

# Geschäftsbericht 2017

GxP German Properties AG



# Kennzahlen GxP German Properties AG

Bilanzkennzahlen (IFRS Konzernabschluss)	31.12.2017	31.12.2016
	Millionen EUR	Millionen EUR
NAV	64,8	38,5
NAV je Aktie (in EUR)*	6,12	3,64
Bilanzsumme	176,1	110,6
Eigenkapital	62,5	37,3
Nettofinanzschulden	97,6	52,0
Loan to Value (in Prozent)	59,0	58,8

\* Der Vorjahresvergleich des NAV je Aktie wird von einer deutlichen Änderung der Aktienanzahl verzerrt. Das Grundkapital der Gesellschaft hat sich vom 31. Dezember 2016 zum 31. Dezember 2017 – insbesondere aufgrund einer Aktienzusammenlegung im Verhältnis von 8:1 – auf 10,6 Mio. Aktien deutlich reduziert (31. Dezember 2016: 69,3 Mio. Aktien). Für die Berechnung des NAV je Aktie wurde an beiden Stichtagen die Aktienanzahl vom 31. Dezember 2017 zugrunde gelegt. Um unseren Aktionären einen detaillierten Vergleich zu ermöglichen, wurde auf Seite 23 des Geschäftsberichts eine transparente Herleitung des NAV vorgenommen.

Portfoliokennzahlen	31.12.2017	31.12.2016
Anzahl der Objekte	12	8
Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	106.700	65.103
Leerstandsrate (in Prozent)	13,15	15,44
WAULT (in Jahren)	3,67	2,89

Die GxP German Properties AG konzentriert sich auf die Akquisition, die Bestandhaltung und das Asset Management von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland.

Der Investitionsfokus umfasst attraktive Gewerbeimmobilien in den Segmenten „Core+“ und „Value add“ in Metropolregionen sowie ausgewählten mittelgroßen deutschen Städten. Die Gesellschaft verfolgt die Strategie, durch aktives Bestandsmanagement deutliche Wertsteigerungspotenziale zu heben und gleichzeitig nachhaltige Mieterträge zu sichern.

Das Unternehmen greift hierfür auf seine langjährige Erfahrung am Immobilienmarkt und ein umfangreiches Netzwerk zurück.

# INHALT

---

VORWORT

DIE AKTIE

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2017

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNANHANG

# Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die noch junge GxP German Properties AG blickt auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2017 zurück. In dessen Verlauf konnten wir weitere attraktive Immobilien für unser Bestandsportfolio erwerben, signifikante Vermietungserfolge erzielen und mit der Consus Real Estate AG einen starken Aktionär aus der Immobilienbranche gewinnen.

Unser vorrangiges Ziel, das GxP-eigene Portfolio aus renditestarken Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen und ausgewählten B-Städten weiter zu vergrößern, haben wir erreicht. Während des Berichtszeitraums haben wir vier zusätzliche Büroimmobilien in Frankfurt, Dresden, Hamm und Teltow bei Berlin erworben. Dadurch wuchs die vermietbare Fläche der Immobilien in unserem Bestand deutlich um 27.000 Quadratmeter auf rund 106.700 Quadratmeter zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2017.

Zudem ist es uns durch umfangreiche Asset-Management-Maßnahmen während des Berichtszeitraums gelungen, die Leerstandsquote unseres Portfolios auf rund 13,2 Prozent zum Bilanzstichtag zu senken. Gleichzeitig konnten wir die bestehenden Mietverhältnisse optimieren und die annualisierten Miteinnahmen unseres Bestandsportfolios insgesamt um 4,6 Millionen Euro auf 10,7 Millionen für das Jahr 2018 erhöhen. Darin enthalten sind auch die Objekte, die wir während des Berichtszeitraums erworben haben und die dazu beitragen, unser Portfolio noch breiter zu diversifizieren. Durch diese vielschichtige Streuung erreichen wir ein hohes Maß an Sicherheit. Zusätzlich haben wir zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um die Bindung der Mieter an unsere Flächen zu intensivieren.

Sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir haben unser Wort gehalten und den Wert unseres Immobilien-Portfolios gesteigert. Am Silvestertag 2017 betrug er mehr als 165 Millionen Euro im Vergleich zu 89 Millionen Euro ein Jahr zuvor.

Dieser Anstieg belegt erneut unsere Asset-Management-Kompetenz. Aufgrund der Expertise unserer Mitarbeiter, unserem belastbaren Netzwerk und unserer umfassenden Marktkenntnis sind wir sehr zuversichtlich, im Laufe dieses Jahres weitere Erfolge erzielen zu können – für unser eigenes Portfolio, also auch für das Portfolio unserer Asset-Management-Kunden.

Den erwähnten Erfolgen im operativen Geschäft zum Trotz hat sich der Kurs der GxP-Aktie während des Geschäftsjahres 2017 negativ entwickelt. Mit einem Rückgang von 7,20 Euro auf 4,32 Euro sind wir in keiner Weise zufrieden. Ein Wertverlust von 40 Prozent lässt sich nicht mit einem möglichen Anstieg des Zinsniveaus rechtfertigen. Um dieser Entwicklung entgegenzutreten, setzen wir weiter konsequent auf wertsteigernde Immobilieninvestitionen. Ergänzend haben wir zum 30. August 2017 eine Aktienzusammenlegung durchgeführt. Dafür wurde eine Notierung der Aktien im Verhältnis 8:1 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse umgesetzt. Dadurch konnten wir den Weg für Kapitalerhöhungen freimachen und weiteres Wachstum ermöglichen. Mittelfristig streben wir den Wechsel in den Prime Standard an. Dafür arbeiten wir daran, unsere Kapitalmarktkommunikation und die Berichterstattung transparenter zu gestalten.

Am 10. November 2017 übernahm die Berliner Consus Real Estate AG rund 58 Prozent der Anteile an unserer GxP German Properties AG. Seit ihrem Börsengang im April 2017 hat sich die Consus Real Estate AG als erfolgreicher Projektentwickler von Mietwohnungen am Markt positioniert. Mit dem Einstieg bei der GxP German Properties AG konnte Consus das eigene Bestandsportfolio stärken.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ausgehend von den positiven Resultaten im abgelaufenen Geschäftsjahr, dem aktuellen Marktumfeld für Gewerbeimmobilien und den

---

Ankaufsmöglichkeiten, die wir bereits in den ersten Wochen des laufenden Jahres gesehen haben, blicke ich zuversichtlich in die Zukunft und bin sicher, dass wir unseren Wachstumskurs fortsetzen können. Wir beobachten auch die Entwicklungen in den anderen Marktsegmenten sehr genau, um mögliche Chancen schnell und flexibel für die Weiterentwicklung der GxP nutzen zu können.

Auf Basis unseres aktuellen Portfolios und weiterer Erfolge im Geschäftsbereich Asset Management rechne ich für das Geschäftsjahr 2018 mit einer weiterhin positiven Entwicklung des Unternehmens.

An dieser Stelle möchte ich Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen danken. Ich freue mich, wenn Sie uns auf unserem künftigen Weg begleiten. Mein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz.

Mit freundlichen Grüßen

Boris Tramm

# Die Aktie

Die Kapitalmärkte entwickelten sich im Jahr 2017 insgesamt sehr positiv. Innerhalb des Jahres gewann der deutsche Leitindex DAX 12,5 Prozent und schloss am 29. Dezember 2017 bei 12.918 Punkten. Damit wurden erneut Rekordstände erreicht. Der SDAX entwickelte sich noch stärker und verbuchte zum Jahresende 11.887 Punkte. Das entspricht einem Zuwachs von 24,9 Prozent. Der für Immobiliengesellschaften relevante Vergleichsindex „EPRA Germany“ stieg signifikant von 944,4 auf 1.179,7 Punkte und verzeichnete im Geschäftsjahr 2017 ein Plus von 24,9 Prozent.

Diese Entwicklung der Indizes wurde durch die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weltweit begünstigt. Mit dem neuen US-Präsidenten kam die Konjunktur in den USA stärker in Fahrt. Auch die europäische Wirtschaft zog einhergehend mit der anhaltend lockeren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank an. Die Leitzinsen blieben bei 0,0 Prozent und sollen auch 2018 voraussichtlich nicht signifikant angehoben werden. Insbesondere die Krisenstaaten des europäischen Mittelmeerraumes zeigten steigende Wachstumsraten und ließen die Binnenwirtschaft Europas boomen. Weltpolitische Spannungen, Gewinnmitnahmen und ein überraschend starker Euro ließen die Kurse nur kurzzeitig im Juli und August einbrechen, änderten aber nichts an der positiven Grundstimmung.

Die GxP German Properties AG nahm im Jahr 2017 eine Zusammenlegung der Aktien vor. Diese Maßnahme wurde am 17. Mai 2017 auf der Hauptversammlung beschlossen. Mit Wirkung zum 30. August 2017 erfolgte die Umstellung der Notierung der Aktien im Verhältnis von 8:1 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse. Aktuell sind ca. 10,6 Millionen Aktien im Umlauf. Zum Start in das Jahr 2017 lag der Aktienkurs bei 7,20 Euro. Im Verlauf des Jahres musste die Aktie Kursverluste hinnehmen und notierte zum Handelsschluss am 29. Dezember 2017 bei 4,32 Euro. Das entspricht einem Verlust von 40 Prozent auf Jahressicht. Mit der Kursentwicklung ist GxP nicht zufrieden und wird den unmittelbaren Fokus auf Maßnahmen legen, um den Wert des Unternehmens und damit der Aktie zu steigern.

## Kursentwicklung GxP German Properties im Jahresverlauf 2017



#### Basisdaten der GxP German Properties Aktie

ISIN/WKN	DE000A2E4L00 / A2E4L0
Ticker-Symbol	GXP1
Grundkapital in EUR	10.583.827,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)	10.583.827
Branche/Subsektor	Immobilien
Marktsegment	Basic Board Frankfurter Wertpapierbörse
Designated Sponsor	Oddo Seydler
Schlusskurs 31.12.2017 (Xetra) in EUR	4,32
Marktkapitalisierung in EUR Millionen (31.12.2017)	45,7
Free Float	42 Prozent

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Seit dem 10. November 2017 hält die Consus Real Estate AG einen Mehrheitsanteil von rund 58 Prozent am Grundkapital der GxP German Properties AG. Dadurch reduzierte sich der Free Float deutlich auf rund 42 Prozent.

## INVESTOR RELATIONS-MASSNAHMEN

Für die GxP German Properties AG ist die Kommunikation mit Investoren, Analysten sowie der Finanz- und Wirtschaftspresse von herausragender Bedeutung. Das zeigt sich alleine schon darin, dass wir freiwillig den Konzernabschluss aufgestellt und in diesem Bericht veröffentlicht haben, obwohl wir rechtlich nicht dazu verpflichtet sind. Wir streben an, mittelfristig den Transparenzanforderungen der im Prime Standard gelisteten Unternehmen zu entsprechen. Zudem wird der Vorstand auch künftig das Unternehmen regelmäßig auf Investorenkonferenzen präsentieren und einen intensiven Dialog mit bestehenden Aktionären und potenziellen Investoren sowie Medienvertretern pflegen, um ihnen die Strategie der Gesellschaft und das zukünftige Entwicklungspotenzial darzulegen.

Seit Mai 2017 wird die GxP-Aktie von Warburg Research bewertet. Sie sieht das Upside-Potenzial bei 35,6 Prozent und das Kursziel liegt bei 6,84 Euro.

In unserem Investor-Relations-Bereich auf der Webseite [www.gxpag.com](http://www.gxpag.com) publizieren wir unsere Finanzberichte und aktuelle Nachrichten.

## Finanzkalender

	2018
Hauptversammlung 2018	Juli 2018
Halbjahresbericht 2018	15. Oktober

# Bericht des Aufsichtsrats

Liebe Aktionäre,

der Aufsichtsrat der GxP German Properties AG ist 2017 seinen Aufsichtspflichten gewissenhaft nachgekommen und hat das Unternehmen bei seinem erfolgreichen Weg an den Kapitalmarkt eng begleitet.

## ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Im vergangenen Jahr standen der Ausbau des Immobilienportfolios sowie die Wertsteigerung des Vermögens durch aktives Asset Management im Fokus. Bei der Weiterentwicklung der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat aktiv durch Beratungen und Diskussionen mit dem Vorstand mitgewirkt. Der Aufsichtsrat hat dabei im Berichtsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben aktiv und mit größter Sorgfalt wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands insgesamt eng begleitet, ihn bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und sorgfältig überwacht und sich von der Recht-, Ordnungs- und Zweckmäßigkeit sowie Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Vorstand ist dabei seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nachgekommen. Er hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, der Risikoentwicklung, des Risikomanagements und der Compliance unterrichtet. Auch in den Zeiträumen zwischen den Aufsichtsratssitzungen standen Vorstand und Aufsichtsrat in regelmäßigem Austausch und haben aufkommende Einzelfragen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsratsvorsitzenden darüber hinaus fortlaufend über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage der GxP German Properties AG und ihrer Tochtergesellschaften, wesentliche Geschäftsvorfälle, anstehende Entscheidungen sowie langfristige Perspektiven und Überlegungen zu sich anbahnenden Entwicklungen informiert und diese mit ihm erörtert. Auf dieser Grundlage konnte sich der Aufsichtsrat umfassend von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit sowie der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Entscheidungen bzw. des Verhaltens der Unternehmensleitung überzeugen.

In allen Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen hat der Vorstand den Aufsichtsrat frühzeitig und unmittelbar eingebunden. Die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürftigen Geschäfte hat der Aufsichtsrat überprüft und jeweils mit dem Vorstand besprochen.

## SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 14 Sitzungen (inkl. Telefonkonferenzen) abgehalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben entweder persönlich oder über eine Telefonkonferenzschaltung an den Sitzungen teilgenommen. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder haben im Berichtsjahr an sämtlichen Sitzungen bzw. Beschlussfassungen des Aufsichtsrats teilgenommen. Da sich der Aufsichtsrat nur aus drei Mitgliedern zusammensetzt, wurden keine Ausschüsse gebildet. Alle Sitzungen befassten sich mit Fragen rund um den Ausbau des Immobilienportfolios und Maßnahmen zur Steigerung des Werts der Immobilien.

Es standen sowohl die geschäftlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen wie auch Fragen der Corporate Governance im Zentrum der Beratungen. Der Aufsichtsrat tagte zudem zum Vorsitz des Aufsichtsrats und zu den Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Im Weiteren beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder sowie Beraterverträgen. Ferner beriet sich der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand zu den

möglichen Tagesordnungspunkten der anstehenden ordentlichen Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2017. Ebenfalls wurden die Transaktionen Hamm, Frankfurt Merton-Passagen und Teltow ausführlich zwischen dem Vorstand der Gesellschaft und dem Aufsichtsrat besprochen und analysiert.

Der Aufsichtsrat hat dabei die Organisation der Gesellschaft und des Unternehmens mit dem Vorstand erörtert, sich mit Fragen der Leistungsfähigkeit dieser Organisation sowie des Risikomanagements und des konzernweiten Compliance-Systems beschäftigt und wesentliche strategische und geschäftspolitische Fragen der Gesellschaft mit dem Vorstand diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen vom Vorstand ausführlich über die laufende Umsatz-, Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung, über die Budgetplanung, die aktuelle Geschäftslage der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements sowie die konzernweite Compliance, die strategischen Ziele sowie alle wesentlichen organisatorischen und personellen Veränderungen zeitnah und umfassend unterrichten lassen. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat in den Aufsichtsratssitzungen über die wirtschaftliche, finanzielle und strategische Situation der Gesellschaft und des Konzerns, die Wachstumsstrategie des Unternehmens sowie über wesentliche Entwicklungen und Ereignisse.

Regelmäßig besprach sich der Aufsichtsrat zudem mit dem Vorstand zu Themen des operativen Geschäfts. In diesem Zusammenhang beriet der Aufsichtsrat ausführlich zu den Ankäufen der Immobilien im August und September sowie deren Finanzierung bzw. dem Ergebnis der Due Diligence-Prüfungen.

In der Sitzung am 30. März 2017, in der die Abschlussprüfer der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, anwesend waren und über den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 und über den Konzernabschluss ausführlich Auskunft gaben, billigte der Aufsichtsrat nach eigener sorgfältiger Prüfung den Jahresabschluss und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Insbesondere hat der Aufsichtsrat alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft.

## PERSONELLE VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Am 15. Februar 2017 hat Rainer Schorr sein Aufsichtsratsmandat aus persönlichen Gründen niedergelegt. Mit Wirkung zum 28. März 2017 wurde Andreas Lewandowski durch gerichtlichen Beschluss zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt, nachdem er zuvor als Vorstand der Gesellschaft zurückgetreten war. Im Zuge der Aufsichtsratssitzung vom 29. März 2017 wurde er zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Herr Lewandowski wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 17. Mai 2017 als Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Mit Wirkung zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, die am 17. Mai 2017 stattgefunden hat, legte Herr Moffat sein Amt als Aufsichtsratsmitglied nieder. Auf der ordentlichen Hauptversammlung wurde Dr. Sebastian Glock an seiner Stelle zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Am 28. August 2017 gab der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Lewandowski seine Entscheidung bekannt, sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender mit Wirkung zum Ablauf des 30. September 2017 aufzugeben. Michael Wurzinger wurde am 2. Oktober 2017 per Beschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main zum neuen Mitglied des Aufsichtsrates bestellt. Herr Dr. Glock hat in diesem Zuge den Vorsitz im Aufsichtsrat übernommen.

Am 1. Dezember 2017 hat das Amtsgericht in Frankfurt am Main mit Norbert Kickum und Dr. Jürgen Büser zwei neue Mitglieder des Aufsichtsrats bestellt. Sie folgten auf Michael Wurzinger

und Dr. Hermann Otto Solms, die ihre Ämter mit Wirkung zum 30. November 2017 niedergelegt hatten. Im Nachgang wurden Norbert Kickum zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Dr. Jürgen Büser zu seinem Stellvertreter gewählt.

Am 1. März 2018 hat das Amtsgericht in Frankfurt am Main Andreas Steyer und Prof. Dr. Martin Meißner zu Aufsichtsräten bestellt. Sie traten anstelle des am 18. Februar 2018 verstorbenen Herrn Dr. Büser sowie Herrn Dr. Glock, der sein Mandat aus persönlichen Gründen mit Wirkung zum Ablauf des 28. Februar 2018 niedergelegt hatte.

