. Vorstand und Aufsichtsrat halten die Berichterstattung zur Geschäftsentwicklung, zu den Geschäftsaussichten sowie zur Risikosituation durch die Instrumente des jährlichen Geschäftsberichts (inkl. Konzernabschluss und Konzernlagebericht), des Jahresfinanzberichts (inkl. Einzelabschluss und Lagebericht), des Halbjahresfinanzberichts sowie über Corporate News für angemessen und ausreichend.

Der Empfehlung G.3 wurde nicht entsprochen. Zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen soll der Aufsichtsrat eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt. Der Peer Group-Vergleich ist mit Bedacht zu nutzen, damit es nicht zu einer automatischen Aufwärtsentwicklung kommt. Die Geschäftstätigkeit innerhalb des Geschäftsbereichs Immobilien befindet sich in der Entwicklung. Die konkrete Ausrichtung ist derzeit insbesondere konjunkturellen Veränderungen unterworfen und der Geschäftsumfang ist derzeit noch gering. Es besteht zudem eine intensive Zusammenarbeit mit einem wesentlichen Aktionär. Aufgrund dieser sehr spezifischen Gegebenheiten der Geschäftstätigkeit kann eine sinnvolle Peer Group nicht herangezogen werden.

Der Empfehlung G.4 wurde nicht entsprochen. Demnach soll der Aufsichtsrat das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der relevanten Belegschaft insgesamt auch in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigen. Soweit der Kodex seit seiner Neufassung die bereits nach dem Aktiengesetz erforderliche Überprüfung einer vertikalen Angemessenheit der Vorstandsvergütung konkretisiert und die für den Vergleich maßgeblichen Vergleichsgruppen sowie den zeitlichen Maßstab des Vergleichs näher definiert, wird insoweit vorsorglich eine Abweichung erklärt. Der Aufsichtsrat hat bei der Überprüfung der vertikalen Angemessenheit nicht zwischen den Vergleichsgruppen der Empfehlung unterschieden und auch keine Erhebungen zur zeitlichen Entwicklung des Lohn- und Gehaltsgefüges durchgeführt, weil es nur einen kleinen Führungskreis gibt. Aufgrund der Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien und der derzeit geringen Anzahl an Führungspositionen kann eine vertikale Angemessenheit nicht sinnvoll überprüft werden.

Der Empfehlung G.5 wurde nicht entsprochen. Zieht der Aufsichtsrat zur Entwicklung des Vergütungssystems und zur Beurteilung der Angemessenheit der Vergütung einen externen

Vergütungsexperten hinzu, soll er auf dessen Unabhängigkeit vom Vorstand und vom Unternehmen achten. Aufgrund der spezifischen Gegebenheiten und vergleichsweise hoher Kosten für einen externen Vergütungsexperten erachtet der Aufsichtsrat es nicht für erforderlich und angemessen, einen externen Vergütungsexperten zu beauftragen.

Der Empfehlung G.7 wurde nicht entsprochen. Der Aufsichtsrat soll für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Der Aufsichtsrat soll festlegen, in welchem Umfang individuelle Ziele der einzelnen Vorstandsmitglieder oder Ziele für alle Vorstandsmitglieder zusammen maßgebend sind. Die bestehenden Verträge sehen bisher keine lang- und kurzfristigen Zielbestandteile vor. Die neu geregelten Vorstandsverträge gelten vorerst nur bis zum 31.12.2023. Andererseits unterliegt die strategische und operative Ausrichtung der Geschäftstätigkeit ggf. noch wesentlichen Veränderungen. Daher war und ist eine Bindung an solche Zielbestandteile derzeit nicht geeignet. Grundsätzlich beabsichtigt der Aufsichtsrat solche Leistungskriterien zukünftig festzulegen

Der Empfehlung G.13 wurde nicht entsprochen. Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit sollen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Im Fall eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots soll die Abfindungszahlung auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Die bestehenden Verträge sehen bisher kein Abfindungs-Cap vor. Es wird auf die Erläuterungen zur Empfehlung G.7 verwiesen.

## **2. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die German Values Property Group AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts. Ein Grundprinzip des deutschen Aktienrechts ist das duale Führungssystem mit den Organen Vorstand und Aufsichtsrat, die beide mit jeweils eigenständigen Kompetenzen ausgestattet sind. Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG arbeiten bei der Leitung und Überwachung des Unternehmens sehr eng und vertrauensvoll zusammen.

Der Aufsichtsrat tauscht sich mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft aus. Er berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig und überwacht die Geschäftsführung laufend. Der Aufsichtsrat ist in Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung sind, unmittelbar eingebunden. Vorstand und Aufsichtsrat tauschen sich regelmäßig über den Stand der Strategieumsetzung aus. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher oder mündlicher Form über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung und der Situation des Unternehmens.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr traten keine Interessenskonflikte auf, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen gewesen wären. Der Vorstand hatte keine Aufsichtsratsmandate bei nicht zum Konzern gehörenden börsennotierten Aktiengesellschaften inne.

### **2.1 Vorstand**

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus zwei Mitgliedern, Herrn Olaf Christian Bank (Vorstandsvorsitzender, CEO) und Herrn Christopher Gamalski (COO).

Der derzeitige Vorstand trägt die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Als Leitungsorgan führt er die Geschäfte der Gesellschaft mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse. Am Bilanzstichtag hielt der Vorstand kein Aufsichtsratsmandat bei einer konzernexternen börsennotierten Gesellschaft.

## **2.2 Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehören satzungsgemäß 3 Mitglieder an. Derzeitige Mitglieder sind Herr Jens Wiesner (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Dr. René Laier und Herr Robert Pöhl. Die Amtsperiode von Herrn Jens Wiesner und Herrn Dr. René Laier endet jeweils mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt. Herr Jens Wiesner und Herr Dr. René Laier haben ihre Mandate zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2023 niedergelegt. Die Amtsperiode von Herrn Robert Pöhl endet mit Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023.

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Er wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend schriftlich sowie in den turnusmäßigen Sitzungen über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die Lage des Konzerns einschließlich des Risikomanagements sowie über die Compliance. Bei wesentlichen Ereignissen wird gegebenenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen.

Der Aufsichtsrat erarbeitet kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium, da bislang durch die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung und durch Veröffentlichung entsprechender Lebensläufe mit der Einladung zur Hauptversammlung eine hinreichende Dokumentation der Profilerwartungen erfolgt ist.