## PERSONELLE VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Am 21. Februar 2017 legte Andreas Lewandowski auf eigenen Wunsch mit sofortiger Wirkung sein Amt als Vorstand der GxP German Properties AG nieder, um in den Aufsichtsrat der Gesellschaft zu wechseln.

Der Aufsichtsrat hat am 29. März 2018 Boris Tramm mit Wirkung zum 1. April 2018 zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft bestellt.

Johannes Meran hat am 23. April 2018 um 12:00 Uhr sein Amt niedergelegt und den Vorstand der Gesellschaft verlassen.

## ABHÄNGIGKEITSBERICHT SOWIE JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 2017

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, wurde von der Hauptversammlung am 17. Mai 2017 zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 gewählt. Der Aufsichtsrat hat dem vorgenannten Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag für den Jahres- und den Konzernabschluss 2017 erteilt.

Der vorliegende Jahresabschluss der GxP German Properties AG zum 31. Dezember 2017 nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) und der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017, der gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt wurde, wurden vom Abschlussprüfer geprüft, der jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat.

Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrats zur Verfügung gestellt und in den Bilanzsitzungen des Aufsichtsrats am 23. und 30. April 2018 unter Teilnahme des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Der Abschlussprüfer legte einen Bericht über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung vor. Insbesondere gab er detailliert Auskunft zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns.

Der Aufsichtsrat hat vom Ergebnis der Abschlussprüfung rechtzeitig und zustimmend Kenntnis genommen und nach Abschluss seiner eigenen sorgfältigen Prüfung festgestellt, dass seinerseits keine Einwände zu erheben sind. Der vom Vorstand aufgestellte und vom Abschlussprüfer geprüfte Jahres- und Konzernabschluss wurde vom Aufsichtsrat per Beschluss vom 23. und 30. April 2018 gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Der Bericht über die Beziehungen von verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) wurde dem Aufsichtsrat sowie dem Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfer durch den Vorstand der GxP German Properties AG vorgelegt. Der Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfer hat über das Ergebnis seiner Prüfung berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

*Prüfergebnis und Bestätigungsvermerk*

*Einwendungen im Sinne von § 313 Abs. 4 AktG sind nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung gegen den Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nicht zu erheben. Wir erteilen daher dem Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der GxP German Properties AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 10. November 2017 bis 31. Dezember 2017 gemäß Anlage 1 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 313 Abs. 3 AktG:*

*An die GxP German Properties AG, Frankfurt am Main:*

*Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass*

- 1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,*
- 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.*

*Hamburg, den 23. April 2018*

*KPMG AG*

*Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*

Der Abhängigkeitsbericht und der darüber erstattete Prüfungsbericht des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Kenntnis gebracht. Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht und den Prüfungsbericht ebenfalls eingehend geprüft. Er hat keine Einwendungen gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlussklärung des Vorstands und gegen das Ergebnis der Prüfung durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, erhoben. Die Schlussklärung des Vorstands nach § 312 AktG wurde einvernehmlich durch den Aufsichtsrat akzeptiert. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Vorstandsmitgliedern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für das große Engagement, für ihren tatkräftigen Einsatz im Interesse des Unternehmens sowie für die im Geschäftsjahr 2017 erzielten Erfolge.

Berlin, 30. April 2018

Für den Aufsichtsrat

Norbert Kickum

Aufsichtsratsvorsitzender

# Geschäftsentwicklung 2017

## A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### GESCHÄFTSMODELL, ZIELE UND STRATEGIEN

#### UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die GxP German Properties AG konzentriert sich auf Investments in Gewerbeimmobilien (Büro- und Einzelhandelsimmobilien). Dabei investiert die Gesellschaft in Immobilien mit Entwicklungspotenzial in deutschen Metropolregionen und in ausgewählten B-Städten, wie beispielsweise Hannover, Erfurt, Leipzig oder Bremen, sowie die Randlagen großer Metropolen und fokussiert sich dabei auf die Bereiche Core+ und Value Add. Unser Fokus liegt dabei klar auf dem Aufbau eines eigenen renditestarken Gewerbeimmobilienportfolios. Das Geschäftsmodell sieht vor, Gewerbeimmobilien mit deutlichem Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial zu akquirieren und dieses Potenzial durch aktives Asset Management zu realisieren. Im Rahmen des Asset Managements betreuen wir darüber hinaus Objekte für institutionelle Investoren.

#### Regionaler Fokus

Wir konzentrieren unsere Aktivitäten auf die sogenannten B-Lagen in A-Städten und A-Lagen in B-Städten. Die Gründe dafür sind vielfältig: Sie reichen von soziodemographischen Überlegungen und einer größeren Auswahl an geeigneten Objekten für das eigene Gewerbeimmobilienportfolio bis hin zu einer deutlich attraktiveren Rendite an genannten Standorten. So gehören beispielsweise nur drei der sieben größten Städte Deutschlands auch hinsichtlich ihrer Wirtschaftskraft zu den Top 10. Zudem fließt das meiste Kapital weiterhin in die sogenannten Top-7-Städte Deutschlands, wodurch die Preise für attraktive Objekte in diesen Städten weiter steigen. Dies wirkt sich wiederum negativ auf die Renditen aus. Ein weiterer Vorteil: In B-Städten liegen die Kaufpreise häufig unter den Erstellungskosten. Daher haben die Immobilien wenig Wettbewerb durch Neubau. B-Städte werden selten von großen Immobilienmaklern abgedeckt, sondern zumeist von dezentralisierten Maklern, zu denen wir einen engen Kontakt pflegen. Diese lokalen Netzwerke nutzen wir, um attraktive Objekte ausfindig zu machen.

#### Effizienter Ankaufsprozess

Unser Netzwerk und unsere Erfahrung helfen uns dabei, Kaufgelegenheiten sehr schnell zu nutzen. So vergehen von der ersten Besichtigung eines potenziellen Objekts bis zum Closing einer Transaktion nur knapp 100 Tage. Die für den Kauf einer Immobilie entscheidenden Parameter umfassen dabei die zu erwartenden Mieteinnahmen, Kosten und Investitionen, die erforderlichen Personalkapazitäten sowie Finanzierungs- und Liquiditätsfragen. Unser Immobilien-Portfolio ist geografisch stark diversifiziert. Die Immobilien stehen in vielen mittelgroßen Städten Deutschlands, aber auch in Metropolen wie Hannover oder Frankfurt. Wir beobachten bei jedem einzelnen Objekt eingehend, wie der Markt am Standort genau funktioniert. Die vorhandene Infrastruktur spielt dabei eine entscheidende Rolle. Am wichtigsten ist und bleibt aber die Rendite. Generell streben wir an, Objekte oder Portfolien ab einem Volumen von fünf Millionen Euro zu akquirieren, die eine regelmäßige Bruttorendite von mindestens sechs bis sieben Prozent bezogen auf den Kaufpreis erzielen.

#### Asset Management-Strategie

Neben dem Ausbau unseres Immobilienbestands besteht unser langfristiges Ziel darin, durch aktives Bestandsmanagement deutliche Wertsteigerungspotenziale zu heben und gleichzeitig nachhaltige Mieterträge und damit stabile Erträge zu sichern. Hierbei verfolgt GxP German Properties eine konservative Investitionsstrategie. Die erworbenen Immobilien sollen vom ersten

Tag an positive Rückflüsse generieren durch die Vermietung der Objekte an bonitätsstarke Mieter. Weitere Wertsteigerungspotenziale nutzen wir, indem wir vorhandene Leerstände konsequent abbauen und andererseits die bestehenden Mietverhältnisse optimieren. Zudem achten wir darauf, dass die Objekte einen niedrigen Renovierungsbedarf haben sowie über zahlreiche Drittverwendungsmöglichkeiten und hohe Qualitätsstandards verfügen. Unser Asset Management-Team greift hierfür auf langjährige Erfahrung am Immobilienmarkt und ein umfangreiches Branchennetzwerk zurück. Insbesondere unser Ziel, durch unsere Akquisitionen Wachstum im NAV pro Aktie zu schaffen, setzen wir damit konsequent um.

#### UNSER PORTFOLIO

Die GxP German Properties verfügt über ein breit diversifiziertes Portfolio in Deutschland mit attraktiven Objekten in renditestarken B-Lagen. Das Portfolio umfasste zum 31. Dezember 2017 insgesamt zwölf Büroimmobilien mit einem Marktwert von 165,3 Millionen Euro.

#### Portfoliokennzahlen GxP-Portfolio

	31. Dezember 2017
Immobilien zum (Anzahl)	12
Beizulegender Zeitwert (in Millionen EUR)	165,3
(Jahres-)Mieterlöse (in Millionen EUR)	10,4
Bruttorendite [Gross Initial Yield (in Prozent)]	6,32
Vermietbare Fläche (in qm)	106.700
Leerstand (in Prozent der vermietbaren Fläche)	13,15
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,67
Durchschnittlicher Zeitwert je qm (in EUR)	1.549
Durchschnittliche Miete je qm (in EUR/Monat)	9,38

#### Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio in Deutschland

Unsere Immobilien verteilen sich auf elf Standorte und spiegeln die Strategie einer diversifizierten Portfoliostruktur wider, mit einer Mischung aus Objekten in den Randlagen von A-Standorten und in attraktiven Lagen von B-Städten. Während vier Objekte (Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart) in den sogenannten „Big 7“-Standorten liegen, befinden sich zwei Objekte (Neu-Isenburg, Dreieich) in B-Lagen der Metropolregion Frankfurt und sechs Objekte befinden sich in den aufstrebenden B-Städten Hannover, Mannheim, Darmstadt und Dresden sowie Hamm und Teltow bei Berlin.

## Übersicht Immobilienstandorte



## Portfolio-Übersicht

Stadt	Straße	Mietfläche (in qm)	Leerstand (in qm)	Leerstand (in Prozent)	(Jahres-) Mieterlöse (in EUR)	WAULT
Darmstadt	Pfnorstraße 1	7.015	0	0,00	795.543	3,09
Dreieich	An der Trift 65	16.050	897	5,59	1.914.465	1,63
Dresden	Drescherhäuser 5 a–d	14.438	214	1,48	1.208.588	3,57
Frankfurt	Genfer Str. 10	9.591	3.372	35,16	490.564	7,64
Frankfurt	Lurgiallee 6–8	8.803	3.187	36,20	728.490	3,33
Hamm	Unionstraße 3	8.403	0	0,00	978.560	6,01
Hannover	Rendsburger Str. 18–20	4.794	1.429	29,80	311.779	5,54
Mannheim	Am Exerzierplatz 2	6.430	304	4,73	669.685	3,03
Meerbusch	Otto-Hahn-Str. 4	8.184	0	0,00	1.123.319	4,84
Neu-Isenburg	Siemensstraße 12	7.618	4.476	58,76	403.554	3,35
Stuttgart	Kegelenstraße 12	5.413	26	0,48	686.916	1,35
Teltow	Rheinstraße 15–15 b/ Warthestraße 5–5 a	9.962	128	1,28	1.127.587	4,23
<b>Summe</b>		<b>106.700</b>	<b>14.032</b>	<b>13,15</b>	<b>10.439.050</b>	<b>3,67</b>

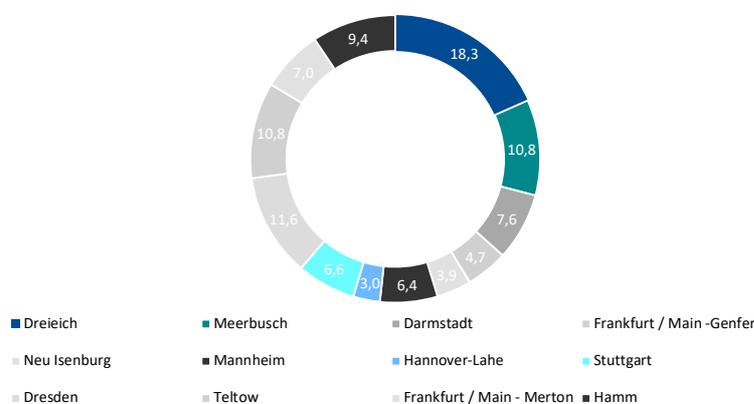
Stand: 31. Dezember 2017

### Fokus auf Büroimmobilien in Westdeutschland

Mit rund 77,6 Prozent liegt der größte Teil unseres Portfolios in Westdeutschland, während sich mit den Objekten in Dresden und Teltow rund 22,4 Prozent unserer Immobilien in den neuen Bundesländern befinden. Für uns sind stark wachsende B-Städte wie zum Beispiel Hannover, Dresden oder Mannheim besonders attraktiv. Sie bilden die Grundlage für stabile Mieteinnahmen und eine hohe Ertragskraft. Insgesamt befindet sich der überwiegende Teil unserer Objekte in wachsenden Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

#### Struktur des GxP-Portfolios zum 31. Dezember 2017

(Basis Jahresnettomieteinnahmen, in Prozent)

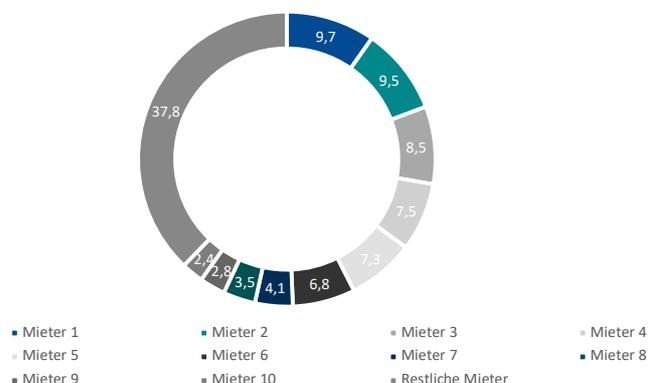


### Ausgewogene Mieterstruktur

Das Portfolio zeichnet sich nicht nur durch eine breite regionale Streuung aus, sondern verfügt auch über eine diversifizierte Mieterstruktur: Auf keinen der Mieter entfallen mehr als 10 Prozent der Gesamtmieteinnahmen. Die zehn größten Mieter setzen sich aus internationalen Konzernen und staatlichen Einrichtungen zusammen, sind besonders bonitätsstark und steuern rund 62,2 Prozent der Mieteinnahmen bei.

#### Mieterstruktur zum 31. Dezember 2017

(Basis Jahresnettomieteinnahmen, in Prozent)



Bei Neuvermietungen achten wir auf einen ausgewogenen Branchen-Mix und bevorzugen Mieter mit hoher Bonität, die an einer langfristigen Nutzung der Objekte interessiert sind.

#### **Annualisierte Mieteinnahmen von über 10,4 Millionen Euro**

Insgesamt umfasste das Portfolio am Ende des Geschäftsjahres 2017 mehr als 50 Mieter mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 3,67 Jahren. Die vertragliche Jahresnettomiete dieses Portfolios liegt bei über 10,4 Millionen Euro. Daraus resultiert gemessen am Wert der Immobilien in Höhe von 165,3 Millionen Euro eine Bruttorendite (Gross Initial Yield) von 6,32 Prozent.

Wir haben bereits weitere Mietverträge abgeschlossen, die erst in den kommenden Monaten beginnen werden. Unter Hinzurechnung dieser Mietverträge erwirtschaftet das Portfolio für das Jahr 2018 annualisierte Mieteinnahmen von 10,7 Millionen EUR und die Leerstandsquote liegt dann bei 12,1 Prozent.

#### **Anhaltende Asset Management-Erfolge**

Am Standort Hannover konnten zu den bereits nach Ankauf getätigten Vermietungen von insgesamt 1.417 Quadratmetern weitere 1.100 Quadratmeter an einen IT-Berater für Finanzdienstleistungsunternehmen vermietet werden. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren.

#### **Langfristige Finanzierungsstruktur**

Für die Finanzierung unseres Portfolios setzen wir neben Eigenmitteln auch auf Fremdfinanzierung. Die im Berichtsjahr angekauften Objekte in Dresden und Teltow wurden in Zusammenarbeit mit der Ostsächsischen Sparkasse Dresden finanziert, die Objekte in Hamm und Frankfurt am Main zusammen mit der IBB Internationales Bankhaus Bodensee AG. Fremdmittel werden in der Regel über einen Zeitraum von fünf Jahren aufgenommen. Zum 31. Dezember 2017 betrug der durchschnittliche Zinssatz für Kreditverträge über das gesamte Portfolio hinweg attraktive 2,3 Prozent. Diese Kredite werden mit Tilgungsraten zwischen 2,00 und 3,50 Prozent getilgt. Unsere aktuelle Nettoverschulungsquote, der sogenannte Loan to Value (LTV), betrug zum Ende des Geschäftsjahres 59 Prozent. Auf mittlerer Sicht streben wir einen LTV zwischen 50 und 55 Prozent an.

#### **PORTFOLIO FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN**

Neben unserem eigenen Portfolio betreuen wir im Rahmen unseres Asset Managements auch Objekte für Dritte. Ende Dezember 2017 umfasste dieses Portfolio insgesamt sechs Objekte mit etwa 111.398 Quadratmetern an Mietfläche und einem Wert von rund 112,6 Millionen Euro.

### **B. WIRTSCHAFTSBERICHT**

#### **I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

##### **Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland**

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland entwickelte sich im Geschäftsjahr 2017 insgesamt sehr positiv. Nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums ist das Bruttoinlandsprodukt

preisbereinigt um 2,2 Prozent und damit stärker als in den fünf vorangegangenen Jahren gewachsen.

Ein wesentlicher Treiber der erfreulichen Konjunktorentwicklung war erneut der Konsum der privaten Haushalte, der 2017 um 3,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zulegen. Wie das Statistische Bundesamt am 15. März 2018 mitteilte, ist das der größte Zuwachs seit dem Jahr 1994. Die durchschnittliche Inflation stieg indes von 0,7 Prozent im Vorjahr auf 1,8 Prozent. Ein weiterer Treiber des Wachstums war die stetig steigende Zahl der Erwerbstätigen. Im Jahre 2016 lag die durchschnittliche Zahl der Arbeitsuchenden bei 2,5 Millionen, der niedrigste Wert seit mehr als 25 Jahren.

Seit September 2014 verharnt der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) auf historisch niedrigem Niveau. Anzeichen für eine Anhebung des Leitzinses sind aktuell nicht in Sicht. Dadurch können sich Unternehmen und Privatpersonen zu attraktiven Konditionen verschulden.

### **Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts im Jahr 2017**

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich im Berichtsjahr 2017 auch am Markt für Gewerbeimmobilien wider. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus blieben Immobilien bei institutionellen Investoren auch im Jahr 2017 eine gefragte Assetklasse. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr von knapp 52,6 Milliarden Euro um vier Prozent auf rund 57,1 Milliarden Euro. Demgegenüber entwickelte sich die Zahl der Transaktionen erneut rückläufig und sank um acht Prozent. Die Mitarbeiter bei Savills Research führen den Rückgang vornehmlich auf das unzureichende Angebot an freien Flächen zurück. Mit 23,5 Milliarden Euro stellten Büroimmobilien auch 2017 die wichtigste Assetklasse dar und trugen 44 Prozent zum gewerblichen Investmentumsatz bei.

Das Zusammenspiel aus einer steigenden Nachfrage nach Bürohäusern in den Top-Lagen und steigenden Ankaufspreisen für die entsprechenden Objekte führte zu weiter sinkenden Renditen. Einer Analyse von Catella Research zufolge ging die durchschnittliche Spitzenrendite für Bürohäuser an Deutschlands A-Standorten um 37 Basispunkte auf 3,3 Prozent zurück. An B-, C- und D-Standorten gaben sie dagegen nur zwischen 13 und vier Basispunkten nach. Die Schere bei den Kaufpreisen ging also weiter auseinander. Mit 3,1 Prozent wuchsen die Mieten im Bürospezialsegment an den A-Standorten zwischen Anfang 2017 und Anfang 2018 am stärksten und erreichten einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 29,37 Euro.

## **II. GESCHÄFTSVERLAUF**

Das Geschäftsjahr 2017 war geprägt von dem weiteren Ausbau des Portfolios durch den Erwerb neuer Gewerbeimmobilien sowie der aktiven, wertsteigernden Arbeit mit den Bestandsobjekten. Durch das hausinterne Asset Management und die Nutzung des dichten Netzwerkes ist es gelungen, den Leerstand zu reduzieren und eine starke Bindung der Mieter zu erreichen.

Ein besonderes Augenmerk der Asset Management-Aktivitäten von GxP lag auf dem sogenannten „Thor-Portfolio“, das sich seit Dezember 2016 im Bestand des Unternehmens befindet. Seit dem Erwerb wurde die Leerstandsquote innerhalb eines Jahres von 20,8 Prozent auf 14,5 Prozent signifikant reduziert, während der WAULT um 1,2 Jahre auf 3,2 Jahre erhöht werden konnte. Maßgebliche Faktoren dabei waren erfolgreiche Mietvertragsverlängerungen für eine Fläche von rund 10.000 Quadratmetern sowie Neuvermietungen von 4.200 Quadratmetern. Die annualisierten Mieteinnahmen in den Objekten des Thor-Portfolios stiegen entsprechend um rund 6,7 Prozent auf rund 6,6 Millionen Euro.

Zudem haben wir unser Portfolio aus Gewerbeimmobilien während des Berichtszeitraums signifikant ausgebaut. Anfang Februar 2017 erfolgte der Eigentumsübergang an einem Büroobjekt in Dresden, dessen zweiteiliger Gebäudekomplex eine vermietbare Fläche von rund 14.438 Quadratmetern umfasst. Die Immobilie, deren Wert zum Erwerbszeitpunkt rund 17,7 Millionen Euro betrug, soll jährliche Mieteinnahmen von etwa 1,2 Millionen Euro generieren.

Am 20. September haben wir zudem zwei Büroimmobilien in zentralen Lagen der Stadt Hamm bei Dortmund und Frankfurt am Main erworben. Beide Gebäude verfügen über eine vermietbare Fläche von rund 17.200 Quadratmetern. Der Gesamtwert der Objekte betrug beim Eigentumsübergang rund 29,8 Millionen Euro; aus dem Ankaufspreis errechnet sich eine Nettoanfangsrendite von sieben Prozent. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf etwa 1,7 Millionen Euro pro Jahr. Das Objekt in Hamm ist vollvermietet und in Frankfurt am Main beträgt der Leerstand etwa 36,2 Prozent. Die Restmietlaufzeit der Mietverträge beträgt im Schnitt 4,7 Jahre. Insbesondere für das Objekt in Frankfurt besteht aufgrund der hervorragenden Mikrolage ein sehr großes Vermietungspotenzial.

Als Beitrag zur Finanzierung des Eigenkapitalanteils der Transaktion wurde eine Sachkapitalerhöhung von Vorstand und Aufsichtsrat der GxP beschlossen. Insgesamt wurde unter teilweiser Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals 1.054.449 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts zu einem Preis von 4,30 Euro je Aktie ausgegeben. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöht sich insgesamt von 9.529.378,00 Euro auf 10.583.827,00 Euro.

Kurz vor Weihnachten 2017 konnten wir den Erwerb einer weiteren Büroimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von rund 10.000 Quadratmetern abschließen. Das Objekt ist zu 99 Prozent vermietet, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) liegt bei 4,2 Jahren, die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf rund 1,1 Millionen Euro. Beim Ankauf lag der Wert des Objekts bei etwa 18,2 Millionen Euro.

Nach den erfolgreichen Akquisitionen verfügte die GxP German Properties zum 31. Dezember 2017 über ein attraktives Portfolio aus zwölf renditestarken Gewerbeimmobilien an elf Standorten mit einem Gesamtwert von 165,3 Millionen Euro. Die vermietbare Fläche der Immobilien wuchs um rund 27.000 Quadratmeter auf insgesamt 106.700 Quadratmeter. Diese generieren jährliche Mieteinnahmen in Höhe von rund 2,8 Millionen Euro. Durch die Akquisitionen in Verbindung mit den Aktivitäten aus dem Bereich des Asset Management konnte GxP die durchschnittlichen, gewichteten Restmietlaufzeiten im Portfolio signifikant ausbauen. Die Kennzahl WAULT erhöhte sich zu Ende Dezember 2017 auf 3,67 Jahre. Der Leerstand im GxP-Portfolio wurde im Berichtszeitraum auf 13,15 Prozent per 31. Dezember 2017 reduziert, die annualisierten Mieteinnahmen wuchsen zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2017 auf 10,4 Millionen Euro. Insgesamt wurden 18 neue Mietverträge über eine Fläche von 14.500 Quadratmetern abgeschlossen.

Darüber hinaus betreibt die Gesellschaft auch aktives Asset Management im Auftrag von institutionellen Investoren und erhält dafür eine externe Vermögensverwaltungsgebühr und schafft es somit, Synergien zu nutzen. Im Rahmen seines Asset-Managements verwaltet die GxP German Properties aktuell Objekte für institutionelle Investoren im Wert von rund 112,6 Millionen Euro.

### III. LAGE DES UNTERNEHMENS

Der Konzernabschluss der GxP AG für das Geschäftsjahr 2017 wurde erstmals in Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Daher sind die Finanzkennzahlen in diesem Geschäftsbericht nicht mit den Finanzkennzahlen des Jahresabschlusses 2016 vergleichbar, der gemäß den Grundsätzen des HGB aufgestellt wurde.

#### a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 umfasste die Ertragslage Mieterlöse aus dem GxP-eigenen Portfolio, Erlöse aus dem Asset Management-Geschäft sowie Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens und insbesondere positive Wertänderungen des Immobilienportfolios.

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 13,0 Millionen Euro und setzen sich im Wesentlichen zusammen aus 9,7 Millionen Euro aus den Mieterlösen für das Portfolio, 0,2 Millionen Euro aus Asset Management-Dienstleistungen und 3,1 Millionen Euro aus der Veräußerung von Immobilien. Im Vorjahr lag der Umsatz aufgrund von Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien im Wert von 54,6 Millionen Euro bei insgesamt 57,6 Millionen Euro.

Die Wertänderungen des Immobilienportfolios stiegen im Geschäftsjahr 2017 von 14,2 Millionen Euro deutlich auf 19,3 Millionen Euro. Die positiven Wertänderungen betrafen sowohl die neu erworbenen Immobilien („Lucky Buy“) als auch die Bestandsimmobilien in Folge von wertsteigernden Asset Management-Aktivitäten.

Inklusive der Wertänderungen, Bestandsveränderungen und sonstigen betrieblichen Erträgen erreichte die Gesamtleistung der GxP AG 32,5 Millionen Euro (Vorjahr 73,4 Millionen Euro).

Der Materialaufwand lag mit 5,9 Millionen Euro deutlich unter dem Vorjahr mit 49,9 Millionen Euro. Im Vorjahr waren insbesondere Anschaffungskosten der verkauften Immobilien in Höhe von 48,9 Millionen Euro ausschlaggebend.

Aufgrund des Ausbaus der Geschäftsaktivitäten ist der Personalaufwand in der Berichtsperiode von 0,7 Millionen Euro auf 1,3 Millionen Euro gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen addierten sich auf 4,4 Millionen Euro, nach 8,4 Millionen Euro im Vorjahr. Im Jahr 2016 waren insbesondere Vermittlungsprovisionen für die Immobilienverkäufe, Kosten für die Notierungsaufnahme und die Kapitalerhöhung enthalten.

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -3,5 Millionen Euro im Jahr 2016 auf -2,1 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2017.

Insgesamt stieg das Ergebnis nach Steuern deutlich von 9,4 Millionen Euro auf 15,5 Millionen Euro.

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

In TEUR	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>12.987</b>	<b>57.555</b>
2. Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19.281	14.223
3. Sonstige betriebliche Erträge	206	1.658
4. Bestandsveränderung	-16	10
<b>5. Gesamtleistung</b>	<b>32.458</b>	<b>73.447</b>
6. Materialaufwand	5.931	49.922
7. Personalaufwand	1.256	668
8. Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	26	22
9. Sonstiger betrieblicher Aufwand	4.437	10.801
<b>10. Betriebsergebnis</b>	<b>20.808</b>	<b>14.469</b>
11. Zinserträge	129	111
12. Zinsaufwendungen	2.250	3.608
<b>13. Finanzergebnis</b>	<b>-2.121</b>	<b>-3.497</b>
<b>14. Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>18.687</b>	<b>10.973</b>
15. Ertragssteuern	3.178	1.596
<b>16. Ergebnisse nach Steuern = Gesamtergebnis</b>	<b>15.509</b>	<b>9.376</b>
17. davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	1.138	92
18. davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend (Konzernergebnis)	14.371	9.285

### b) Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2017 stieg der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von -17,0 Millionen Euro auf 5,8 Millionen Euro.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug in der Berichtsperiode von -22,7 Millionen Euro (Vorjahr: -65,8 Millionen Euro). Der Wert beinhaltet vornehmlich Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien in Höhe von -14,1 Millionen Euro sowie Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis von -7,9 Millionen Euro. Dies sind im Wesentlichen die Auszahlungen für den Erwerb der Objektgesellschaften, die das im Konzern ausgewiesene Portfolio an Renditeimmobilien halten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit summierte sich 2017 auf einen Betrag von 10,7 Millionen Euro (Vorjahr: 92,6 Millionen Euro). Dieser war im Wesentlichen durch Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten in Höhe von 14,2 Millionen Euro beeinflusst.

Insgesamt führten die Entwicklungen im Geschäftsjahr 2016 zu einem Zahlungsmittelbestand von 4,9 Millionen Euro zum 31. Dezember 2017.

## c) Vermögenslage

### Konzernbilanz (IFRS)

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>168.972</b>	<b>92.829</b>
Sonstiges immaterielles Vermögen	2	5
Sachanlagen	70	28
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	165.270	88.450
Anzahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	1.628
Übrige Finanzanlagen	3.630	2.674
Latente Ertragsteuerforderungen	0	43
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.130</b>	<b>17.743</b>
Vorräte	29	2.173
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	697	43
Sonstige Forderungen	1.334	4.370
Laufende Ertragsteuerforderungen	175	58
Liquide Mittel	4.896	11.098
<b>Summe Aktiva</b>	<b>176.102</b>	<b>110.572</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>62.467</b>	<b>37.275</b>
Anteil der Gesellschafter der GxP AG	60.437	36.916
Nicht beherrschende Anteile	2.030	359
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>102.025</b>	<b>62.088</b>
Finanzverbindlichkeiten	97.423	60.423
Latente Ertragssteuerverbindlichkeiten	4.602	1.664
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>11.610</b>	<b>11.210</b>
Finanzverbindlichkeiten	5.051	2.641
Erhaltene Anzahlungen	204	14
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	112	96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.765	3.211
Sonstige Verbindlichkeiten	3.478	5.247
<b>Summe Passiva</b>	<b>176.102</b>	<b>110.572</b>

Zum 31. Dezember 2017 stieg die Konzernbilanzsumme der GxP German Properties deutlich auf 176,1 Millionen Euro (31. Dezember 2016: 110,6 Millionen Euro).

Das Anlagevermögen besteht im Wesentlichen aus langfristigen Vermögenswerten. Die langfristigen Vermögenswerte des Konzerns beliefen sich zum 31. Dezember 2017 auf 169,0 Millionen Euro (31. Dezember 2016: 92,8 Millionen Euro). Sie beinhaltet insbesondere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 165,3 Millionen Euro.

Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich von 17,7 Millionen Euro auf 7,1 Millionen Euro zum Bilanzstichtag. Dabei lagen die liquiden Mittel zum Jahresende 2017 bei 4,9 Millionen Euro (31. Dezember 2016: 11,1 Millionen Euro).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag deutlich auf einen Wert von 62,5 Millionen Euro (31. Dezember 2016: 37,3 Millionen Euro). Die Eigenkapitalquote des Konzerns lag entsprechend leicht über dem Vorjahr bei 35,5 Prozent.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft beliefen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 113,6 Millionen Euro (31. Dezember 2016: 73,3 Millionen Euro) und stammen mit 102,5 Millionen Euro (31. Dezember 2016: 63,1 Millionen Euro) im Wesentlichen aus Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Der Net Loan to Value betrug zum Ende der Berichtsperiode 59 Prozent. Dieser ergibt sich aus dem Immobilienvermögen von 165,3 Millionen Euro und der Nettoverschuldung in Höhe von 97,6 Millionen Euro.

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

##### Nettoinventarwert (Net Asset Value)

Der Wert der Renditeimmobilien belief sich zum 31. Dezember 2017 auf insgesamt 165,3 Millionen Euro, nach 88,5 Millionen Euro zum Jahresende 2016.

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

In Millionen EUR	31.12.2017	31.12.2016
Summe Eigenkapital	62,5	37,3
Auf Minderheit entfallend	2,0	0,4
Konzernanteil am Eigenkapital	60,4	36,9
Latente Steuern (Konzernanteil)	4,4	1,6
<b>NAV</b>	<b>64,8</b>	<b>38,5</b>
<hr/>		
Anzahl der Aktien (in Millionen)*	10,6	69,3 (10,6)
<b>NAV/Aktie (in Euro)*</b>	<b>6,12</b>	<b>3,64</b>

\* Der Vorjahresvergleich des NAV je Aktie wird von einer deutlichen Änderung der Aktienanzahl verzerrt. Das Grundkapital der Gesellschaft hat sich vom 31. Dezember 2016 zum 31. Dezember 2017 – insbesondere aufgrund einer Aktienzusammenlegung im Verhältnis von 8:1 – auf 10,6 Mio. Aktien deutlich reduziert (31. Dezember 2016: 69,3 Mio. Aktien). Um unseren Aktionären einen detaillierten Vergleich zu ermöglichen, wurde für die Berechnung des NAV je Aktie an beiden Stichtagen die Aktienanzahl vom 31. Dezember 2017 zugrunde gelegt.

Der Nettoinventarwert (Net Asset Value; NAV) lag zum 31. Dezember 2017 bei 64,8 Millionen Euro oder 6,12 Euro je Aktie und liegt damit leicht oberhalb der vom Management kommunizierten Erwartung von 6,05 Euro/Aktie zum Jahresende. Durch fortschreitenden Leerstandsabbau und die damit einhergehende Wertsteigerung wird auch auf organischem Wege der NAV/Aktie im Jahr 2018 steigen.

Bilanzkennzahlen (IFRS Konzernabschluss)	31.12.2017	31.12.2016
	Millionen EUR	Millionen EUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	97,4	60,4
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (+)	5,1	2,6
Liquide Mittel (-)	4,9	11,1
Nettofinanzschulden	97,6	52,0
Immobilienvermögen	165,3	88,5
Loan to Value (in Prozent) Nettoverschuldung/ Immobilienvermögen	59,0	58,8

Der Loan to Value (LTV) hat sich gemäß der Management-Erwartung entwickelt. Mittelfristig plant das Unternehmen, den LTV in die Bandbreite von 50 bis 55 Prozent zu bringen.

Portfoliokennzahlen	31.12.2017	31.12.2016
Anzahl der Objekte	12	8
Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	106.700	65.103
Leerstandsrate (in Prozent)	13,15	15,44
WAULT (in Jahren)	3,67	2,89

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

Am 2. März 2018 wurden Andreas Steyer und Prof. Dr. Martin Meißner zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. Andreas Steyer ist Mitglied des Vorstands der Consus Real Estate AG und tritt die Nachfolge des kürzlich verstorbenen Dr. Jürgen Büser als Mitglied des Aufsichtsrats an.

Prof. Dr. Meißner, Rechtsanwalt und Partner der Sozietät Reed Smith LLP, ersetzt Dr. Sebastian Glock im Aufsichtsrat, der sein Mandat aus persönlichen Gründen mit Wirkung zum Ablauf des 28. Februar 2018 niedergelegt hatte.

Boris Tramm wurde am 29. März 2018 mit Wirkung zum 1. April 2018 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt und übernahm den Vorsitz des Vorstands.

Herr Meran hat sein Amt zum 23. April 2018 niedergelegt und ist auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausgeschieden.

## D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### I. PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes beziehen sich auf Erwartungen.