Als Steuerberater in eigener Kanzlei übernimmt er aufgrund seiner Qualifikation steuerberatende Tätigkeiten bei bestimmten Tochtergesellschaften des Unternehmens. Der Aufsichtsrat hält entgegen der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex Geschäftsbeziehungen für kein geeignetes Kriterium, um die Unabhängigkeit zu definieren. In Bezug auf den Aufsichtsratsvorsitzenden hat es bisher keine Anzeichen für eine fehlende Unabhängigkeit gegeben, weshalb dieser als unabhängig angesehen wird.

## **3. Festlegungen für den Frauenanteil**

Der Aufsichtsrat der German Values Property Group AG hat sich mit der Thematik eingehend beschäftigt. Aktuell beträgt der Anteil von Frauen im Vorstand und Aufsichtsrat jeweils 0%. Der Aufsichtsrat der German Values Property Group AG hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat und bei der Besetzung der Vorstandsposten bisher ausschließlich von der Eignung der

Kandidatinnen und Kandidaten leiten lassen mit dem Ziel, den Aufsichtsrat und den Vorstand so zusammensetzen, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Bei einem lediglich aus drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat würde die Berücksichtigung weiterer Kriterien aus Sicht des Aufsichtsrats zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung bei der Auswahl von Kandidaten führen.

Eine Festlegung durch den Vorstand für die beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes (§ 76 Abs. 4 AktG) ist nicht möglich, weil die Mitarbeiter derzeit unmittelbar vom Vorstand geführt werden. In der Konzernmuttergesellschaft German Values Property Group AG beträgt der Frauenanteil am 17. April 2023 insgesamt 50%. In der German Values Beteiligung GmbH u beträgt der Frauenanteil am 17. April 2022 insgesamt 100%. Die Festlegung durch den Aufsichtsrat für den Vorstand und den Aufsichtsrat (§ 111 Abs. 5 AktG) kann derzeit nicht sinnvoll vorgenommen werden. Hierzu wird auf die Ausnahmen zu A.2 und C.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der aktuellen Entsprechenserklärung verwiesen.

#### **4. Diversitätskonzept**

Vorstand und Aufsichtsrat haben bislang kein Diversitätskonzept entwickelt. Ferner hält es der Aufsichtsrat für sachgerecht, die Auswahl der Vorstandsmitglieder nicht von Kriterien wie beispielsweise individuelle Orientierung oder Geschlecht, sondern vielmehr ausschließlich von ihrer Persönlichkeit und ihrem Sachverstand abhängig zu machen. Ferner sind Vorstand und Aufsichtsrat der Auffassung, dass neben den Zielsetzungen für die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat und den bisher im Unternehmen umgesetzten und angestrebten Maßnahmen zur Förderung der Vielfältigkeit ein zusätzliches Diversitätskonzept keinen substantiellen Mehrwert mit sich bringt. Maßgeblich ist vielmehr jeweils die individuelle fachliche und persönliche Eignung der Kandidatin bzw. des Kandidaten.

Vorstand und Aufsichtsrat werden im Geschäftsjahr 2023 erneut prüfen, ob die Erstellung eines eigenständigen Diversitätskonzepts sinnvoll ist.

#### **5. Wesentliche Unternehmensführungspraktiken**

Verantwortungsvolles, nachhaltiges und soziales Handeln ist für die German Values Property Group AG seit jeher ein tragendes Element der unternehmerischen Kultur. Hierzu gehört auch die Integrität im Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Aktionären und der Öffentlichkeit.

#### **Das Risikomanagementsystem der German Values Property Group AG**

Die German Values Property Group AG als Mutterunternehmen des German Values--Konzerns ist in das konzernweite Risikomanagementsystem eingebunden. Die German Values Property Group ist im Wesentlichen den Risiken der einzelnen Unternehmen der Gruppe ausgesetzt. Diese Risiken können dazu führen, dass finanzielle, operative oder strategische Unternehmensziele der gesamten Unternehmensgruppe nicht wie geplant erreicht werden. Es ist daher für den langfristigen Unternehmenserfolg des German Values-Konzerns erforderlich, Risiken zu identifizieren, zu analysieren und durch geeignete Gegenmaßnahmen zu beseitigen oder zumindest zu begrenzen.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die Informationspflichten an den Aufsichtsrat sowie die Ad Hoc-Pflichten des Aktiengesetzes eingehalten werden.

Die Verantwortung für das Risikomanagementsystem der einzelnen Gesellschaften ist in der Geschäftsführung verankert. Hierzu gehören:

- Die Einrichtung einer wirksamen Risikomanagement-Organisation
- Die Pflege des Risikomanagementsystems
- Die Implementierung geeigneter Steuerungsmaßnahmen
- Die Meldung und Aktualisierung aller meldepflichtigen Risiken inklusive der Ad-hoc Meldung kritischer/bestandsgefährdender Einzelrisiken

## **Compliance**

Die German Values Property Group AG versteht unter Compliance die Einhaltung von Recht, Gesetz und Satzung. Freiwillig eingegangene Selbstverpflichtungen gegenüber externen Kodizes und Regelwerken bestehen nicht.

## **6. Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung und des Vergütungssystems obliegt dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat ein Vergütungssystem gem. § 87a Absatz 1 AktG beschlossen, das die ordentliche Hauptversammlung 2021 gebilligt hat. Des Weiteren hat die ordentliche Hauptversammlung 2021 die in § 13 der Satzung festgelegte Vergütung des Aufsichtsrats angepasst und das der Vergütung zugrundeliegende Vergütungssystem bestätigt. Das geltende Vergütungssystem für den Vorstand sowie der letzte Vergütungsbeschluss über die Vergütung des Aufsichtsrats sind auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.german-values.de/vergutung-von-vorstand-und-aufsichtsrat](http://www.german-values.de/vergutung-von-vorstand-und-aufsichtsrat) veröffentlicht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben über die Vergütungen der gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der German Values Property Group AG im Geschäftsjahr 2022 einen Vergütungsbericht nach § 162 AktG erstellt und werden diesen der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung zur Billigung vorlegen. Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG werden ebenfalls auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.german-values.de/vergutung-von-vorstand-und-aufsichtsrat](http://www.german-values.de/vergutung-von-vorstand-und-aufsichtsrat) veröffentlicht.