Die Entwicklung der GxP ist an eine große Anzahl von Kriterien geknüpft, die teilweise durch das Unternehmen nicht beeinflusst werden können. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes entsprechen den aktuellen Einschätzungen des Unternehmens. Folglich sind mit diesen Aussagen Unsicherheiten und Risiken verbunden. Die tatsächliche Entwicklung der GxP kann davon abweichen, sowohl im positiven als auch im negativen Sinne.

### **Gesamtwirtschaft**

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin geht in seiner aktualisierten Konjunkturprognose von Mitte März 2018 davon aus, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2018 um 2,4 Prozent wachsen wird, und erwartet für das Jahr 2019 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,9 Prozent. Im Vergleich zur Vorhersage aus Dezember 2017 entspricht das einer Anhebung um 0,2 bzw. 0,3 Prozentpunkte für das kommende Jahr. Grund für die Anpassung sind die veränderten finanzpolitischen Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren, die sich aus den Maßnahmen im Vertrag der Großen Koalition ergeben. Das Bundeswirtschaftsministerium rechnet ebenfalls angesichts der guten außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen einschließlich eines günstigen Finanzierungsumfelds damit, dass sich der solide Aufschwung auf einer breiten binnen- und außenwirtschaftlichen Basis fortsetzen wird.

Angesichts niedriger Kapitalmarktrenditen sind nach wie vor viele Anlegermilliarden auf der Suche nach höher rentierlichen Investments, die sie im Immobilienbereich finden.

### **Büroimmobilienmarkt**

Von der anhaltend positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung profitiert auch der deutsche Immobilienmarkt. Die gute Arbeitsmarktlage in Deutschland sorgt für spürbar mehr Bürobeschäftigte und einen erhöhten Flächenbedarf, der nicht in ausreichendem Maße bedient werden kann. Insofern ist zu erwarten, dass die Büromieten im laufenden und kommenden Jahr weiter steigen werden.

Für das Jahr 2018 rechnen die Experten bei der DG Hyp mit einer anhaltend lebhaften Büroflächennachfrage und einer weiter sinkenden Leerstandsquote. Diese hat sich seit dem Jahr 2010 bereits halbiert. Die Spitzenmieten – der Durchschnitt der Top-Standorte liegt bei etwas mehr als 28 Euro pro Quadratmeter – dürften demzufolge erneut anziehen und im laufenden Jahr ein Niveau von 29,50 Euro erreichen. Hinsichtlich des Flächenumsatzes erwarten die Researcher bei der DG Hyp einen Anstieg auf 3,4 bis 3,5 Millionen Quadratmetern.

### **Einzelhandelsimmobilien-Markt**

Das Wirtschaftswachstum während des Gesamtjahres 2017, die vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote und das außergewöhnlich positive Konsumklima bei deutschen Verbrauchern sorgen auch für gute Rahmenbedingungen im Einzelhandel. Das fortgesetzte Zinstief macht Kredite günstig und das Sparen unattraktiv, so dass die Konsumfreude beflügelt wird. Die Top-Standorte profitieren zusätzlich von stetig steigenden Einwohner- und Besucherzahlen.

Das Mietsteigerungspotenzial für Einzelhandelsflächen indes stößt angesichts des bereits hohen Niveaus und des zweistellig wachsenden Online-Handels an seine Grenzen.

### **Erwartete Geschäftsentwicklung**

Ausgehend von der stabilen bis positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte, auf denen die GxP aktiv ist, erwartet der Vorstand eine weiterhin positive Entwicklung des Unternehmens.

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Insbesondere soll der Leerstand der GxP-eigenen Immobilien durch ein aktives Vermietungs-Management reduziert werden.

Für 2018 plant GxP, das Potenzial der unterschiedlichen Immobilienmärkte zu nutzen, um Immobilienbestand durch den Zukauf von Objekten zu ergänzen, die unsere Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllen. Als aktiver Portfoliomanager wird GxP 2018 weiterhin an der Optimierung des Immobilienportfolios arbeiten.

## II. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die GxP AG hat ihr operatives Geschäft erst zum Jahresende 2016 aufgenommen.

Im Zuge ihrer strategischen Neuausrichtung hat sie sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt fokussiert und ist damit maßgeblich von der Entwicklung dieses Marktes und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die Gruppe muss daher folgende Risiken berücksichtigen:

- Leerstandsentwicklung
- Bonität von Mietern
- Zinserhöhungen unserer Fremdfinanzierungen
- Gewährleistungsansprüche unserer Mieter sowie aus dem Verkauf von Immobilien

Die Bonität unserer Mieter prüfen wir regelmäßig, nichtsdestotrotz können auch wir von der Insolvenz von Mietern betroffen sein. Durch Verteilung der Gesamtmietfläche auf viele Mieter wird dieses Risiko verringert.

Der Leerstand wird durch ein aktives und professionelles Asset Management minimiert.

Die Gesellschaft unterliegt Finanzierungsrisiken. Um den Portfolioaufbau zu gewährleisten und weitere Bewertungsreserven im Immobilienbestand aufzubauen, benötigt die Gesellschaft Wachstum. Hierzu ist die Beschaffung von Eigenkapital, hilfsweise auch Mezzaninekapital, notwendig.

Das politische sowie wirtschaftliche Gesamtumfeld beeinflusst unser Geschäft und setzt uns gewissen Risiken aus:

- Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften unterliegen einem fortlaufenden Wandel.
- Die Immobilienstandorte in Deutschland sind von regionalen Entwicklungen abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilienpreise in diesen Regionen wieder sinken.

Auf dem Immobilienmarkt in Deutschland besteht ein intensiver Wettbewerb. Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufpreise erheblich steigen und es für die GxP AG schwierig wird, Immobilien zu einem attraktiven Preis zu erwerben.

- Ein Anstieg des Marktzinsniveaus könnte bei nicht zinsgesicherten Finanzierungsanteilen bzw. bei Refinanzierungen die Fremdkapitalfinanzierungskosten erhöhen.
- Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnten das Geschäft der GxP AG negativ beeinflussen.

---

Auf Basis unseres aktuellen Portfolios ohne Berücksichtigung der geplanten weiteren Akquisitionen rechnen wir für das Geschäftsjahr 2018 durch eine Reduzierung des Leerstands mit einem leichten Anstieg der Mieteinnahmen verglichen mit den annualisierten Ergebnissen des Portfolios Stand Ende 2017. Zudem ist es Ziel des Unternehmens, für das Geschäftsjahr 2018 eine Steigerung des operativen Ergebnisses zu erreichen.

# Konzern-Abschluss der GxP German Properties AG

## Detailindex

---

KONZERN-BILANZ

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

KONZERN-ANHANG

A. GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

B. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

C. KAPITAL- UND FINANZRISIKOMANAGEMENT

D. KRITISCHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

E. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

F. SONSTIGE ANGABEN

ANLAGE: ANLAGENSPIEGEL

PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

# Konzern-Abschluss

## KONZERN-BILANZ

AKTIVA					
In TEUR		Anhang	31.12.2017	31.12.2016	01.01.2016
A.	LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		168.972	92.829	818
1.	Immaterielles Vermögen	E I, III	2	5	7
2.	Sachanlagen	E II, III	70	28	2
3.	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	E IV	165.270	88.450	0
4.	Anzahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		0	1.628	0
5.	Finanzanlagen	E V	3.630	2.674	809
6.	Latente Ertragsteuerforderungen	E XII	0	43	0
B.	KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		7.130	17.743	27.157
1.	Vorräte	E VI	29	2.173	24.885
2.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E VII	697	43	160
3.	Sonstige Forderungen	E VII	1.334	4.370	750
4.	Laufende Ertragsteuerforderungen		175	58	0
5.	Liquide Mittel	E VIII	4.896	11.098	1.362
SUMME AKTIVA			176.102	110.572	27.975

## KONZERN-BILANZ

		PASSIVA			
In TEUR	Anhang	31.12.2017	31.12.2016	01.01.2016	
A.	EIGENKAPITAL	62.467	37.275	2.003	
I.	Anteil der Gesellschafter der GxP AG	60.437	36.916	2.003	
1.	Gezeichnetes Kapital	E IX	10.584	69.305	30.323
2.	Kapitalrücklage	E IX	25.550	-42.005	-30.298
3.	Noch nicht verwendete Ergebnisse	E IX	23.794	9.423	1.978
4.	Kumuliertes Sonstiges Ergebnis	E IX	509	194	0
II.	Nicht beherrschende Anteile		2.030	359	0
B.	LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	102.025	62.088	4	
1.	Finanzverbindlichkeiten	E X	97.423	60.423	0
2.	Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	E XII	4.602	1.664	4
C.	KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	11.610	11.210	25.969	
1.	Finanzverbindlichkeiten	E X	5.051	2.641	23.258
2.	Erhaltene Anzahlungen		204	14	70
3.	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		112	96	3
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.765	3.211	813
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	E XI	3.478	5.247	1.825
SUMME PASSIVA			176.102	110.572	27.975

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Anhang	2017	2016
Umsatzerlöse	E XIII	12.987	57.555
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E IV	19.281	14.223
Sonstige betriebliche Erträge	E XVI	206	1.658
Bestandsveränderung		-16	10
<i>Gesamtleistung</i>	E XIV	32.458	73.447
Materialaufwand	E XV	5.931	49.922
Personalaufwand	E III	1.256	668
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	E XVI	26	22
Sonstiger betrieblicher Aufwand		4.437	8.367
BETRIEBSERGEBNIS		20.808	14.469
Zinserträge		129	111
Zinsaufwendungen		2.250	3.608
FINANZERGEBNIS		-2.121	-3.497
KONZERNERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN		18.687	10.973
Ertragsteuern	E XVII	3.178	1.596
KONZERNERGEBNIS NACH ERTRAGSTEUERN		15.509	9.376
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		1.138	92
davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend (Konzernergebnis)		14.371	9.285
ERGEBNIS JE AKTIE	E XVIII	1,56	1,84

### Konzern-Gesamtergebnisrechnung

In TEUR	Anhang	2017	2016
KONZERNERGEBNIS NACH ERTRAGSTEUERN		15.509	9.376
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	E V	323	200
Unrealisierte Wertänderung		323	200
Ergebniswirksame Reklassifizierung		0	0
Ertragsteuern		5	3
Posten, die anschließend möglicherweise in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		318	197
SONSTIGES ERGEBNIS NACH STEUERN		318	197
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		3	3
davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend		315	194
GESAMTERGEBNIS		15.828	9.574
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		1.141	95
davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend		14.687	9.478

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

In TEUR	2017	2016
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	15.509	9.376
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	26	22
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-19.178	-11.995
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.008	-15.176
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-778	2.784
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	0
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung vollkonsolidierter Tochterunternehmen	-	-7.129
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.121	3.497
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	3.178	1.596
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-108	-2
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.779	-17.027
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-	-1
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-14.109	-45
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-60	-1.649
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-751	-711
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	-	7.811
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-7.910	-71.342
+ Erhaltene Zinsen	148	99
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-22.683	-65.837
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	3.604	24.978
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von nicht beherrschenden Gesellschaftern	0	4
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	14.209	111.179
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-4.655	-38.079
- Gezahlte Zinsen	-2.239	-3.523
- Ausschüttungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-	-1.839
- Auszahlung an nicht beherrschende Gesellschafter aufgrund von Anteilsaufstockungen	-217	-
- Ausschüttungen an nicht beherrschende Gesellschafter	-	-119
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.702	92.601
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-6.202	9.736
+ Finanzmittelfond zum Beginn der Berichtsperiode	11.098	1.362
= Finanzmittelfond am Ende der Berichtsperiode	4.896	11.098

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt E XIX

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Kumuliertes Sonstiges Ergebnis	Anteil der Gesellschafter der GxP AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2017	69.305	-42.005	9.423	194	36.916	359	37.275
Konzernergebnis			14.371		14.371	1.138	15.509
Sonstiges Ergebnis				315	315	3	318
Konzern-Gesamtergebnis	–	–	14.371	315	14.687	1.141	15.828
Kapitalherabsetzung	-60.642	60.642			–		–
Barkapitalerhöhung	866	2.738			3.604		3.604
Sachkapitalerhöhung	1.054	4.176			5.230		5.230
Abgang nicht beherrschende Anteile					–	-215	-215
Zugang nicht beherrschende Anteile					–	745	745
Stand 31.12.2017	10.584	25.550	23.794	509	60.437	2.030	62.467

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt E IX erläutert

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Kumuliertes Sonstiges Ergebnis	Anteil der Gesellschafter der GxP AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2016	30.323	-30.298	1.978	–	2.003	–	2.003
Konzernergebnis			9.285		9.285	92	9.376
Sonstiges Ergebnis				194	194	3	197
Konzern-Gesamtergebnis			9.285	194	9.478	95	9.574
Sachausschüttung aus GIMH			-8		-8		-8
Barausschüttung aus GIMH			-1.839		-1.839		-1.839
Barkapitalerhöhung bei GIMH	8				8		8
Anpassung der Kapitalstruktur im Rahmen der reverse acquisition	9.669	-9.669			–		–
Sachkapitalerhöhung (Erwerb der GxP AG)	2.297				2.297		2.297
Barkapitalerhöhung	27.008				27.008		27.008
Eigenkapitalbeschaffungskosten		-2.038			-2.038		-2.038
Teilabgang von Tochterunternehmen ohne Beherrschungsverlust			8		8	5	13
Abgang von nicht beherrschenden Anteilen					–	-125	-125
Zugang von nicht beherrschenden Anteilen					–	384	384
Stand 31.12.2016	69.305	-42.005	9.423	194	36.916	359	37.275

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt E IX erläutert

# Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2017

## A. GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Die GxP AG mit ihren Tochtergesellschaften ist als Bestandshalter von Immobilien tätig. Der Sitz der Gesellschaft ist in Frankfurt, Deutschland. Sie ist dort unter der Nummer 109161 im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft ist in der Tauentzienstr. 9, 10789 Berlin. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im unregulierten Markt (Basic Board) sowie zum Freiverkehr an den Börsen Xetra, München, Stuttgart, Hamburg und Düsseldorf zugelassen.

Die zuvor wirtschaftlich nahezu inaktiv gewordene GxP AG fungiert seit September 2016 als operativ tätige Holding mehrerer Immobilien-Objektgesellschaften. Zu diesem Zeitpunkt hatte die GxP AG, deren gezeichnetes Kapital bis dahin 2.296.500 EUR betrug, im Wege der Kapitalerhöhung durch Sacheinlage gegen Ausgabe von 40.000.000 neuen Aktien sämtliche Anteile der German Investment Management Holding GmbH, Berlin, (GIMH) und damit mittelbar auch deren Beteiligungen an Objektgesellschaften erworben. Durch diese Transaktion haben die Gesellschafter der GIMH die Beherrschung über die GxP AG erlangt. Die Transaktion war daher eine sogenannte „reverse acquisition“ (umgekehrter Unternehmenserwerb). Dies bedeutet, dass die GxP AG für Zwecke der Rechnungslegung als von der GIMH GmbH erworbene Gesellschaft und die GIMH als bilanzieller Erwerber eingestuft werden, mit der Folge, dass der Konzernabschluss der GxP AG in der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2016 das Vermögen des GIMH-Konzerns und in der GuV 2016 bis Ende September die Geschäftsvorfälle des GIMH-Konzerns abbildet. Erst ab diesem Zeitpunkt werden auch die laufenden Geschäftsvorfälle der GxP AG in diesem Abschluss abgebildet.

Die GxP AG ist seit 10. November 2017 eine Tochtergesellschaft der Consus Real Estate AG, Berlin. Das oberste Mutterunternehmen des Konzerns ist seit diesem Zeitpunkt die Medeon S. à. r. l., Luxemburg. Der Konzernabschluss bzw. Geschäftsbericht der Consus Real Estate AG wird auf deren Internetseite veröffentlicht.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 30. April 2018 vom Vorstand und vom Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt.

## B. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

### I. GRUNDLAGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR ERSTANWENDUNG DER IFRS

Der Konzernabschluss der GxP AG für das Geschäftsjahr 2017 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, und den ergänzenden handelsrechtlichen Regelungen aufgestellt.

Die IFRS wurden vollständig angewendet und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GxP-Konzerns. Einzelne Posten der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die GxP AG erstellt zum 31. Dezember 2017 zum ersten Mal ihren Konzernabschluss nach den IFRS. Auch die GIMH GmbH, deren Abschlüsse nach den Maßgaben des umgekehrten Unternehmenszusammenschlusses fortgeführt werden, hat bisher keine IFRS-Abschlüsse erstellt. Entsprechend IFRS 1, der die Erstanwendung der IFRS regelt, sind für alle Geschäftsvorfälle, die sich bis zum 31. Dezember 2017 ereignet haben (auch in den Vorperioden), die im Geschäftsjahr 2017 verpflichtend anzuwendenden IFRS angewandt. Nach IFRS 1 verpflichtende oder zulässige Abweichungen von diesem Grundsatz sind nicht zur Anwendung gekommen. Es wurden keine Standards vorzeitig angewandt.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht erfolgt und von der GxP AG auch zukünftig nicht geplant.

Standard/Interpretation (bis zum 31.12.2017)		Anwendungspflicht für GxP AG	Übernahme durch die EU (bis 31.12.2017)	Voraussichtliche Auswirkungen
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
Ergänzung des IFRS 9	Bzgl. Hedge Accounting	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Ergänzung des IFRS 4	Bzgl. Anwendung des IFRS 9	1. Januar 2018	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
Ergänzung des IFRS 15	Klarstellungen	1. Januar 2018	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
Diverse	Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014–2016)	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderung IAS 40	Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderung IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung anteilsbasierter Transaktionen	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRIC 22	Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Fremdwährungstransaktionen	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Diverse	Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015–2017)	1. Januar 2019	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 16	Leasingverhältnisse	1. Januar 2019	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRIC 23	Steuerrisikopositionen aus Ertragsteuern	1. Januar 2019	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderung IFRS 9	Vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Vorfalligkeitsentschädigung	1. Januar 2019	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Ergänzung der IFRS 10/IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder einem Joint Venture	unbestimmt	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderung IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1. Januar 2019	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 17	Versicherungsverträge	1. Januar 2021	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen

Die wesentlichen Neuerungen des IFRS 9 Finanzinstrumente betreffen die verpflichtende Bewertung von Beteiligungen zum Fair Value und die Bewertung von Forderungen nach dem Modell der „erwarteten Kreditausfälle“ (expected loss model). Da die Gesellschaft schon bisher ihre Beteiligungen in der Kategorie „available for sale“ zum Fair Value bewertet hat, ergeben sich hieraus keine wesentlichen Veränderungen. Über die Anwendung des zukünftig bestehenden Wahlrechts, die Wertänderungen an den Beteiligungen über das „Sonstige Ergebnis“, statt über die Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen, ist noch nicht entschieden. Aus der Neuerung zur Bewertung der Forderungen ergibt sich tendenziell eine höhere Risikovorsorge und damit niedrigere Bewertung für die Forderungen. Aufgrund des vergleichsweise kurzfristigen und geringen Forderungsbestands (ca. 4.500 TEUR zum Stichtag) ergibt sich hieraus aber ebenfalls keine wesentliche Auswirkung.

Die Neuerungen des IFRS 15 zur Umsatzerfassung, die für die Gesellschaft Auswirkungen haben könnten, resultieren aus den neuen Kriterien für Geschäfte, bei denen die Gesellschaft gegebenenfalls nur als Vermittler einzustufen ist. Die Folge wäre, dass die betroffenen Leistungen nicht mehr über Umsatz und Aufwand zu erfassen wären, sondern gegebenenfalls nur noch ein Vermittlungsumsatz zu zeigen wäre. Für die Höhe des Ergebnisses spielt die Unterscheidung allerdings keine Rolle.

Die wesentliche Neuerung des IFRS 16 zu Leasingverhältnissen besteht darin, dass alle Miet- und Leasingverhältnisse beim Leasingnehmer zur Erfassung eines „Leasing-Vermögensgegenstands“

und gegenläufig zur Erfassung eines Schuldpostens führen. Dies führt für Leasingverhältnisse, die bisher nicht so abgebildet wurden (sogenannte „operating leases“), dazu, dass es zu einer Bilanzverlängerung kommt. Die Auswirkungen auf das Ergebnis sind tendenziell, dass zu Beginn des Leasingverhältnisses mehr Aufwand zu erfassen ist, zum Ende dagegen weniger als bisher. Das Ausmaß dieser Verschiebungen hängt von der Höhe der Zinskomponente in dem betroffenen Leasingverhältnis ab. Der Effekt für die Bilanzverlängerung beträgt bei der Gesellschaft nach den Verhältnissen zum Bilanzstichtag maximal 1.100 TEUR. Die Ergebniseffekte sind unwesentlich. In der Kapitalflussrechnung führt die neue Bilanzierung zu einer Umqualifizierung der Zahlungsströme. Bisher haben die Leasingzahlungen den operativen Cashflow belastet, zukünftig belasten sie den Finanzierungs-Cashflow.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Die Auswirkungen der Umstellung auf IFRS auf die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2016 des GIMH-Konzerns, dessen Abschlüsse als Folge der reverse acquisition den Ausgangspunkt für den Konzernabschluss der GxP AG bilden, und die Konzernbilanz der GxP AG zum 31. Dezember 2016 zeigt die folgende Übersicht.

In TEUR	01.01.2016	31.12.2016
<b>(Konzern-)Eigenkapital nach HGB der GxP AG</b>	<b>-545</b>	<b>62.699</b>
Auswirkungen <i>reverse acquisition</i> in Werten nach HGB		
Rücknahme der Aufwertungen im Vermögen der GIMH im Rahmen der Erstkonsolidierung		
a) Geschäfts- oder Firmenwert		- 35.220
b) Immaterielle Vermögenswerte		- 198
c) Schwebende Ankaufverträge auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		- 2.115
d) Immobilien im Vorratsvermögen		- 795
e) Latente Steuerverbindlichkeiten		635
Austausch Netto-Vermögen zum 01.01.2016 (aufgrund der Fortführung des GIMH-Konzernabschlusses nach IFRS)		
GxP AG	545	
GIMH-Konzern	1.703	
Sonstige IFRS-Anpassungen		
Beteiligungen	254	200
Immobilien im Vorratsvermögen	49	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		180
Sonstige Verbindlichkeiten		- 813
Finanzverbindlichkeiten		- 29
Wegfall passiver Unterschiedsbetrag		12.552
Latente Steuerverbindlichkeiten	- 4	180
<b>Konzern-Eigenkapital nach IFRS der GxP AG</b>	<b>2.003</b>	<b>37.275</b>

2016 wurden 100 Prozent der Anteile an der GIMH GmbH im Wege einer Sachkapitalerhöhung in die GxP AG eingebracht. Nach den Kriterien des IFRS handelte es sich dabei nicht um einen gewöhnlichen Unternehmenszusammenschluss sondern um einen sogenannten umgekehrten Unternehmenserwerb („reverse acquisition“), bei dem für Zwecke der Rechnungslegung das rechtlich erworbene Tochterunternehmen (GIMH) als bilanzieller Erwerber und das rechtlich erwerbende Unternehmen (GxP) als bilanziell erworbenes Unternehmen anzusehen sind. Da es sich bei der GxP im Zeitpunkt der Transaktion jedoch nicht um einen Geschäftsbetrieb im Sinne

des IFRS 3 handelte, erfolgt die Abbildung des umgekehrten Unternehmenserwerbs nicht nach IFRS 3, sondern nach IFRS 2, wobei die Regelungen des IFRS 3 zu umgekehrten Unternehmenszusammenschlüssen analog zur Anwendung gelangen. Daher handelt es sich technisch betrachtet bei dem Konzernabschluss der GxP um die Fortführung der Abschlüsse der GIMH als bilanziellem Erwerber.

Aufgrund der *reverse acquisition* wird in der IFRS-Eröffnungsbilanz der GxP AG zum 1. Januar 2016 im Unterschied zum HGB-Abschluss nicht das Nettovermögen der GxP AG, sondern das des GIMH-Konzerns gezeigt, da aufgrund der *reverse acquisition* die Abschlüsse der GIMH GmbH als bilanziellem Erwerber fortgeführt werden. Die sonstigen Anpassungen auf IFRS betreffen die Rest-Beteiligungen an verkauften Immobilien-Objektgesellschaften, deren Zugangswert nach IFRS dem Fair Value im Verkaufszeitpunkt der Mehrheitsbeteiligung entspricht, während ihr Zugangswert im HGB-Konzernabschluss der GIMH den ursprünglichen Anschaffungskosten der Anteile entsprach. Die Anpassung bei den Vorräten betrifft die Rücknahme der planmäßigen Abschreibung auf die betroffene Immobilie.

Auch auf die Bilanz zum 31. Dezember 2016 wirkt sich die *reverse acquisition* erheblich aus. Im Unterschied zum HGB-Konzernabschluss entfallen diverse aus der Kaufpreisallokation resultierende Neubewertungen im Vermögen des GIMH-Konzerns und damit zusammenhängende latente Steuerverbindlichkeiten. Die sonstigen Anpassungen resultieren aus der unterschiedlichen Behandlung des Erwerbs von Immobilienobjektgesellschaften. Während diese Erwerbe im HGB wie Unternehmenserwerbe behandelt werden (Ansatz der übernommenen Immobilien mit dem Fair Value als Anschaffungskosten, nachfolgend planmäßige Abschreibung der Immobilie über die Nutzungsdauer, Ansatz einer entsprechende latente Steuerverbindlichkeit und Ansatz eines passiven Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung), wird der Sachverhalt in IFRS – da kein Unternehmenserwerb im Sinne der IFRS vorliegt – als Erwerb von Immobilien (Ansatz mit den Anschaffungskosten, Berücksichtigung des Nicht-Ansatzes latenter Steuern für *initial differences*, Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf den Fair Value und Ansatz der entsprechenden latenten Steuerverbindlichkeit) abgebildet. Der Unterschied in den sonstigen Verbindlichkeiten resultiert zum einen aus der unterschiedlichen Behandlung eines bedingten Kaufpreises für die Objektgesellschaft. Während diese nach HGB nicht passiviert wurde, wird in IFRS der Fair Value für diesen Kaufpreisbestandteil angesetzt. Zum anderen wurden im HGB erst im Jahr 2017 erfasste Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung für den IFRS-Abschluss bereits 2016 berücksichtigt.

Die Auswirkung des Übergangs von HGB auf IFRS auf die Gewinn- und Verlustrechnung 2016 zeigt die folgende Übersicht:

In TEUR

2016

<b>Konzernergebnis nach HGB</b>	<b>-5.340</b>
Auswirkungen <i>reverse acquisition</i> in Werten nach HGB	
a) Rücknahme Abschreibung Geschäfts- oder Firmenwert	1.058
b) Rücknahme Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	12
c) Ergebnis aus dem Verkauf Restbeteiligungen	456
d) Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	- 1.181
e) Ergebnis aus der Abwicklung sonstiger Posten	- 114
f) Kosten Kapitalmarktzugang	- 2.551
Austausch Ergebnisse 01.01. bis 30.09.2016	
Rücknahme Ergebnis GxP AG	496
Erfassung Ergebnis GIMH-Konzern	1.571
Sonstige IFRS-Anpassungen	
Aufwertung Restbeteiligungen	278
Aufwand aus Umbewertung der Immobilie im Vorratsvermögen	- 49
Wegfall der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrags	- 32
Anpassung Zinsaufwand	- 29
Wegfall der planmäßigen Abschreibung für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	200
Latente Steuereffekte	7
Erfassung von Kapitalbeschaffungskosten direkt im Eigenkapital	2.038
Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14.223
Darauf entfallener latenter Steueraufwand	- 1.667
<b>Konzernergebnis nach IFRS</b>	<b>9.376</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>197</b>
<b>Gesamtergebnis nach IFRS</b>	<b>9.574</b>

Aufgrund der *reverse acquisition* werden in der IFRS-Gewinn- und Verlustrechnung 2016 für den Zeitraum Januar bis Ende September 2016 die Geschäftsvorfälle des früheren GIMH-Konzerns gezeigt, während im HGB-Konzernabschluss für diesen Zeitraum die Geschäftsvorfälle der GxP AG gezeigt werden. Hierdurch sind die beiden Gewinn- und Verlustrechnungen zeilenweise nicht mehr vergleichbar. Die Ergebniswirkung dieses „Austausches“ beträgt 2.047 TEUR. Des Weiteren bewirkt die *reverse acquisition*, dass einerseits die Ergebniseffekte, die aus der Abwicklung der Kaufpreisallokation für das Vermögen der GIMH im HGB-Konzernabschluss in das Ergebnis 2016 eingeflossen sind, entfallen (in Summe ein Effekt von 231 TEUR) und andererseits der Aufwand aus dem Unterschied zwischen dem impliziten Kaufpreis zuzüglich Anschaffungsnebenkosten für die GxP AG zum dafür übernommenen Nettovermögen in Höhe von 2.551 TEUR als Kosten für den Kapitalmarktzugang einfließt. Die übrigen IFRS-Anpassungen betreffen die Ergebniseffekte aus der Zugangsbewertung von Restbeteiligungen bei Verkauf der Mehrheitsbeteiligung an Objektgesellschaften (278 TEUR), den Ergebnisfolgeeffekt aus der Bewertungsanpassung der Vorratsimmobilie zum 1. Januar 2016 (-49 TEUR) und die Anwendung der Effektivzinsmethode auf den Zinsaufwand (-29 TEUR) und im Übrigen die Ergebniseffekte aus der unterschiedlichen Bilanzierung des Erwerbs von Immobilienobjektgesellschaften (Gesamtergebniseffekt hieraus 12.753 TEUR).

Die Unterschiede in der Kapitalflussrechnung 2016 nach HGB und IFRS beruhen ausschließlich auf dem Umstand der *reverse acquisition*, die dazu führt, dass in der Kapitalflussrechnung nach IFRS für den Zeitraum Januar bis September 2016 das Geschäft der GIMH abgebildet wird, während in der Kapitalflussrechnung nach HGB für diesen Zeitraum das Geschäft der GxP AG abgebildet wird.

## II. KONSOLIDIERUNG

### a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der GxP AG einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, die der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann, also die Fähigkeit hat, die ihm zustehenden schwankenden Renditen aus dem Beteiligungsunternehmen aufgrund der ihm zustehenden Rechte im Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt B II. d.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Beherrschung auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Beherrschung endet.

Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt grundsätzlich nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingeegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der nicht beherrschenden Anteile. Ein etwaiger Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Unternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Prüfung direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und den abgehenden nicht beherrschenden Anteilen wird direkt im Eigenkapital in den Gewinnrücklagen verrechnet.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal) wird wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Dies bedeutet: Der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft wird im Falle von Immobilien des Vorratsvermögens als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien als Materialaufwand ausgewiesen. Im Falle von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist das Ergebnis aus dem Verkauf im Rahmen der letztmaligen Bewertung nach IAS 40 im Zeitpunkt unmittelbar vor dem Verkauf als Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Bewertungsergebnis enthalten. Verbleibt nach dem Abgang der Objektgesellschaft eine Restbeteiligung im Konzern, wird diese im Zugangszeitpunkt erfolgswirksam mit dem Fair Value bewertet.

Werden Immobilien durch Erwerb einer Objektgesellschaft erworben und qualifiziert dieser nicht als Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3, wird dies entsprechend als Erwerb einer Immobilie abgebildet. Die Anschaffungskosten der Immobilie ergeben sich aus dem Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft zuzüglich der übernommenen Schulden abzüglich sonstiger Vermögenswerte der Objektgesellschaft. Erfolgt der Erwerb einer Objektgesellschaft (kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3) gegen Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten, leiten sich die Anschaffungskosten der Immobilie aus dem Fair Value der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente nach IFRS 3.2(b) ab, da beim Erwerb von Objektgesellschaften eine

Sachgesamtheit von Vermögenswerten und Schulden übernommen werden und somit eine Anwendbarkeit des IFRS 2 nicht gegeben ist.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

#### **b) Joint Ventures**

Joint Ventures sind diejenigen Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt gemeinsam mit einem oder mehreren konzernfremden Dritten beherrschen kann. Die Beteiligungen an Joint Ventures werden nach der Equity Methode bilanziert, es sei denn, sie sind wirtschaftlich unbedeutend. In diesem Fall werden sie mit den Anschaffungskosten unter den Beteiligungen ausgewiesen.

Die Ausführungen zur Bilanzierung von assoziierten Unternehmen gelten auch für die Bilanzierung von Joint Ventures.

#### **c) Assoziierte Unternehmen**

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss ausüben kann, aber keine Kontrolle besitzt; regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 und 50 Prozent. Diese Beteiligungen werden nach der Equity Methode bilanziert, es sei denn, sie sind wirtschaftlich unbedeutend. In diesem Fall werden sie mit den Anschaffungskosten unter den Beteiligungen ausgewiesen.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden anfänglich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Anteil des Konzerns an assoziierten Unternehmen beinhaltet den beim Erwerb entstandenen Goodwill (gegebenenfalls nach Berücksichtigung kumulierter Wertminderungen). In der Folge verändert sich der Wertansatz der Beteiligung entsprechend Einlagen und Entnahmen des Konzerns erfolgsneutral und entsprechend dem Anteil des Konzerns an erfolgswirksamen Gewinnen und Verlusten der assoziierten Unternehmen erfolgswirksam, beziehungsweise im Falle im sonstigen Ergebnis zu erfassender Ergebnisse der assoziierten Unternehmen entsprechend im sonstigen Ergebnis des Konzerns. Sobald der Verlustanteil des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen den Wertansatz der Beteiligung auf Null reduziert, erfasst der Konzern keine weiteren Verluste, es sei denn, er ist für das assoziierte Unternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das assoziierte Unternehmen Zahlungen geleistet. Gewinne werden dann erst wieder erfasst, wenn die Fortschreibung des Wertansatzes zu einem positiven Beteiligungswert führt.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen eliminiert. Entsprechendes gilt für nicht realisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden assoziierter Unternehmen wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

#### **d) Konsolidierungskreis**

Die GxP AG bezieht zum 31. Dezember 2017 31 (Vorjahr: 28; IFRS-Eröffnungsbilanz GIMH: 24) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss ein. Seit dem 1. Januar 2016 haben sich folgende wesentlichen Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2016 ist die GAM Retail Portfolio Holding GmbH mit ihren sechs Tochter-Objektgesellschaften aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Zunächst wurden 43 Prozent daran veräußert und danach die bei der GIMH verbliebenen 57 Prozent im Wege der Sachausschüttung an die damaligen Gesellschafter ausgekehrt. Eine weitere Objektgesellschaft ist durch den Verkauf von 94,9 Prozent der Anteile abgegangen. Bei weiteren fünf Objektgesellschaften ist die Beteiligungsquote von 100 Prozent auf 60 Prozent durch Verkauf der Anteile gesunken. Diese Gesellschaften sind weiterhin im Konsolidierungskreis des Konzerns. Bei einer weiteren Objektgesellschaft wurden zunächst 40 Prozent der Anteile und schließlich auch die verbliebenen Anteile veräußert. Zwei Immobilienobjektgesellschaften wurden im Jahr 2016 gegründet und bis auf eine verbleibende Restbeteiligung von 5,1 Prozent 2016 veräußert. Die GIMH, die für Zwecke der Bilanzierung die erwerbende Gesellschaft ist, ist strukturell ab Mitte September 2016 eine rechtliche Tochtergesellschaft des GxP-Konzerns. Zuvor fungierte sie als Mutterunternehmen des Konzerns. Im Dezember erwarb der Konzern drei Objektgesellschaften, die insgesamt acht Immobilien halten.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine Objektgesellschaft konzernintern auf eine andere Gesellschaft verschmolzen, nachdem zuvor die Anteilsquote durch Zukauf von 60 Prozent auf 100 Prozent erhöht wurde. Des Weiteren wurden drei Objektgesellschaften mit Immobilienbesitz (94 Prozent bzw. 94,9 Prozent) erworben.