## **D.2. Übernahmerechtliche Angaben nach §§ 289a und 315a HGB**

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das Grundkapital der German Values Property Group war zum Bilanzstichtag auf 10.033.585 nennwertlose Stückaktien mit gleichen Rechten zu einem rechnerischen Betrag von je 1 EUR aufgeteilt und war voll eingezahlt. Mit der Inhaberschaft an den Aktien verbunden sind das Stimmrecht in der Hauptversammlung sowie das Gewinnbezugsrecht bei beschlossenen Ausschüttungen.

## **Aktienübertragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen**

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

### **10 Prozent der Stimmrechte überschreitende Kapitalbeteiligungen**

Es bestanden nach Kenntnis der Gesellschaft zum Stichtag nur folgende direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die insgesamt 10 % der Stimmrechte überschreiten:

	<u>Prozent</u>
Herr Michael Klemmer, Leipzig	29,93
Frau Lucille Kristiansen, Leipzig	27,83
Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH, Leipzig	21,88
Herr Gabriel Schütze, Leipzig	<u>13,17</u>
	<u>92,81</u>

Im Berichtsjahr 2022 und im laufenden Geschäftsjahr bis zum Aufstellungszeitpunkt wurden der German Values Property Group Schwellenüber- und -unterschreitungen nach § 33 WpHG mitgeteilt. Die wesentlichen Inhalte der Stimmrechtsmitteilungen sowie die Mitteilungen selbst stehen auf den Internetseiten der German Values Property Group unter [www.german-values.de](http://www.german-values.de) – Investor Relations – Corporate News zur Verfügung.

### **Aktien mit Sonderrechten und Kontrollbefugnissen**

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

### **Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind**

Soweit Arbeitnehmer als Aktionäre am Kapital beteiligt sind, können sie daraus keine besonderen Rechte herleiten.

### **Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands, Satzungsänderungen**

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstands der German Values Property Group richten sich nach §§ 84 und 85 AktG in Verbindung mit § 6 Nr. 1 der Satzung. Die maßgeblichen Vorschriften zur Änderung der Satzung sind in §§ 133, 179 AktG und § 12 Nr.1 der Satzung der German Values Property AG niedergelegt.

Die Satzung enthält keine Regelungen, die gesetzliche Vorschriften ergänzen oder in diesen abweichen.

### **Befugnisse des Vorstands zur Aktienaussgabe und zum Aktienrückkauf**

Zum Aufstellungszeitpunkt verfügt der Vorstand über keine Befugnisse zur Ausgabe von Aktien oder zum Erwerb eigener Aktien.

### **Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von genehmigtem und bedingtem Kapital sowie von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen**

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. März 2026 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 5.016.792,00 durch Ausgabe von bis zu 5.016.792 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021). Die Ermächtigung beruht auf dem Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. April 2021.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. März 2026 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100 Mio. mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 5.016.792,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 5.016.792,00 durch Ausgabe von bis zu 5.016.792 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2021). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen gemäß vorstehender Ausführungen. Die Ermächtigung beruht auf dem Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. April 2021.

### **Kontrollwechsel und Entschädigungsvereinbarungen der German Values Property Group**

Der Vorstandsdienstvertrag der amtierenden und ehemaligen Vorstände Herrn Olaf Christian Bank, Herrn Christopher Gamalski und Herrn Ralf Dräger enthalten keine wesentlichen Vereinbarungen oder Entschädigungsvereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen.

Die Konzerntochtergesellschaften German Values Property 2 GmbH und German Values Property 3 GmbH haben 2021 bzw. 2019 zum Ankauf der Büroimmobilie / Hannover bzw. des Forschungscampus/ Herzogenrath jeweils Kredite mit einer deutschen Bank aufgenommen. Gemäß den Bestimmungen der jeweiligen Finanzierungsvereinbarungen werden sich beide Parteien im Falle einer bevorstehenden Änderung der Gesellschafterverhältnisse bzw. eines „change of control“ bemühen, die Fortsetzung des Kredits zu veränderten Konditionen zu erzielen. Sofern eine Einigung über die Fortsetzung des Kredits nicht erzielt wird, hat die Bank ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht. Unter Kontrolle („control“) ist das Halten von mindestens 30 % der Stimmrechte zu verstehen. Dabei erfolgt eine Zurechnung von Stimmrechten entsprechend § 30 WpÜG.

### **D.3. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht**

Gemäß § 312 Aktiengesetz (AktG) hat die German Values Property Group AG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

Der Vorstand erklärt, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und die Gesellschaft ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

# BILANZ

## German Values Property Group AG

### Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31. Dezember	31. Dezember
	2022	2021
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	100.680,00	666.479,00
	<b>100.680,00</b>	<b>666.479,00</b>
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.577,00	6.536,00
	<b>6.577,00</b>	<b>6.536,00</b>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	12.500,00	37.500,00
	<b>12.500,00</b>	<b>37.500,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>119.757,00</b>	<b>710.515,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.291,95	26.860,68
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	513.7352,99	8.833.618,26
3. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	140.156,80	558.415,67
4. Sonstige Vermögensgegenstände	254697,15	382.288,53
	<b>5.567.498,89</b>	<b>9.801.183,14</b>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	206.152,79	152.197,97
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>5.773.651,68</b>	<b>9.953.381,11</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	13.791,84	8.507,86
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	0,00	679.172,00
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.907.200,52</b>	<b>11.351.575,97</b>

## German Values Property Group AG

### Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	10.033.585,00	10.033.585,00
II. Kapitalrücklage	2.913.974,00	2.913.974,00
III. Verlustvortrag	-8.902.131,23	-397.0483,72
IV. Jahresfehlbetrag	-1.842.729,03	-4.931.647,51
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.202.698,74</b>	<b>4.045.427,77</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	508.744,39	273.403,92
2. Sonstige Rückstellungen	1.505.034,11	1.221.946,03
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>2.013.778,50</b>	<b>1.495.349,95</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233.623,98	304.464,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.347.361,91	5.001.649,17
3. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	47.957,31	440.519,86
4. Sonstige Verbindlichkeiten	61.478,08	63.319,27
- davon aus Steuern EUR 61.063,88 (Vj.: EUR 59.705,27)		
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>5.809.953,25</b>	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	302,00	845,00
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.907.200,52</b>	<b>11.351.575,97</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## German Values Property Group AG

### Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	1. Januar - 31. Dezember 2022	1. Januar - 31. Dezember 2021
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	358.648,69	421.466,29
<b>2. Gesamtleistung</b>	<b>358.648,69</b>	<b>421.466,29</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge	154.279,98	369.519,00
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.722,34	-76.833,49
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-410.108,96	-606.169,34
b) Soziale Abgaben	-64.032,60	-81.273,14
- davon aus der Altersversorgung EUR 4.488,00 (Vj.: EUR -6.292,02)		
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-571.088,00	-48.588,50
- davon außerplanmäßige Abschreibungen 502.260,00 EUR (Vj.: 0,00)		
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.359.951,75	-2.023.013,71
8. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	938.177,22	279.716,91
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.510,08	45.993,97
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen EUR 62.510,08 (Vj.: EUR 45.993,97)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-24.999,70	-172.416,32
- davon gegenüber verbundene Unternehmen EUR 15.867,07 (Vj.: EUR -8.545,56)		
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-914.512,47	-1.240.672,40
- davon aus latenten Steuern EUR 679.172,00 (Vj.: EUR -1.215.769,00)		
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.839.799,85</b>	<b>-3.132.270,73</b>
13. Sonstige Steuern	0,00	-196.000,00
14. auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	2.929,18	1.603.376,78
<b>15. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-1.842.729,03</b>	<b>-4.931.647,51</b>

# ANHANG

## 5.1 Allgemeine Angaben

Die German Values Property Group AG (nachfolgend: GVPG) hat ihren Sitz in Leipzig und ist im Handelsregister unter HRB 25538 beim Amtsgericht Leipzig eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 wurde nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde in EUR aufgestellt. Alle Beträge wurden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, soweit nicht anderweitig angegeben. Dabei wurde kaufmännisch gerundet, weshalb es insofern zu Rundungsdifferenzen kommen kann.

In der Bilanz wurden Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen gesondert ausgewiesen und hierbei die Definition des IAS 24 angewandt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die German Values Property Group AG ist eine „kleine“ Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Gesellschaft gilt jedoch als große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB i. V. mit § 264d HGB, da sie einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) durch die von ihr ausgegebenen Wertpapiere im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 WpHG in Anspruch nimmt.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 14. Dezember 2022 wurde die rückwirkende Verschmelzung der T24 Reiseportal GmbH (nachfolgend: Reiseportal) zum 1. Juli 2022 auf die GVPG durchgeführt. Die Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister der GVPG erfolgte am 2. Februar 2023. Im vorliegenden Jahresabschluss wurde die Verschmelzung bereits nach den allgemeinen handelsrechtlichen Grundsätzen bezüglich der Vermögenszuordnung abgebildet. Die Reiseportal wurde im Februar 2021 als 100%ige Beteiligung der GVPG erworben. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden zu Buchwerten übertragen. Daraus ergab sich ein Verschmelzungsverlust in Höhe von TEUR 6, welcher in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde.

## 5.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 5.2.1 Annahme der Unternehmensfortführung

Der Jahresabschluss wurde unter Zugrundelegung des Grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

### 5.2.2 Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abnutzbare immaterielle Rechte werden planmäßig über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer liegt zwischen drei und 15 Jahren. Beim Vorliegen von voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Das Wahlrecht zum Ansatz selbst erstellter immaterieller Vermögensgegenstände wird nicht in Anspruch genommen.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Abnutzbare Vermögensgegenstände werden planmäßig über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt bei den anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 23 Jahre. Beim Vorliegen von voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis zu EUR 250 werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben, wobei im Zugangsjahr auch der Abgang unterstellt wird. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten über EUR 250 und bis zu EUR 1.000 wird pro Jahr ein Sammelposten gebildet, der jährlich mit einem Fünftel abgeschrieben wird, wobei der Abgang nach Ablauf der fünf Jahre unterstellt wird.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet. Bei dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag bzw. Anschaffungskosten angesetzt. Bei zweifelhaften und mit erkennbaren Risiken behafteten Forderungen werden direkte Wertabschläge vorgenommen, uneinbringliche Forderungen werden sofort ergebniswirksam abgeschrieben. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden auch Forderungen aus Darlehen ausgewiesen, soweit diese nicht dazu bestimmt sind, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Von einer dauerhaften Nutzung für den Geschäftsbetrieb wird immer dann ausgegangen, wenn das Darlehen in mehr als einem Jahr fällig wird.

Für eine übersichtliche Darstellung wurde die Bilanz, welche grundsätzlich dem Gliederungsschema nach § 266 HGB folgt, um die Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen gesondert ausgewiesen und hierbei die Definition des IAS 24 angewandt.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Gemäß dem Aktivierungswahlrecht des § 274 HGB werden aktive latente Steuern angesetzt, sofern die Anforderungen an die Werthaltigkeit erfüllt werden.

Die Rückstellungen sind zum Erfüllungsbetrag bewertet und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in der Höhe des Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Steuerrückstellungen für noch nicht abgeschlossene Betriebsprüfungen werden unter Hinzuziehung steuerlicher Berater geschätzt. Sonstige Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden auf der Grundlage der Einschätzung und Beurteilungen der hinzugezogenen Rechtsanwälte und Sachverständigen geschätzt.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Vermögensgegenstände und Schulden in Fremdwährung werden zum Zeitpunkt der Zugangsbewertung mit dem jeweiligen Transaktionskurs umgerechnet. Die Folgebewertung der Vermögensgegenstände und Schulden in fremder Währung erfolgt mit dem Devisenkassamittelkurs

zum Abschlussstichtag. Das Realisations-, Imparitäts- und Anschaffungskostenprinzip kommt bei einer Restlaufzeit von nicht mehr als einem Jahr nicht zur Anwendung.

Im Geschäftsjahr gab es keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen.

### 5.3 Erläuterungen zur Bilanz

#### 5.3.1 Anlagevermögen

Eine von den gesamten Anschaffungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der Posten des Anlagevermögens ist als Anlage zum Anhang dargestellt.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf die Marke „German Values“ in Höhe von TEUR 502, sodass diese zum Stichtag einen Restbuchwert in Höhe von TEUR 68 (Vj.: TEUR 614) aufzeigt.