Nachfolgend sind die neben der GxP AG in den Konzern einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

#### Aufstellung der vollkonsolidierten Tochterunternehmen

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2016	Kapitalanteil 01.01.2016
Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH	Berlin	94 %	–	–
German Investment Management Holding GmbH	Berlin	100 %	100 %	Mutterunter- nehmen
Hamm Unionstraße Objekt GmbH	Berlin	94 %	–	–
Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	Berlin	94,9 %	–	–
Teltow Towers II UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	–	–
GxP Asset Management GmbH	Berlin	100 %	100 %	100 %
German Asset Management I. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100 %	100 %	100 %
German Asset Management II. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100 %	100 %	100 %
German Asset Management III. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100 %	100 %	100 %
German Asset Management IV. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100 %	100 %	100 %
German Asset Management II. GmbH	Berlin	100 %	100 %	100 %
German Asset Management V. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	100 %
German Asset Management VI. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	100 %
German Asset Management VII. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	100 %
THOR-Portfolio Beteiligungs GmbH	Berlin	100 %	100 %	–
Thor Object I S.à r.l.	Luxemburg	94,9 %	94,9 %	–
Thor Object II S.à r.l.	Luxemburg	94,9 %	94,9 %	–
Thor Object III S.à r.l.	Luxemburg	94,9 %	94,9 %	–
II. GAM Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	100 %
GIMH Komplementär UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	–
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60 %	60 %	100 %
Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60 %	60 %	100 %
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60 %	60 %	100 %
GIMH – Capital GmbH	Berlin	94,9 %	94,9 %	–
GAM – Capital GmbH	Berlin	100 %	100 %	–
1. GAM Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	–
GxP 2. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	–
GxP 3. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	–
GxP 4. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	–
GxP 5. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	–
GxP 6. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100 %	100 %	–

#### Im Geschäftsjahr 2017 abgegangene Tochterunternehmen

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2016	Kapitalanteil 01.01.2016
Retail Portfolio Düsseldorf Objekt UG (haftungsbeschränkt) (im Jahr 2017 konzernintern auf die GIMH GmbH verschmolzen)	Berlin	–	60 %	100 %

#### Im Geschäftsjahr 2016 abgegangene Tochterunternehmen

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2016	Kapitalanteil 01.01.2016
FFO Lenné Passage Objekt GmbH	Berlin	5,1 %	5,1 %	100 %
Hannover Lahe Objekt UG (haftungsbeschränkt) (Zu-/Abgang 2016)		5,1 %	5,1 %	–
GxP 1. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) (Zu-/Abgang 2016)	Berlin	5,1 %	5,1 %	–
Retail Portfolio Bottrop Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100 %
Retail Portfolio Dresden Objekt UG (haftungsbeschränkt) [im Jahr 2016 konzernintern auf die Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG (haftungsbeschränkt) verschmolzen]	Berlin	–	–	100 %
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin	–	–	100 %
Retail Portfolio Halle Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100 %
Retail Portfolio Bremen Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100 %
Retail Portfolio Wiesenweg Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100 %
Retail Portfolio Idunastraße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100 %
Retail Portfolio Leipzig Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100 %
Retail Portfolio Düren Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100 %

#### Im Geschäftsjahr 2015 abgegangene Tochterunternehmen

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2016	Kapitalanteil 01.01.2016
Hannover Objekt GmbH	Berlin	5,1 %	5,1 %	5,1 %
Erfurt Europaplatz 1 Objekt GmbH	Berlin	5,1 %	5,1 %	5,1 %

### III. FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

#### a) Funktionale Währung und Berichtswährung

Die GxP AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf.

Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die GxP AG und ihre Tochtergesellschaften operieren und ist daher deren funktionale Währung. Geschäfte in anderen Währungen sind daher Fremdwährungsgeschäfte.

#### b) Geschäftsvorfälle und Salden

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet.

Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder -verluste erfasst. Im Geschäftsjahr 2016 und 2017 gab es keine Fremdwährungsgeschäfte.

### IV. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen. Sie werden zum Zugangszeitpunkt

zu Anschaffungskosten und nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und gesondert ausgewiesen.

Der beizulegende Zeitwert der Immobilien entspricht dem Preis, der im Zuge eines geordneten Geschäftsvorfalles unter Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag beim Verkauf der Immobilien erzielt würde.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zu den Bilanzstichtagen durch unabhängige Grundstückssachverständige bewertet. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts erfolgte nach anerkannten Bewertungsverfahren.

Zur Wertermittlung wurde ein Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung eines Verfahrens zur Bodenwertermittlung sowie das Ertragswertverfahren herangezogen. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Im Ertragswertverfahren auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag der Immobilie. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen (allgemeines Ertragswertverfahren). Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage gedeckt sind. Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zu bestimmen.

Bei Veräußerung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie wird die Immobilie im Abgangszeitpunkt mit ihrem Verkaufspreis bewertet und die Differenz zum bisherigen Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

#### V. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Hierunter fällt gekaufte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt drei bis fünf Jahre.

#### VI. SACHANLAGEN

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

Computer-Hardware	3 Jahre
Sonstige Büroausstattung	8–13 Jahre

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

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

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

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

#### VII. WERTMINDERUNGEN VON VERMÖGENSWERTEN

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

Bei Wertaufholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten.

#### VIII. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Sowohl Zu- als auch Abgänge von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und entsprechend zum beizulegenden Zeitwert gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Transaktionskosten bilanziert. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

#### **a) Darlehen und Forderungen**

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den übrigen Finanzanlagen und den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen enthalten. Sie werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Für erkennbare Einzelrisiken werden Wertberichtigungen vorgenommen, die im ausgewiesenen Nettobuchwert enthalten sind. Ist der Ausfall eines bestimmten Anteils eines Forderungsbestands wahrscheinlich, werden Wertberichtigungen in dem Umfang vorgenommen, der der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows entspricht. Objektive Hinweise auf Wertminderungen von Forderungen sind gegeben, bei Ausfall oder Verzug des Schuldners, Hinweise auf eine drohende Insolvenz oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die mit Ausfällen positiv korrelieren.

#### **b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte**

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

### **IX. ZUR VERÄUßERUNG VERFÜGBARE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum Zeitwert zuzüglich angefallener Transaktionskosten. Zu den nachfolgenden Stichtagen werden sie mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Daraus resultierende unrealisierte Gewinne und Verluste werden nach Abzug von latenten Steuern bis zur Realisierung als sonstiges Ergebnis ausgewiesen. Bei Verkauf ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital ausgewiesener unrealisierter Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen.

Die GxP AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein derartiger Hinweis existiert, wird ein gegebenenfalls bisher direkt im sonstigen Ergebnis berücksichtigter kumulierter Verlust aus dem kumulierten sonstigen Ergebnis ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt. Hierbei werden alle verfügbaren Informationen, wie Marktbedingungen, Dauer und Ausmaß des Wertrückgangs berücksichtigt. Ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung wird angenommen, wenn bei zur Veräußerung klassifizierten Eigenkapitalinstrumenten der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag mindestens 20 Prozent unterhalb der Anschaffungskosten liegt oder wenn der beizulegende Zeitwert seit mehr als neun Monaten niedriger als die Anschaffungskosten ist. Für zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente werden Wertaufholungen ausschließlich erfolgsneutral vorgenommen. Liegt kein aktiver Markt für einen zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswert vor, wird der Zeitwert geschätzt, wenn dies ausreichend zuverlässig möglich ist. Dies betrifft die Beteiligungen an Objektgesellschaften. Hier wird der Zeitwert der

Beteiligung aus dem Zeitwert der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie abgeleitet. Der Immobilienwert wird von externen Gutachtern nach anerkannten Verfahren ermittelt. Solange kein aktuelles Gutachten vorliegt, wird der bisherige Wertansatz für die Beteiligung beibehalten, es sei denn es liegen Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor. Kann ein beizulegender Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden (insbesondere bei Beteiligungen, die keine reinen Objektgesellschaften sind), erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten und im Falle von Indizien für eine Wertminderung zum niedrigeren Wert. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen werden für at cost-bewertete zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente nicht erfasst.

#### X. VORRÄTE

Die Vorräte des GxP-Konzerns bestanden bis Ende 2016 aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen.

#### XI. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Forderungen aus Lieferung und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinismethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei vollständigem oder teilweise Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

#### XII. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer Restlaufzeit bei Erwerb von nicht mehr als drei Monaten.

#### XIII. RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

#### XIV. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Derivate werden bei Zugang und nachfolgend mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

#### XV. LATENTE ERTRAGSTEUERN

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Bilanzstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Beim Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Unternehmerwerb darstellen, werden auf die „initial difference“ zwischen dem Kaufpreis der Immobilie und deren Steuerbilanzwert in der Objektgesellschaft keine latenten Steuern erfasst.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder ein Verlustvortrag verwendet werden können.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmerwerbungen und latente Steuerposten im Zusammenhang mit im „Sonstigen Ergebnis“ zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls im „Sonstigen Ergebnis“ zu erfassen sind.

#### XVI. ERTRAGSREALISATION

Umsatzerlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die

maßgeblichen mit dem Eigentum daran verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen nach IAS 17 erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern weiterzubelastende Nebenkosten werden nach IAS 18 ebenfalls als Umsatzerlöse ausgewiesen. Der als Umsatz aus den Nebenkosten zu erfassende Betrag wird aus den angefallenen Nebenkosten abzüglich des Anteils, der davon auf Leerstand entfällt, und daher nicht umlagefähig ist, ermittelt.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

## XVII. LEASINGVERHÄLTNISSE

Konzerngesellschaften sind Leasingnehmer.

Leasingverhältnisse, bei denen Konzerngesellschaften die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt tragen, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit dem niedrigeren Wert aus ihrem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wird zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von zwölf Monaten fällig wird, ist jeweils in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wird jede Leasingrate unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wird erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das unter einem Finanzierungsleasing gehaltene Sachanlagevermögen wird über dessen gegebenenfalls durch den Leasingvertrag beschränkte Nutzungsdauer unter Berücksichtigung eines etwaigen Restwertes abgeschrieben. Der Konzern ist bisher keine derartigen Leasingverhältnisse eingegangen.

Leasingverhältnisse, die nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, behandelt die Gesellschaft als Mietleasing. Gegenstand der Mietleasing-Verträge sind Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten keine Kaufoptionen. Für angemietete Büroräume bestehen Verlängerungsoptionen zu Marktkonditionen. Im Zusammenhang mit Mietleasing-Verträgen geleistete Zahlungen (netto nach Berücksichtigung von Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber geleistet wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt B XVI.

## XVIII. EINLAGENBEWERTUNG, DIVIDENDENAUSCHÜTTUNGEN

Sacheinlagen werden nach IFRS 2 mit dem Fair Value der eingelegten Vermögenswerte nach IFRS 2 bewertet, soweit IFRS 2 anwendbar ist. Liegt der Fair Value der aktivierungsfähigen Einlagen deutlich unter dem Fair Value der dafür ausgegebenen Aktien, deutet dies auf den Erhalt

nicht aktivierungsfähiger Vorteile im Rahmen der Einlage hin. Wenn dies nach den Umständen nicht klar wiederlegbar ist, wird die Einlage insgesamt zum Fair Value der ausgegebenen Aktien bewertet. Besteht die Einlage in Form eines Unternehmens, wird der Unterschied als Geschäftswert aktiviert. Liegt kein Unternehmenserwerb vor, wird der Unterschied als Aufwand erfasst.

Bei der Einbringung der Anteile an Objektgesellschaften gegen Ausgabe neuer Aktien, bei der kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 vorliegt, erfolgt die Bewertung der Einlage mit dem Fair Value der ausgegebenen Aktien, da IFRS 2 aufgrund des Erwerbs einer Sachgesamtheit bzw. des Nettovermögens nicht zur Anwendung kommt.

Bei im Konzern befindlichen Kapitalgesellschaften werden Verbindlichkeiten für Ausschüttungen an die Gesellschafter erst in der Periode des entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung ausgewiesen.

#### XIX. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die GxP AG betreibt nur das Geschäft der Bestandshaltung. Die GIMH hatte im Jahr 2016 ein Handelsgeschäft betrieben. Im Zeitablauf ist das Unternehmen nur in einem Geschäft tätig. Lediglich im Zeitraum Dezember 2016 und Januar 2017 kommt es zu einer Überschneidung von Aufwendungen und Erträgen aus beginnendem Bestandhaltungsgeschäft und dem auslaufenden Handelsgeschäft. Die Geschäftsleitung hatte daher kein Segmentreporting eingerichtet.

#### C. KAPITAL- UND FINANZRISIKOMANAGEMENT

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die GxP AG das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften. Im Rahmen der objektbezogenen Geschäftstätigkeit des GxP-Konzerns werden aufgrund der weiterhin relativ günstigen Refinanzierungssituation die Ankaufsvolumina unter Beachtung steuerlicher Implikationen weitestmöglich mit Fremdkapital unterlegt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie gegebenenfalls vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier sind insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

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

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

## D. SCHÄTZUNGEN UND ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben.
- Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien basieren auf Wertgutachten eines externen Sachverständigen. Diese ermitteln auf Basis künftiger Einnahmeüberschüsse mit Hilfe eines anerkannten Bewertungsverfahrens den beizulegenden Zeitwert. Die Vorgehensweise bedingt insbesondere Schätzungen über die Marktmiete, Bewirtschaftungskosten und den Liegenschaftszinssatz (siehe hierzu auch Abschnitt IV. zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien).

Im Hinblick auf die Bilanzierungs- und Bewertungsregeln hat die GxP AG Ermessensentscheidungen getroffen:

- Beim Zugang von Immobilien und Immobilienobjektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Dies wurde in der Berichtsperiode und zuvor in allen bisherigen Fällen verneint.
- Bei der Sachkapitalerhöhung ist zu beurteilen, ob der Vorgang nach IFRS 2 abzubilden ist. Erfolgt die Sachkapitalerhöhung durch Einbringung von Anteilen an einer Objektgesellschaft, die nicht als ein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 qualifiziert, wird die Anwendung der IFRS 2 verneint, da beim Erwerb von Objektgesellschaften eine Sachgesamtheit von Vermögenswerten und Schulden übernommen werden und somit IFRS 2 nicht anwendbar ist.

## E. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

### I. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt E III. Es handelt sich um gekaufte Software.

### II. SACHANLAGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt E III. Es handelt sich um Büroausstattungen.

Der Konzern hat Mietleasingverträge über Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und Geschäftsausstattung abgeschlossen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Leasingaufwendungen in Höhe von 33 TEUR (Vorjahr: 54 TEUR) erfasst.

### III. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Das Anlagevermögen entwickelte sich in den beiden letzten Geschäftsjahren wie folgt:

In TEUR	Immaterielle Vermögenswerte		Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2017	2016	2017	2016
Anschaffungskosten	8	8	48	2
Kumulierte Abschreibungen	3	1	19	0
<b>Buchwert zum 1. Januar</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>28</b>	<b>2</b>
Zugänge	0	1	65	45
Abgänge	0	0	0	0
Abschreibungen	3	3	23	19
Anschaffungskosten	8	8	112	48
Kumulierte Abschreibungen	6	3	43	19
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>70</b>	<b>28</b>

### IV. ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2017	2016
<b>Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>88.450</b>	–
Zugang aus share deal gegen Barkaufpreis	28.091	74.206
Zugang aus share deal gegen Ausgabe von neuen Aktien	13.112	–
Zugang aus asset deal	15.602	–
Nachträgliche Kaufpreisanpassungen	600	–
Andere Aktivierung	135	21
Abgänge	–	–
Aufwertungen	19.451	14.223
Abwertungen	-170	–
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>165.270</b>	<b>88.450</b>

Die Zugänge 2017 betreffen eine Büroimmobilie in Dresden, die Anfang Februar erworben wurde, zwei Büroimmobilien in Frankfurt und Hamm, die Anfang Oktober erworben wurden und eine Büroimmobilie in Teltow, die Ende Dezember erworben wurde. Die Zugänge im Vorjahr betreffen ein Portfolio aus acht Gewerbeimmobilien an unterschiedlichen Standorten.

Die Aufwertungen betreffen mit 8.765 TEUR sieben Objekte aus dem Bestand aus 2016 und mit 10.685 TEUR die Zugänge im Jahr 2017 (vier Objekte). Die Abwertung betrifft eine Immobilie aus dem 2016er Bestand.

Die gesamten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen Sachverständigen mit insgesamt 165.270 TEUR (Vorjahr: 88.450 TEUR) ermittelt. In diese Bewertungen fließen nicht am Markt beobachtbare Schätzgrößen, insbesondere die zukünftig erwarteten Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten

ein. Auch die für die Bewertung dieser Zahlungsströme herangezogenen Vergleichswerte in Form des anzuwendenden Diskontierungszinsfußes werden sachverständig geschätzt. In den nachfolgenden Tabellen wird der Bestand zum 31. Dezember 2017 zwecks besserer Vergleichbarkeit zu den Vorjahresangaben in den Altbestand und die Zukäufe 2017 zerlegt.

#### Wichtige Bewertungsparameter

	Altbestand 31.12.2017	Zukäufe 2017 31.12.2017	31.12.2016
Fair Value in TEUR	97.780	67.490	88.450
Vermietbare Fläche in qm	65.095	41.605	65.095
Leerstand am Stichtag in % der vermietbaren Fläche	16,14%	8,48%	17,06%
Gewichtete durchschnittliche Restmietvertragsdauer in Jahren (WAULT)	3,26	4,34	2,93
Durchschnittliche monatliche Ist-Miete/qm vermietete Fläche in EUR	9,76	8,85	9,70
Geschätzte monatliche Marktmiete/qm vermietbare Fläche in EUR	9,45	9,45	9,34
Geschätzte monatliche Bewirtschaftungskosten/qm vermietbare Fläche in EUR	1,50	1,38	1,52
Geschätzte Capex (kurzfristig) pro qm vermietbare Fläche in EUR	50,31	38,22	47,56
Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinssatz) in %	5,37%	5,17%	6,00%
Durchschnittlicher Multiplikator auf Marktmiete	13,24	14,30	12,11
Anteil Wert Grund und Bodens in %	11,17%	8,74%	11,94%

Im Folgenden werden für die beiden wichtigsten Bewertungsparameter geschätzte Marktmiete und Liegenschaftszins die Sensitivitäten in Bezug auf den Fair Value der Immobilien angegeben.

#### Sensitivitäten

In TEUR	Altbestand 31.12.2017		Zukäufe 2017 31.12.2017		31.12.2016	
Fair Value	97.780		67.490		88.450	
Sensitivität in Bezug auf die geschätzte Marktmiete						
minus 10 %	88.790	-9,2%	61.680	-8,6%	80.210	-9,3%
plus 10 %	106.760	9,2%	73.330	8,7%	96.670	9,3%
Sensitivität in Bezug auf den geschätzten Liegenschaftszins						
plus 0,25 % Punkte	94.410	-3,4%	65.020	-3,7%	85.590	-3,2%
minus 0,25 % Punkte	101.350	3,7%	70.130	3,9%	91.470	3,4%

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind – neben der Wertveränderung aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag – in Bezug auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

In TEUR	2017	Davon auf Altbestand entfallend	Davon auf Zukäufe 2017 entfallend	2016
Mieterlöse (Umsatzerlöse)				656
Kaltmieten	7.795	6.294	1.501	
Nebenkosten	1.870	1.329	541	
Materialaufwand				
umlagefähige Kosten	2.321	1.777	544	218
Instandhaltungsaufwand	1.447	1.374	73	138

Von den Aufwendungen entfallen 271 TEUR auf Leerstände in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. In den Mieterlösen sind 94 TEUR (Vorjahr: 8 TEUR) Mieterlöse aus Weitervermietung von angemieteten Parkplätzen enthalten.

Entsprechend dem Erwerbszeitpunkt werden Erträge und Aufwendungen für den Erwerb 2016 nur für den Dezember gezeigt. Für die Erwerbe 2017 sind die Erträge und Aufwendungen zum Teil seit Februar, zum Teil seit Oktober und für den Erwerb auf Ende Dezember noch gar nicht enthalten.

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

#### Fest kontrahierte Mieterlöse

In TEUR	31.12.2017	Davon Alt-Bestand	31.12.2016
für das nächste Jahr	10.100	6.322	6.070
für das 2. bis 5. Folgejahr	23.571	12.618	10.195
für das 6. und spätere Folgejahre	4.583	2.616	2.078

## V. FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Beteiligungen	1.153	928
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.477	1.746
<b>Summe</b>	<b>3.630</b>	<b>2.674</b>

Die Beteiligungen betreffen neben drei inaktiven Beteiligungen (37 TEUR; Vorjahr: 37 TEUR) zwei Beteiligungen an Unternehmen für Dienstleistungen in der Energiewirtschaft aus dem ehemaligen Geschäft der GxP AG (54 TEUR; Vorjahr: 152 TEUR) und fünf Rest-Beteiligungen (jeweils 5,1 Prozent) an veräußerten Immobilien-Objektgesellschaften (1.061 TEUR; Vorjahr: 738 TEUR). Der Zugangswert der fünf Rest-Beteiligungen entspricht dem Fair Value im Zeitpunkt der Veräußerung der jeweiligen Mehrheitsanteile an den Objektgesellschaften. Die Anteile werden in der Folge ebenfalls mit ihrem Fair Value bewertet. Dies führte im Jahr 2017 zu einer Aufwertung der Beteiligungen in Höhe von 323 TEUR (Vorjahr: 200 TEUR). Der Ertrag wird im sonstigen Ergebnis erfasst. Würde der Fair Value der Immobilien in den Objektgesellschaften um 5 Prozent höher bzw. niedriger sein, würde der Fair Value der Beteiligung um 215 TEUR (20 Prozent) höher bzw. niedriger sein.

Eine der Beteiligungen aus der Energiewirtschaft wurde um 100 TEUR abgeschrieben. Der Aufwand ist im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten.

In TEUR	2017	2016
<b>Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>928</b>	<b>269</b>
Zugang aus Verkauf von Objektgesellschaften		281
Zugang aus Erwerb der GxP AG		152
Zugang	2	26
Bewertungsänderung über übriges Ergebnis	323	200
Abwertung über Gewinn- und Verlustrechnung	-100	-
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.153</b>	<b>928</b>

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen überwiegend langfristige Ausleihungen gegenüber den Rest-Beteiligungen an Immobilien-Objektgesellschaften.

#### VI. VORRÄTE

Das Vorratsvermögen der Gesellschaft betraf im Vorjahr mit 2.163 TEUR eine Immobilie, die Anfang Januar 2017 verkauft wurde, und noch nicht abgerechnete Leistungen aus Asset Management-Dienstleistungen in Höhe von 10 TEUR. Der Ausweis zum 31. Dezember 2017 betrifft noch nicht abgerechnete Leistungen aus Asset Management-Dienstleistungen in Höhe von 2 TEUR.

#### VII. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Die Forderungen aus Lieferung und Leistung resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	746	43
Wertberichtigung	49	-
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>697</b>	<b>43</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren zum Bilanzstichtag wie folgt überfällig:

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	697	43
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	324	43
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 90 Tage	303	-
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 90 bis 180 Tage	0	-
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig über 180 Tage	70	-
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	-

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2017		2016	
	Gesamt	Davon EWB	Gesamt	Davon EWB
<b>Stand zum 1. Januar</b>	0	0	-	-
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-
Zuführungen (Wertminderungen)	49	49	-	-
Ausbuchungen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	49	49	-	-
EWB: Einzelwertberichtigung				

Die sonstigen Forderungen enthalten:

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen gegenüber (2017: ehemaligen) <i>related parties</i>	86	1.351
Forderungen aus Abrechnung Geschäftskooperation	2	1.117
Forderungen aus Restkaufpreisen aus Immobilienverkäufen/ Verkäufen von Objektgesellschaften	346	823
Forderung aus überzahltem Treuhandkonto und aus überzahltem Kaufpreis für Immobilien ggü. dem Verkäufer	303	580
Übrige sonstige Forderungen	597	499
<b>Summe</b>	<b>1.334</b>	<b>4.370</b>

Die Forderungen gegenüber *related parties* betreffen eine Forderung gegenüber dem ehemaligen Hauptgesellschafter der GIMH. In den übrigen sonstigen Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 241 TEUR (Vorjahr: 127 TEUR) enthalten. Auf sonstige Forderungen bestehen Abwertungen in Höhe von 77 TEUR (Vorjahr: 29 TEUR).

#### VIII. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten in geringem Umfang Barbestände und überwiegend täglich fällige Bankguthaben. Aufgrund einer Vereinbarung mit einer finanzierenden Bank dürfen von den ausgewiesenen liquiden Mitteln 3.185 TEUR (Vorjahr: 5.241 TEUR) für Bewirtschaftungskosten und Sanierungsinvestitionen der von dieser Bank finanzierten acht Immobilien verwendet werden, aber nicht bzw. nur mit Zustimmung der Bank aus einem Kreis bestimmter Objektgesellschaften in andere Konzernteile übertragen werden.

#### IX. EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich wie folgt dar:

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2016 abzubildenden reverse acquisition wird zum 1. Januar 2016 das Konzerneigenkapital der GIMH als bilanziellem Erwerber (gezeichnetes Kapital der GIMH und Konzern-Gewinnrücklagen des GIMH-Konzerns) gezeigt. Bis zum Zeitpunkt der Einbringung der GIMH GmbH in die GxP AG haben die Alt-Gesellschafter der GIMH im Rahmen von Bar- und Sachausschüttungen insgesamt 1.848 TEUR aus den Konzernrücklagen der GIMH entnommen. Das gezeichnete Kapital der GIMH wurde bis zu diesem Zeitpunkt im Rahmen einer Kapitalerhöhung um 8 TEUR auf 33 TEUR erhöht. Aufgrund der reverse acquisition wird auch nach der Einbringung der GIMH in die GxP AG das Eigenkapital des GIMH-Konzerns (insbesondere deren Gewinnrücklagen) fortentwickelt. Dem Umstand, dass die GxP AG strukturell tatsächlich die neue

Obergesellschaft des Konzerns ist, wird jedoch insofern Rechnung getragen, als die Kapitalstruktur im Konzernabschluss (d.h. die Anzahl und Art der ausgegebenen Eigenkapitalanteile) der Kapitalstruktur der GxP AG entspricht. Im Rahmen des Zusammenschlusses mit der GxP AG wird deren gezeichnetes Kapital um 40.000 TEUR (Wert der Sacheinlage in Form von 100 Prozent der Anteile an der GIMH) erhöht. Da aus Konzernsicht wirtschaftlich nicht die GIMH in die GxP AG eingelegt wurde, sondern im Rahmen der reverse acquisition ein Erwerb der GxP AG durch die GIMH unterstellt wird und es folglich bilanziell nicht zu einer Neubewertung des Vermögens der GIMH kommt und deren gezeichnetes Kapital nur 33 TEUR beträgt, muss die Differenz von 39.967 TEUR entsprechend innerhalb des Eigenkapitals gegen die (dadurch negativen) Kapitalrücklagen umgebucht werden. Dies geschieht anteilig für 25 TEUR Grundkapital mit 30.298 TEUR bereits zum 1. Januar 2016 und anteilig für die Barkapitalerhöhung von 8 TEUR mit 9.669 TEUR im Geschäftsjahr 2016. Die bilanzierte Einlage der GxP AG in die GIMH wird im Konzern mit 2.296 TEUR bewertet. Da dies dem Grundkapital der GxP AG vor Übernahme der GIMH entsprach, wird die Einlage entsprechend als Zunahme des gezeichneten Kapitals ausgewiesen. Nach der Einbringung wurde im November/Dezember 2016 eine Barkapitalerhöhung von 27.008 TEUR gegen die Ausgabe von 27.008.074 Anteilen platziert. Die Kosten dieser Kapitalerhöhung in Höhe von 2.038 TEUR wurden direkt im Eigenkapital als Minderung der Kapitalrücklage erfasst.

Im Zuge des bilanziellen Erwerbs der GxP durch die GIMH ergab sich folgende Einlagenbewertung. Der Fair Value der Sacheinlage ergab sich aus folgenden übernommenen Vermögenswerten und Schulden:

Erworbenes Vermögen und Ermittlung des Unterschiedsbetrags

In TEUR	Beizulegender Zeitwert	Buchwert bei der GxP AG
EDV/Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0
Beteiligungen	152	152
Forderungen	38	38
Liquide Mittel	1	1
Verbindlichkeiten	-372	-372
Netto-Vermögen	-180	
Unterschiedsbetrag	2.551	
Gesamt-Anschaffungskosten	2.370	
Impliziter Wert der ausgegebenen Anteile	2.297	
Anschaffungsnebenkosten	74	

Dem Fair Value des übernommenen identifizierbaren Netto-Vermögens von -180 TEUR stand ein Fair Value der dafür gewährten Aktien von 2.297 TEUR gegenüber. Die Differenz ist auf die Einlage eines nicht aktivierungsfähigen Vorteils für die GIMH zurückzuführen. Er repräsentiert den Vorteil, der sich für die GIMH durch den durch die Einbringung erzielten schnellen Zugang zum (börslichen) Kapitalmarkt ergibt. Die Einlage wurde daher mit 2.297 TEUR bewertet (vollständig im gezeichneten Kapital ausgewiesen). Da die Einlage nicht als Unternehmenserwerb im Sinne der IFRS qualifiziert, wurde der Unterschied in Höhe von 2.476 TEUR als Aufwand (sonstiger betrieblicher Aufwand) erfasst. Auch die Anschaffungsnebenkosten aus der Transaktion in Höhe von 74 TEUR wurden als Aufwand erfasst.

Der Fair Value der ausgegebenen Anteile/Aktien wurde aus der im November und Dezember 2016 durchgeführten Barkapitalerhöhung der GxP AG abgeleitet. Im Rahmen dieser Transaktion wurden 27.008.074 Aktien gegen eine Bareinlage von 1 EUR pro Aktie weit überwiegend an neue Aktionäre ausgegeben. Die Alt-Gesellschafter der GxP hielten 2.296.500 Aktien an der GxP. Die

Einbringung der GIMH in die GxP war zeitnah zur Barkapitalerhöhung. Daher wurde der Wert der bilanziell an die Gesellschafter der GxP „neu ausgegebenen“ Anteile entsprechend dem Ausgabebetrag im Rahmen der Barkapitalerhöhung mit 1 Euro je Aktie angenommen.

Das gezeichnete Kapital der GxP AG beträgt am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 69.304.574 EUR. Es sind 69.304.574 voll eingezahlte nennwertlose Aktien, auf die ein rechnerischer Betrag am Grundkapital von je 1 EUR entfällt, ausgegeben.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde das Kapital der GxP AG umstrukturiert. Es wurde beschlossen sechs Aktien ohne Gegenleistung einzuziehen und anschließend eine Kapitalherabsetzung im Verhältnis 1:8 durchzuführen. Nach Vollzug dieser Beschlüsse im August 2017 ist das Grundkapital der GxP AG um 60.641.503 EUR auf 8.663.071 EUR gesunken. Die Kapitalrücklage ist entsprechend gestiegen. Ende August 2017 wurde eine Barkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft über 866.307 Aktien zu je 4,16 Euro gezeichnet und ins Handelsregister eingetragen. Anfang Oktober 2017 wurde eine Sachkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft über 1.054.449 Aktien in das Handelsregister eingetragen. Gegenstand der Sacheinlage waren 94 Prozent der Anteile an einer Immobilienobjektgesellschaft und Forderungen gegen diese Objektgesellschaft in Höhe von 978 TEUR.

Das gezeichnete Kapital der GxP AG beträgt am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 10.583.827 EUR. Es sind 10.583.827 voll eingezahlte nennwertlose Aktien, auf die ein rechnerischer Betrag am Grundkapital von je 1 EUR entfällt, ausgegeben.

Die ausgewiesene Kapitalrücklage resultiert aus der bei der GxP AG ausgewiesenen Kapitalrücklage abzüglich der oben erläuterten Umbuchung innerhalb des Eigenkapitals zur bilanziellen Herstellung des gezeichneten Kapitals der GxP AG und abzüglich der direkt im Eigenkapital erfassten Kosten der Kapitalerhöhung.

Die Gewinnrücklagen resultieren aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Bilanzstichtag, die nicht ausgeschüttet wurden.

Im kumulierten Sonstigen Ergebnis werden die Bewertungsänderungen an den Beteiligungen nach dem Zugangszeitpunkt zusammen mit den darauf entfallenden Veränderungen der latenten Steuerschulden ausgewiesen. Der Betrag des hier erfassten kumulierten latenten Steueraufwands beträgt 8 T EUR (Vorjahr: 3 TEUR).

Die Zusammensetzung und Veränderung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

## X. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensteile mit Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 97.423 TEUR (Vorjahr: 60.423 TEUR) und mit Restlaufzeit über fünf Jahren 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Die Bankschulden sind durch den jeweiligen Immobilienbestand (Buchwert: 165.270 TEUR; Vorjahr: 88.450 TEUR) und die daraus resultierenden Mietforderungen besichert, für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden. Darüber hinaus sind sie teilweise auch durch die Anteile an den jeweiligen Objektgesellschaften besichert. Des Weiteren ist in einem Fall vereinbart, dass

die in den Objektgesellschaften generierten Zahlungsmittelüberschüsse nur mit Zustimmung der Bank aus dem Kreis der betroffenen Objektgesellschaften abfließen dürfen.

Alle Kredite lauten auf Euro.

## XI. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten folgende Sachverhalte:

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen (von nicht beherrschenden Gesellschaftern)	668	803
Kurzfristige Finanzierungen durch Geschäftspartner	211	2.141
Verbindlichkeiten gegenüber Verkäufern und aus Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb von Objektgesellschaften	1.230	1.431
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.370	871
<b>Summe</b>	<b>3.478</b>	<b>5.247</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Verkäufern von Objektgesellschaften enthalten eine bedingte Kaufpreisverbindlichkeit, die im Jahr 2016 auf 380 TEUR geschätzt wurde und im Jahr 2017 auf 980 TEUR erhöht wurde.

## XII. LATENTE STEUERN

In der Bilanz werden folgende latente Steuerpositionen ausgewiesen:

In TEUR	2017		2016	
	Latente Steuer- forderung	Latente Steuer- verbindlichkeit	Latente Steuer- forderung	Latente Steuer- verbindlichkeit
<b>1. Januar</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	-1.667	–	–
Beteiligungen an Objektgesellschaften	–	-11	–	-4
Sonstige	–	–	–	-8
Aus Verlustvorträgen	57	–	8	–
Saldierung	-14	14	-8	8
Bilanzausweis	43	-1.664	0	-4
<b>Veränderung</b>				
Über GuV	305	-3.458	57	-1.671
Über Sonstiges Ergebnis	–	-5	–	-3
Aus Abgang Objektgesellschaften	–	–	-8	8
Aus Zugang Objektgesellschaften	177	–	–	–
<b>31. Dezember</b>				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–	-5.125	–	-1.667
Beteiligungen an Objektgesellschaften	–	-16	–	-11
Sonstige	32	–	–	–
Aus Verlustvorträgen	507	–	57	–
Saldierung	-539	539	-14	14
Bilanzausweis	0	-4.602	43	-1.664

Bei Gesellschaften, die im laufenden Jahr oder im Vorjahr steuerliche Verluste erzielt haben, wurden latente Steuerforderungen aus Verlustvorträgen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 43 TEUR) angesetzt, die nicht durch latente Steuerverbindlichkeiten aus temporären Unterschieden gedeckt sind. Die Werthaltigkeit dieser latenten Steuerforderungen ergibt sich allein aufgrund erwarteter Steuergewinne. Für einige bestehende Verlustvorträge in Höhe von 784 TEUR (Vorjahr: 3.287 TEUR) wurde keine latente Steuerforderung angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht gerechnet wird.

Auf den Unterschied zwischen dem Konzernwert des Vermögens eines Tochterunternehmens und dem Steuerbilanzwert der Beteiligung an dem Tochterunternehmen (outside basis differences) in Höhe von 1.480 TEUR (Vorjahr: 689 TEUR) sind keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt, da die Umkehr der Differenz vom Konzern beherrscht wird und in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr zu rechnen ist.

### XIII. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2017	2016
Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9.665	656
davon Kaltmiete	7.795	
davon aus weiterbelasteten Nebenkosten	1.870	
Asset Management-Dienstleistungen	199	108
Umsatz aus Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens	3.100	54.634
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	–	1.973
Sonstige Erlöse	23	185
<b>Summe</b>	<b>12.987</b>	<b>57.555</b>

Mit der Einbringung der GIMH in die GxP im letzten Quartal 2016 wurde das Immobiliengeschäft des Konzerns neu ausgerichtet. Während zuvor das Geschäft auf den An- und Weiterverkauf von Immobilien ausgerichtet war, ist es von da an auf den Aufbau eines Bestands an als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgerichtet. Entsprechend war der Umsatz des Jahres 2016 noch von den Umsätzen aus dem Verkauf von Immobilien geprägt. Anfang 2017 wurde die letzte Vorratsimmobilie verkauft. Die Umsätze sind ab 2017 von den Vermietungsumsätzen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien geprägt (siehe hierzu auch den Abschnitt E IV. zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien).