#### 5.3.2 Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB

An folgenden Gesellschaften hält die Gesellschaft direkt oder indirekt mindestens 20 % der Anteile:

	<b>2022</b>
<u>German Values Development GmbH, Leipzig</u>	EUR
Direkter Anteil 100 %	
Eigenkapital:	-136.713,73
Jahresergebnis:	0,00
<u>Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH, Leipzig</u>	
Direkter Anteil 100 %	
Eigenkapital:	25.000,00
Jahresergebnis:	351.924,85
<u>Travel24 Hotel Grundbesitz Holding GmbH, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 100 %*	
Eigenkapital:	-1.698.465,95
Jahresergebnis:	-11.067,88
<u>Hotel Köln Perlengraben GmbH &amp; Co. KG, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 94,9 %*	
Eigenkapital:	-515.565,74
Jahresergebnis:	-7.484,61
<u>Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig</u>	
Indirekter Anteil 100 %*	
Eigenkapital:	30.648,72
Jahresergebnis:	1.664,34
<u>German Values Beteiligung GmbH, Leipzig</u>	

Direkter Anteil 100 %	
Eigenkapital:	12.500,00
Jahresergebnis:	6.307,43

#### German Values Property 1 GmbH, Leipzig

Indirekter Anteil 100 %**	
Eigenkapital:	25.000,00
Jahresergebnis:	1.912,12

#### German Values Property 2 GmbH, Leipzig

Indirekter Anteil 92,5 %**	
Eigenkapital:	-168.612,38
Jahresergebnis:	51.637,54

#### German Values Property 3 GmbH, Leipzig

Indirekter Anteil 89,9 %**	
Eigenkapital:	1.166.155,97
Jahresergebnis:	0,00

#### German Values Property 4 GmbH, Leipzig

Indirekter Anteil 89,9 %**	
Eigenkapital:	25.000,00
Jahresergebnis:	1.369.134,26

\* Indirekte Beteiligung besteht über German Values Development GmbH, Leipzig

\*\* Indirekte Beteiligung besteht über German Values Beteiligung GmbH, Leipzig

### **5.3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen Forderungen aus kurzfristigen Darlehen und Zinsen in Höhe von TEUR 3.563 (Vj.: TEUR 8.554) sowie Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 1.474 (Vj.: TEUR 280).

In den Forderungen gegen Nahestehende Unternehmen werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungsbeziehungen in Höhe von TEUR 43 (Vj.: TEUR 464) sowie aus einem kurzfristigen Darlehen und Zinsen in Höhe von TEUR 97 (Vj.: TEUR 94) ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen zum Stichtag im Wesentlichen aus dem Umsatzsteueranteil, von in den Vorjahren wertberichtigten Flugforderungen (in Höhe von TEUR 152; Vj.: TEUR 152). Im Vorjahr wurden zudem Forderungen gegen die Sächsische Aufbaubank von TEUR 191 ausgewiesen.

Forderungen sowie sonstige Vermögensgegenstände besitzen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### **5.3.4 Aktive latente Steuern**

Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie

Verlustvorträge wurden zum Vorjahresstichtag in Höhe von TEUR 679 gebildet. Die aktiven latenten Steuern resultierten aus dem abgeführten Ergebnis aus dem Verkauf des Grundstücks „Permoserstraße“, welcher im Februar 2022 realisiert wurde.

Bei der Bewertung der latenten Steuern wurde im Vorjahr ein Steuersatz von 31,93 % zugrunde gelegt. Zum 31.12.2022 waren keine aktiven latenten Steuern auszuweisen.

### 5.3.5 Eigenkapital

#### 5.3.5.1 Grundkapital

Das Grundkapital wurde durch die Ausgabe von 8 Mio. Stückaktien im März 2021 erhöht und beträgt nunmehr EUR 10.033.585 und ist gemäß § 4 der Satzung eingeteilt in 10.033.585 nennwertlose Stückaktien. Es handelt sich ausschließlich um Inhaberaktien.

Da die Aktien der Gesellschaft Inhaberaktien sind, werden der Gesellschaft Veränderungen beim Aktienbesitz nur bekannt, soweit sie Meldepflichten unterliegen.

Es bestehen nach Kenntnis der Gesellschaft zum Stichtag laut der letzten Stimmrechtsmitteilungen folgende direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die insgesamt 10 % der Stimmrechte überschreiten:

	<u>Prozent</u>
Herr Michael Klemmer, Leipzig	29,93
Frau Lucille Kristiansen, Leipzig	27,83
Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH, Leipzig	21,88
Herr Gabriel Schütze, Leipzig	<u>13,17</u>
	<u>92,81</u>

#### 5.3.5.2 Bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 22.04.2021 hat die Erhöhung des Grundkapitals um bis zu 5.016.792 EUR beschlossen. Die bedingte Kapitalerhöhung (Bedingtes Kapital 2021) dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22.04.2021 begeben werden können.

#### 5.3.5.3 Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22.04.2021 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 31.03.2026 gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 5.016.792,00 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

#### 5.3.5.4 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist zum Vorjahr unverändert.

### 5.3.5.5 Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Mit Beschluss in der Hauptversammlung vom 28. September 2017 wurde die Gesellschaft ermächtigt, eigene Aktien zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 203.358,50 (10 Prozent) beschränkt. Die Ermächtigung kann im Rahmen des vorstehend bezeichneten Gesamtvolumens ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Die Ermächtigung galt vom Tag der Beschlussfassung bis zum Ablauf des 27. Septembers 2022.

### 5.3.6 Rückstellungen

Steuerrückstellungen betreffen mit TEUR 77 (Vj.: TEUR 104) Umsatzsteuern, mit TEUR 169 (Vj.: TEUR 169) Versicherungssteuer, mit TEUR 144 (Vj.: TEUR 0) Gewerbesteuer sowie mit TEUR 144 (Vj.: TEUR 0) Körperschaftsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen zum 31. Dezember 2022 setzen sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten (TEUR 617; Vj.: TEUR 617) für den Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) zum „Wertersatz Urteil“ und der Rückstellung zur möglichen Teilrückzahlung der Corona Überbrückungshilfe (TEUR 399; Vj.: TEUR 0) zusammen. Ferner wurden TEUR 120 (Vj.: TEUR 186) für ausstehenden Urlaub und andere Personalthemen zurückgestellt.

### 5.3.7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen Verbindlichkeiten aus kurzfristigen Darlehen und Zinsen in Höhe von TEUR 1.558 (Vj.: TEUR 4.997) sowie Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 0 (Vj.: TEUR 1.604) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungsbeziehungen in Höhe von TEUR 25 (Vj.: TEUR 25).

In den Verbindlichkeiten gegen Nahestehende Unternehmen werden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungsbeziehungen in Höhe von TEUR 48 (Vj.: TEUR 441) ausgewiesen.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	mit einer Restlaufzeit von		
	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233.623,98	0,00	233.623,98
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(304.464,95)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(304.464,95)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.583.256,43	0,00	1.583.256,43
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(5.001.649,17)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(5.001.649,17)</i>
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	47.957,31	0,00	47.957,31
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(440.519,86)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(440.519,86)</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	61.478,08	0,00	61.478,08
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(63.319,27)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(63.319,27)</i>

Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und haben insgesamt in Höhe von TEUR 1.926 eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

## 5.4 Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 5.4.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich nach Tätigkeitsbereichen wie folgt:

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2022	2021
	TEUR	TEUR
Provision aus Reisevermittlung	0	9
Erlöse aus der Vermittlung von Flügen	0	59
Provisionen für die Vermittlung von Reiseleistungen	110	131
Erlöse für kaufmännische Dienstleistungen	249	202
Erlöse aus Lizenzgebühren	0	20
<b>Gesamt</b>	<b>359</b>	<b>421</b>

Die Provisionen aus der Vermittlung von Reiseleistungen resultieren aus der Vermittlung von Versicherungsprodukten an den Kunden im Zusammenhang mit der Buchung einer Reise oder eines Fluges.

Die Erlöse für kaufmännische Dienstleistungen betreffen Managementdienstleistungen, die gegen nahestehende Unternehmen bestehen (TEUR 249; Vj.: TEUR 202).

### 5.4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 122, Vj.: TEUR 42).

### 5.4.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus Sponsoring und Werbung (TEUR 551, Vj.: TEUR 325), Buchführung- und Jahresabschlusskosten (TEUR 266, Vj.: TEUR 241) und Rechts- und Beratungskosten (TEUR 159, Vj.: TEUR 1.024).

### 5.4.4 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die Auflösung latenter Steuern aus Verlustvorträgen aus dem Verkauf des Grundstücks „Permoserstraße“ (TEUR 679), Gewerbesteuer Vorjahre mit TEUR 27 sowie die Körperschaftsteuer (TEUR 144) und Gewerbesteuer (TEUR 144) des Jahres 2022.

## 5.5 Sonstige Angaben

### 5.5.1 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 bzw. § 268 Abs. 7 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Weitere vermerkpflichtige oder sonstige finanzielle Verpflichtungen von Bedeutung bestanden zum 31.12.2022 nicht.

Darüber hinaus haftet die GVPG unbegrenzt für Mehrsteuern im Rahmen von Außenprüfungen für die Zeit bis zum Verkauf der Anteile an der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG.

Zum Stichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 250 (Vj.: TEUR 0).

### 5.5.2 Anzahl der während des Geschäftsjahres durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Angestellten betrug 5 (Vj.: 7). Davon waren durchschnittlich 2 Angestellte Teilzeitkräfte (Vj.: 4).

### 5.5.3 Abschlussprüferhonorar

Die Angabe des Abschlussprüferhonorars erfolgt im Konzernabschluss der GVPG.

(Angaben in TEUR)	Geschäftsjahr	
	2022	2021
Abschlussprüfungsleistung	142	135
davon für Konzernabschlussprüfung	87	88
davon für Jahresabschlussprüfung	45	47
Andere Bestätigungsleistungen	25	45
Sonstige Leistungen	5	0

Die sonstigen Bestätigungsleistungen (TEUR 25, Vj.: TEUR 45) betreffen die Prüfung des Abhängigkeitsberichts, die formelle Prüfung des Vergütungsberichts sowie die freiwillige Prüfung einer Pro-Forma-Finanzberichterstattung und darüber hinaus im Vorjahr Bescheinigungen zum verkürzten Halbjahresabschluss. Die sonstigen Leistungen umfassen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit einem DPR-Verfahren.

### 5.5.4 Konzernbeziehungen

Die Gesellschaft stellt einen Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf, der im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht wird.

### **5.5.5 Erklärung zum Corporate Governance Kodex**

Die GVPG befolgt den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) seit seiner Einführung im Jahr 2002. Vorstand und Aufsichtsrat identifizieren sich mit den Empfehlungen und Anregungen des Kodex. Soweit von den Empfehlungen des DCGK abgewichen wurde, ist dies der Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates der GVPG zu entnehmen.

Diese Erklärung nebst Erläuterung sowie die Erklärung zur Unternehmensführung sind dauerhaft auf der Homepage der GVPG unter der Internetadresse [www.german-values.de](http://www.german-values.de) zugänglich.

### **5.5.6 Organe der Gesellschaft**

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr 2022:

Herr Ralf Dräger, Bad Homburg, Alleinvorstand (bis 15.11.2022).

Herr Olaf Christian Bank, Breuna-Wettesingen, Vorstandsvorsitzender (seit 15.11.2022).

Herr Christopher Gamalski, Berlin, Mitglied des Vorstandes (seit 15.11.2022).

Für die Vorstandstätigkeit erhalten bzw. erhielten die Vorstände von der Gesellschaft eine Vergütung in Summe von TEUR 193.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat der GVPG besteht gemäß § 95 AktG i. V. mit § 8 der Satzung aus drei Mitgliedern. In der Zeit vom 1. Januar 2022 bis zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Mitglied im Aufsichtsrat	Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrats- und vergleichbaren Kontrollgremien in anderen Unternehmen
Jens Wiesner Steuerberater, Mitglied im Aufsichtsrat seit 16. Oktober 2019, Aufsichtsratsvorsitzender seit 12. November 2019	keine
Dr. René Laier Rechtsanwalt, Mitglied im Aufsichtsrat seit 18. September 2020, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 25. September 2020	Immovaria Real Estate AG
Till Bötz Syndikusrechtsanwalt, VICUS GROUP AG Mitglied im Aufsichtsrat seit 22. April 2021 bis 31. Mai 2022	keine
Olaf Christian Bank Unternehmensberater Mitglied im Aufsichtsrat vom 07. Juli 2022 bis 15. November 2022 (*)	Deutsche Quarz AG, Schwepnitz

(\*) Herr Olaf Christian Bank wurde in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 10. November 2022 mit Wirkung ab dem 15. November 2022 zum Vorstand bestellt.

Zur Vervollständigung des Aufsichtsrates hat der Vorstand beim Amtsgericht Leipzig einen Antrag auf Ergänzung des Aufsichtsrates gestellt. Daraufhin wurde Herr Robert Pöhl, Frohburg mit Beschluss vom 09.02.2023 als Aufsichtsratsmitglied bestimmt.

Die Aufsichtsräte haben im Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung von der Gesellschaft erhalten. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält jährlich TEUR 25, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates TEUR 20 und ein einfaches Aufsichtsratsmitglied TEUR 15. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils eines Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit (pro rata temporis). Sofern der Vorsitzende des Aufsichtsrats, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats oder das einfache Aufsichtsratsmitglied in einem Arbeits- oder Dienstverhältnis als geschäftsführendes Organ oder abhängiger Beschäftigter mit einem Aktionär der German Values Property Group AG, mit einem Aktionär der German Values Group AG im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen, mit einem gesetzlichen Vertreter eines Aktionärs der German Values Property Group AG oder mit einem gesetzlichen Vertreter eines mit einem Aktionär der German Values Property Group AG im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen stehen, ist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder der German Values Property Group AG mit ihrer Vergütung durch den Aktionär oder durch dessen gesetzlichen Vertreter bzw. durch das mit dem Aktionär verbundene Unternehmen oder durch dessen gesetzlichen Vertreter abgegolten.

#### Aufsichtsratsvergütungen

	<b>Geschäftsjahr</b>	
	2022 TEUR	2021 TEUR
Dr. René Laier	<b>33</b>	<b>20</b>
Jens Wiesner	<b>43</b>	<b>27</b>
<i>Aufsichtsrat</i>	38	25
<i>Steuerberatertätigkeit</i>	5	2
Till Bötz	<b>0</b>	<b>0</b>
Olaf Christian Bank	<b>5</b>	<b>0</b>
Peter Maurer-Teufert	<b>13</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>94</b>	<b>47</b>

### **5.5.7 Meldungen nach dem Wertpapierhandelsgesetz und dem Aktiengesetz**

#### **Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sind nach § 26 Abs. 2 WpHG gesetzlich verpflichtet, den Erwerb bzw. die Veräußerung von Aktien der GVPG unverzüglich der Gesellschaft mitzuteilen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 hält Herr Christopher Gamalski mittelbar 10,72% der Aktien an der German Values Property Group AG.

Darüber hinaus werden zum Bilanzstichtag keine Aktien oder Optionen von den Vorständen und Aufsichtsräten gehalten.

#### **Anteilsbesitz an der German Values Property Group AG**

Der German Values Property Group AG gingen bis zum Tag der Aufstellung der Bilanz folgende Mitteilungen von Anteilseignern der Gesellschaft nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) zu:

#### **Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Im Berichtsjahr 2022 und im laufenden Geschäftsjahr bis zum Aufstellungszeitpunkt wurden der German Values Property Group AG Schwellenüber- und -unterschreitungen nach § 33 WpHG mitgeteilt. Die wesentlichen Inhalte der Stimmrechtsmitteilungen sowie die Mitteilungen selbst stehen auf den Internetseiten der German Values Property Group AG unter [www.german-values.de](http://www.german-values.de) – Investor Relations – Corporate News zur Verfügung.

### **5.5.8 Ergebnisverwendungsvorschlag**

Aufgrund des einbezogenen Verlustvortrags aus dem Vorjahr i.H.v. TEUR 8.902 und dem Jahresfehlbetrag entsteht im Geschäftsjahr ein negatives Ergebnis.

### **5.5.9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Jens Wiesner und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Dr. René Laier haben dem Vorstand der German Values Property Group AG am 24. März 2023 mitgeteilt, dass sie ihre Aufsichtsratsmandate mit Ablauf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung niederlegen werden

Herr Robert Pöhl wurde gerichtlich zum Aufsichtsrat bestellt.

Weitere 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.

**German Values Property Group AG**  
**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022**  
**Entwicklung des Anlagevermögens**

	<b>Anschaffungskosten</b>					<b>Abschreibungen</b>				<b>Restbuchwerte</b>	
	01.01.2022	Zugänge	Umgliederung	Abgang	31.12.2022	01.01.2022	Zugänge	Abgang	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	4.500.774,35	0,00	0,00	1,00	4.500.773,35	3.834.295,35	565.798,00	0,00	4.400.093,35	100.680,00	666.479,00
	4.500.774,35	0,00	0,00	1,00	4.500.773,35	3.834.295,35	565.798,00	0,00	4.400.093,35	100.680,00	666.479,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.814,94	5.331,00	0,00	0,00	228.145,94	216.278,97	5.290,00	0,00	221.568,94	6.577,00	6.536,00
	222.814,94	5.331,00	0,00	0,00	228.145,94	216.278,94	5.290,00	0,00	221.568,94	6.577,00	6.536,00
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	115.150,00	0,00	0,00	25.000,00	90.150,00	77.650,00	0,00	0,00	77.650,00	12.500,00	37.500,00
	115.150,00	0,00	0,00	25.000,00	90.150,00	77.650,00	0,00	0,00	77.650,00	12.500,00	37.500,00
	4.838.739,29	5.331,00	0,00	25.001,00	4.819.069,29	4.128.224,29	571.088,00	0,00	4.699.312,29	119.757,00	710.515,00

## **Versicherung des gesetzlichen Vertreters**

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss der German Values Property Group AG ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der German Values Property Group AG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Leipzig, 28. April 2023  
German Values Property Group AG

Olaf Christian Bank  
Vorstand

Christopher Gamalski  
Vorstand

# Versagungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die German Values Property Group AG, Leipzig

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

### Versagte Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der German Values Property Group AG, Leipzig, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der German Values Property Group AG, Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die in Abschnitt D.1 des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss wegen der Bedeutung des im Abschnitt „Grundlage für die versagten Prüfungsurteile“ beschriebenen Sachverhalts nicht den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt kein unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht wegen der Bedeutung des im Abschnitt „Grundlage für die versagten Prüfungsurteile“ beschriebenen Sachverhalts insgesamt kein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft, steht nicht in Einklang mit einem den deutschen gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Jahresabschluss, entspricht nicht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung nicht zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu den genannten Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat, und versagen daher den Bestätigungsvermerk.

### Grundlage für die versagten Prüfungsurteile

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft haben den Jahresabschluss am 29. April 2023 unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt und legen in der 2. Fußnote des am 28. April 2023 aufgestellten zusammengefassten Lageberichts dar, dass sofern Sachverhalte oder Aspekte bei der German Values Property AG von denen der gesamten German Values Property Group wesentlich abweichen, die abweichenden Sachverhalte oder Aspekte für die German Values Property AG gesondert dargestellt und gewürdigt werden. In der Angabe „C.5. Risikobericht“ dieses zusammengefassten Lageberichts legen die gesetzlichen Vertreter für die German Values Property Group dar, dass

bestandsgefährdende Liquiditätsrisiken zum Aufstellungszeitpunkt nicht bestehen und die Liquiditätssituation der German Values Property Group zum Aufstellungszeitpunkt gesichert ist. In der letzten uns nach dem 28. April 2023 vorgelegten aktualisierten Unternehmensplanung, die von der Unternehmensplanung, die der im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Prognosen zugrunde lag, abweicht, begründen die gesetzlichen Vertreter dies mit der aus ihrer Sicht überwiegend wahrscheinlichen Prolongation von - abweichend von der Darstellung im zusammengefassten Lagebericht nicht erst im Geschäftsjahr 2024, sondern bereits im September 2023 und März 2024 fälligen - Darlehen wesentlicher Tochterunternehmen sowie einer Liquiditätszusage eines wesentlichen Aktionärs. Die German Values Property Group war bis zum Datum dieses Versagungsvermerks nicht in der Lage, die Prolongationen zu erzielen und die zusätzlich notwendige verbindliche Liquiditätszusage des wesentlichen Aktionärs zu erhalten. Dementsprechend ist die Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit im Jahresabschluss nicht angemessen.

Dieser Sachverhalt hat umfassende Bedeutung auch für die im zusammengefassten Lagebericht erfolgte Darstellung der Lage der Gesellschaft sowie der voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken.

Zusätzlich zu diesen umfassenden Einwendungen haben wir folgende wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss und zusammengefassten Lagebericht festgestellt:

- Entgegen § 285 Nr. 33 HGB sind im Anhang unter „5.5.9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ nicht alle berichtspflichtigen Sachverhalte dargestellt.
- Die Prognoseberichterstattung im zusammengefassten Lagebericht ist nicht angemessen, da die zugrundeliegende Unternehmensplanung nicht alle nach dem Aufstellungsdatum bis zum Testatsdatum eingetretenen Ereignisse für die Prognose jedoch wesentlichen Ereignisse enthält und damit gegen § 289 Abs. 1 Satz 2 HGB und DRS 20.31 verstößt.

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Versagungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere versagten Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Wir haben - mit Ausnahme des Sachverhalts, der im Abschnitt „Grundlage für die versagten Prüfungsurteile“ beschrieben ist - bestimmt, dass es keine weiteren besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Versagungsvermerk mitzuteilen sind.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht vom 28. April 2023, die bereits als Teil des „Jahresfinanzberichts 2022 der German Values Property Group AG“ am 30. April 2023 vorzeitig veröffentlicht und offengelegt wurden,
- den Bericht des Aufsichtsrats vom 29. April 2023, der bereits als Teil des „Jahresfinanzberichts 2022 der German Values Property Group AG“ am 30. April 2023 vorzeitig veröffentlicht und offengelegt wurde, und
- die übrigen Teile des bereits am 30. April 2023 vorzeitig veröffentlichten und offengelegten „Jahresfinanzberichts 2022 der German Values Property Group AG“,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Versagungsvermerk.

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Für den Bericht des Aufsichtsrats ist der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten.

Wie im Abschnitt „Grundlage für die versagten Prüfungsurteile“ beschrieben, haben wir den Schluss gezogen, dass die Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit im Jahresabschluss nicht angemessen ist. Dieser Sachverhalt hat umfassende Bedeutung auch für die im zusammengefassten Lagebericht erfolgte Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage der Gesellschaft sowie die Darstellung der Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung. Wir haben den Schluss gezogen, dass aus demselben Grund insoweit auch im Bericht des Aufsichtsrats sowie in den Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht im Rahmen der Darstellungen, die sich auf den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beziehen, wesentliche falsche Darstellungen vorliegen.

Zusätzlich sind wir, wie im Folgenden beschrieben, zu dem Schluss gelangt, dass weitere wesentliche falsche Darstellungen der sonstigen Informationen vorliegen. Entgegen der Darstellung im am 30. April 2023 veröffentlichten und offengelegten Bericht des Aufsichtsrats vom 29. April 2023 wurden der Jahresabschluss vom 29. April 2023 sowie der zusammengefasste Lagebericht vom 28. April 2023 unter Einbeziehung der Buchführung von uns, der Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, nicht bis zu dem Datum der Veröffentlichung und Offenlegung am 30. April 2023 abschließend geprüft. Überdies datiert die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss vom 28. April 2023 vor dem Aufstellungsdatum des Jahresabschlusses vom 29. April 2023.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei 391200OLMGUNM9WUVC24-2022-12-31-de\_JA.zip mit dem Hash-Wert 8199597bc45c22201eee9b8775837a3f956acc9245e293bbf5c11de9b78dfdf2, berechnet mittels SHA256, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW

Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

## **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 26. August 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. November 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer der German Values Property Group AG, Leipzig, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Versagungsvermerk enthaltenen versagten Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im zusammengefassten Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung erbracht:

- Sonstigen Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 25, welche die Prüfung des Abhängigkeitsberichts, die formelle Prüfung des Vergütungsberichts sowie die freiwillige Prüfung einer ProForma-Finanzberichterstattung betreffen sowie

- Sonstigen Leistungen in Höhe von TEUR 5, welche Beratungsleistungen im Zusammenhang mit einem DPR-Verfahren betreffen.

## **Sonstiger Sachverhalt - Verwendung des Versagungsvermerks**

Unser Versagungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Niclas Rauscher.

Leipzig, den 29. September 2023

Grant Thornton AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch  
Wirtschaftsprüfer

Niclas Rauscher  
Wirtschaftsprüfer