### XIV. MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand enthält die folgenden Bestandteile:

In TEUR	2017	2016
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ohne Instandhaltung	2.321	218
Instandhaltungsaufwand für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.447	138
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien des Vorratsvermögens	2.163	48.936
Übrige Kosten für die verkauften Immobilien	–	629
<b>Summe</b>	<b>5.931</b>	<b>49.922</b>

## XV. PERSONALAUFWAND

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt elf Mitarbeiter (Vorjahr: GIMH 13). Hiervon sind ein Mitarbeiter (Vorjahr: zwei) in Teilzeit und ein Mitarbeiter (Vorjahr: drei) im Rahmen geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse tätig. Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2017	2016
Gehälter, sonstige Leistungen	1.148	573
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	107	95
<b>Summe</b>	<b>1.256</b>	<b>668</b>

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 48 TEUR (Vorjahr: 45 TEUR) enthalten.

Der deutliche Anstieg des Personalaufwands ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Geschäftsführer der GIMH bzw. die Vorstände der GxP AG im Jahr 2016 keine Vergütung erhalten haben.

## XVI. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

In TEUR	2017	2016
Ergebnis aus Zugangsbewertung der Rest-Beteiligungen an Objektgesellschaften	–	323
Ergebnis aus dem Verkauf von Rest-Beteiligungen an Objektgesellschaften	–	598
Übrige sonstige betriebliche Erträge	206	737
<b>Summe</b>	<b>206</b>	<b>1.658</b>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

In TEUR	2017	2016
Vermittlungsprovisionen für Vermietung	347	60
Vermittlungsprovisionen für Immobilienverkäufe		2.241
Kosten Kapitalmarktzugang		2.551
Beratungskosten	1.477	1.363
Buchführung, Abschlusserstellung und Prüfung	940	557
Abwertung auf Beteiligung	100	–
Forderungsverluste	125	29
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.448	1.567
<b>Summe</b>	<b>4.437</b>	<b>8.367</b>

Die Kosten für den Zugang zum Kapitalmarkt im Jahr 2016 resultieren aus dem Erwerb der GxP AG durch die GIMH (reverse acquisition) und dabei aus der Differenz zwischen dem impliziten Kaufpreis und dem geringeren Wert des übernommenen identifizierbaren Vermögens. Diesen Wertunterschied hat die GIMH in Kauf genommen, um schneller als auf anderen Wegen Zugang zum (börslichen) Kapitalmarkt zu erhalten (siehe hierzu auch Abschnitt E IX. zum Eigenkapital).

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u.a. Mietaufwendungen für die Geschäftsräume der Gesellschaft und Kraftfahrzeuge sowie Aufwendungen für Versicherungen und Reisekosten.

#### XVII. ERTRAGSTEUERAUFWAND

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

In TEUR	2017	2016
Laufender Ertragsteueraufwand/-ertrag	25	-18
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	3.153	1.614
<b>Summe</b>	<b>3.178</b>	<b>1.596</b>

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

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

#### Steuerüberleitungsrechnung

In TEUR	2017	2016
Ergebnis vor Steuern	18.687	10.973
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ergibt	5.639	3.311
Effekte, die zu Mindersteuern führen		
Reduzierte Steuer auf Ergebnis aus Beteiligungsverkäufen	-	-1.866
Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	-2.800	-2.053
Aufgrund initial differences	-1	-610
Effekte, die zu Mehrsteuern führen		
Nicht steuerwirksame Aufwendungen	30	770
Nicht angesetzte Verlustvorträge	334	2.006
Sonstige Effekte	-24	39
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>3.178</b>	<b>1.596</b>

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

#### XVIII. ERGEBNIS JE AKTIE

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

	2017	2016
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (in TEUR)	14.371	9.285
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend Stück)	9.215	5.042
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>1,56</b>	<b>1,84</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine Kapitalherabsetzung im Verhältnis 1:8 durchgeführt. Die tatsächliche Anzahl der Aktien des Vorjahres wurde entsprechend ebenfalls in diesem Verhältnis vermindert. Es gibt bisher keine Sachverhalte die zu einem abweichenden verwässerten Ergebnis je Aktie führen können.

Im Geschäftsjahr 2016 (vor Einlage der GIMH in die GxP AG) wurde eine Sachausschüttung in Form von Anteilen an einer Tochtergesellschaft in Höhe von 8 TEUR und eine Barausschüttung in Höhe von 1.839 TEUR an die ehemaligen Gesellschafter der GIMH ausgezahlt. 2017 gab es keine Ausschüttungen. Für das Geschäftsjahr 2017 wird der Hauptversammlung keine Dividende vorgeschlagen werden.

#### XIX. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Barbestände und Bankguthaben. Davon dürfen aufgrund einer Vereinbarung mit einer finanzierenden Bank liquide Mittel in Höhe von 3.185 TEUR (Vorjahr: 5.241 TEUR) für Bewirtschaftungskosten und Sanierungsinvestitionen der von dieser Bank finanzierten acht Immobilien verwendet, aber nicht bzw. nur mit Zustimmung der Bank aus einem Kreis bestimmter Objektgesellschaften in andere Konzernteile übertragen werden.

Im Vorjahr ergaben sich eine Reihe Veränderungen im Vermögen aufgrund des Abgangs diverser Objektgesellschaften. Im Jahr 2017 gab es keine vergleichbaren Geschäftsvorfälle.

##### Veränderungen im Vermögen aus dem Abgang diverser Objektgesellschaften

In TEUR	2016
Abgang Immobilien des Vorratsvermögens	34.694
Abgang operativer Forderungen	701
Abgang operativer Verbindlichkeiten	-2.582
Abgang Finanzverbindlichkeiten	-31.238
Ergebnis aus Abgang in GuV	7.129
Ergebnis aus Zugang Restbeteiligungen in GuV	323
Erfolgsneutrale Minderung des Eigenkapitals	-4
<b>Gesamterlös (abzgl. verkaufter liquider Mittel)</b>	<b>9.023</b>
davon als Zugang Restbeteiligung	281
davon als Zugang Ausleihung an Restbeteiligung	508
<b>Erlös als Forderung aus Abgang Objektgesellschaften</b>	<b>8.234</b>
davon noch nicht beglichen	-423
<b>Einzahlung aus Abgang Objektgesellschaften</b>	<b>7.811</b>

Durch den Erwerb von Objektgesellschaften und den Erwerb der GxP ergaben sich folgende Veränderungen im Vermögen des Konzerns:

Veränderungen im Vermögen aus dem Zugang diverser Objektgesellschaften bzw. der GxP

In TEUR	2017	Davon gegen Ausgabe von Aktien	2016	Davon gegen Ausgabe von Aktien
Zugang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	41.202	13.112	74.206	
Zugang anderes Sachanlagevermögen	4			
Zugang Beteiligungen	-		152	152
Zugang operativer Vermögenswerte	816	37	307	39
Zugang operativer Verbindlichkeiten	-671	-60	-1.877	-372
Zugang Finanzverbindlichkeiten	-28.616	-8.188	-	-
Zugang Eigenkapital	-5.230	-5.230	-2.297	-2.297
Aufwand aus Konsolidierung			2.551	2.551
Zugang Minderheit	-715	-280	-382	
<b>Kaufpreis (abzgl. gekaufter liquider Mittel)</b>	<b>6.791</b>	<b>-608</b>	<b>72.660</b>	<b>73</b>
davon noch nicht beglichen	-100	-100	-1.319	
Auszahlung für Erwerbe Vorjahre	1.220		-	-
<b>Auszahlung für Erwerb der Anteile</b>	<b>7.910</b>	<b>-708</b>	<b>71.342</b>	<b>73</b>

Im Geschäftsjahr 2016 wurden drei Objektgesellschaften mit Immobilien gegen Barkaufpreis erworben. Die unbare Transaktion im Geschäftsjahr 2016 betrifft den bilanzielle Zugang der GxP AG gegen fiktive Ausgabe von 2.296.500 Aktien aufgrund der reverse acquisition.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden drei Objektgesellschaften mit Immobilien erworben. Die unbare Transaktion davon betrifft den Erwerb einer Objektgesellschaft und einer Forderung gegen diese Objektgesellschaft in Höhe von 978 TEUR gegen Ausgabe von 1.054.449 Aktien. Aus der Transaktion sind u.a. eine Immobilie mit Anschaffungskosten i.H.v. 13.112 TEUR sowie Finanzverbindlichkeiten i.H.v. 8.188 TEUR zugegangen. Der Zugang von Eigenkapital i.H.v. 5.230 TEUR betrifft mit 1.054 TEUR das gezeichnete Kapital und mit 4.176 TEUR die Kapitalrücklage.

In den Auszahlungen für den Erwerb von Objektgesellschaften sind mit erworbene liquide Mittel in Höhe von 3.542 TEUR (Vorjahr: 833 TEUR) saldiert. Bei den Einzahlungen aus dem Verkauf von Objektgesellschaften waren im Jahr 2016 mit verkaufte liquide Mittel in Höhe von 2.395 TEUR saldiert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2017	2016
<b>Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>63.065</b>	<b>23.258</b>
Kreditaufnahme	13.484	109.039
Kredittilgung	-2.515	-38.079
Zugang bei Erwerb Objektgesellschaft	28.616	0
Abgang bei Verkauf Objektgesellschaft	-	-31.238
Veränderung der Zinsabgrenzung	-177	85
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>102.474</b>	<b>63.065</b>

## XX. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Bilanzstichtag ist die Gesellschaft aus schwebenden Ankaufsverträgen über Immobilien zu Kaufpreiszahlungen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 14.960 TEUR, davon 1.000 TEUR bis zum Stichtag bereits angezahlt) verpflichtet. Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagen oder immateriellen Vermögenswerten ist die Gesellschaft nur in unwesentlichem Umfang eingegangen.

Es bestehen unkündbare Mietleasingverhältnisse aus der Anmietung von Geschäftsräumen und von Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeugen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasing-Verträgen betragen:

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Bis zu 1 Jahr	308	141
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	784	373
Mehr als 5 Jahre	–	–
	<b>1.092</b>	<b>514</b>

Aus anderen Dauerschuldverhältnissen (Arbeitsverträgen, Versicherungsverträgen, Dienstleistungsverträgen) bestehen daneben folgende unkündbare Verpflichtungen:

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Bis zu 1 Jahr	584	437
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	1.084	1.214
Mehr als 5 Jahre	–	–
	<b>1.668</b>	<b>1.651</b>

## XXI. BEIZULEGENDER ZEITWERT VON VERMÖGENSWERTEN UND SCHULDEN

Die beizulegenden Zeitwerte von Vermögensgegenständen und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bewertungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit zwischen drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise.

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen.

Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit.

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten keine Transfers zwischen den Hierarchiestufen.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die Beteiligungen an Objektgesellschaften werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Diese Bewertungen beruhen auf von Sachverständigen ermittelten Immobilienbewertungen. Diese Bewertungen beruhen auf Inputfaktoren der Hierarchiestufe 3. Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung von Immobilienvermögen siehe Abschnitt E IV zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

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

## XXII. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

### a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente zum Ende der Berichts- und Vergleichsperiode auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

In TEUR	Buchwert 31.12.17	Davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungs- kategorie gem. IAS 39*	Beizule- gender Zeitwert	Anhand von Börsen- kursen ermittelt (Fair Value Stufe 1)	Von Markt- daten abgeleitet (Fair Value Stufe 2)	Von nicht beobacht- baren Para- metern abgeleitet (Fair Value Stufe 3)
Finanzanlagen	3.630	3.630					
Beteiligungen	1.153	1.153	AfS	1.153			1.153
Ausleihungen	2.477	2.477	LaR	2.513			2.513
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	697	697	LaR				
Sonstige Forderungen	1.334	977	LaR				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.896	4.896	LaR				
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>10.556</b>	<b>10.200</b>					
Finanzverbindlichkeiten	102.474	102.474	AmC	104.477			104.477
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.765	2.765	AmC				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.478	2.973	AmC				
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>108.717</b>	<b>108.212</b>					

\* LaR: Loans and Receivables, AfS: Available for Sale; AmC: Amortized Cost

In TEUR	Buchwert 31.12.16	Davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie gem. IAS 39*	Beizulegender Zeitwert	Anhand von Börsenkursen ermittelt (Fair Value Stufe 1)	Von Markt- daten abgeleitet (Fair Value Stufe 2)	Von nicht beobacht- baren Para- metern abgeleitet (Fair Value Stufe 3)
Finanzanlagen	2.674	2.674					
Beteiligungen	928	928	AfS	928			928
Ausleihungen	1.746	1.746	LaR	1.802			1.802
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43	43	LaR				
Sonstige Forderungen	4.370	3.998	LaR				
Liquide Mittel	11.098	11.098	LaR				
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>18.186</b>	<b>17.814</b>					
Finanzverbindlichkeiten	63.065	63.065	AmC				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.211	3.211	AmC				
Sonstige Verbindlichkeiten	5.247	4.860	AmC				
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>71.523</b>	<b>71.136</b>					

\* LaR: Loans and Receivables, AfS: Available for Sale; AmC: Amortized Cost

Liquide Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum jeweiligen Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, für die sonstigen Verbindlichkeiten und am Bilanzstichtag der Vergleichsperiode auch für die Finanzverbindlichkeiten, da letztere erst im Dezember 2016 kurz vor dem Bilanzstichtag begründet wurden. Auf eine Angabe des beizulegenden Zeitwerts wird der Erleichterungsvorschrift von IFRS 7.29(a) folgend verzichtet. Der beizulegende Zeitwert der Ausleihungen und der Finanzverbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads Rechnung getragen. Der beizulegende Zeitwert der Beteiligungen an Objektgesellschaften wird durch den Wert der von ihnen gehaltenen Immobilien determiniert. Er richtet sich damit nach den für die Immobilien vorliegenden Bewertungsgutachten. Zu Einzelheiten der Methodik siehe Abschnitt B IV.

## b) Nettoergebnis nach Bewertungskategorien

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Loans and Receivables	4	82
Available for Sale	-100	-
Amortized Cost	-2.250	-3.608

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie Loans and Receivables resultiert aus Zinserträgen (2017: 129 TEUR; 2016: 111 TEUR) und im sonstigen Aufwand erfassten Wertminderungen (2017: 125 TEUR; 2016: 29 TEUR), das der Kategorie Amortized Cost aus Zinsaufwendungen. Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie Available for Sale entfällt auf eine im sonstigen Aufwand ausgewiesene Wertminderung.

### c) Finanzielle Risiken

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

#### Liquiditätsrisiko

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

In TEUR	Buchwert 31.12.2017	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in den dann folgenden vier Perioden	Späterer Mittelabfluss
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	102.474	7.366	102.867	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.765	2.765	–	–
Mittelabfluss Sonstige Verbindlichkeiten	3.478	3.478	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten</b>	<b>108.717</b>	<b>13.609</b>	<b>102.867</b>	–

In TEUR	Buchwert 31.12.2016	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in den dann folgenden vier Perioden	Späterer Mittelabfluss
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	63.065	4.177	65.886	–
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.495	2.495	–	–
Mittelabfluss Sonstige Verbindlichkeiten	5.963	5.963	–	–
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten</b>	<b>71.523</b>	<b>12.635</b>	<b>65.886</b>	–

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

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im GxP-Konzern liquide Mittel in Höhe von 4.896 TEUR (Vorperiode: 11.098 TEUR) zur Verfügung.

#### Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des GxP-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Am 31. Dezember 2017 entfielen auf eine Adresse 28 Prozent der Ausleihungen/Forderungen. Am 31. Dezember 2016 entfielen auf zwei Adressen 23 Prozent bzw. 19 Prozent der Ausleihungen/Forderungen.

### Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten. Zinsänderungen können damit zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen. Durch eine Sensitivitätsanalyse ist für das Zinsänderungsrisiko zu ermitteln, welche Auswirkungen eine Änderung des Zinsniveaus auf den Erfolg zum Bilanzstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Bilanzstichtag repräsentativ für die Berichts- beziehungsweise Vergleichsperiode ist. Wenn das Marktzinsniveau zum Bilanzstichtag (Stichtag der Vergleichsperiode) um 50 Basispunkte höher gewesen wäre, hätte sich zum Bilanzstichtag der Zinssaldo um 155 TEUR (Vorjahr: 115 TEUR) verschlechtert. Eine Verringerung des Marktzinsniveaus zum Bilanzstichtag (Stichtag der Vergleichsperiode) um 50 Basispunkte, hätte aufgrund von Mindestzinsvereinbarungen zu keiner Verbesserung des Zinssaldos geführt.

### XXIII. GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Herr Meran, Vorstand der GxP AG hat einer Konzerngesellschaft zur Durchführung des Erwerbs einer Immobilienobjektgesellschaft im Dezember 2017 ein Darlehen mit maximaler Laufzeit von zwölf Monaten in Höhe von 3.000 TEUR gewährt. Der Zinssatz beträgt 8 Prozent. Es ist durch Verpfändung der Anteile an einer Objektgesellschaft und die (zweitrangige) Abtretung der Verkaufserlöse zweier Immobilien besichert.

Die GxP AG hat Ende März 2017 mit Herrn Lewandowski, damals Vorsitzender des Aufsichtsrats der GxP AG, einen Beratervertrag mit einer Laufzeit von einem Jahr abgeschlossen. Gegenstand der Beratungstätigkeit ist insbesondere das Auffinden und Evaluieren von geeigneten Erwerbsobjekten und die Unterstützung bei der Strukturierung des Erwerbs und der Finanzierung der Immobilien. Für die Beratungstätigkeit ist ein monatliches Honorar von 15 TEUR zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart.

Im Jahr 2016 haben Herr Schorr, damals Aufsichtsratsvorsitzender der GxP AG, Herr Lewandowski, damals Vorstand der GxP AG, und Herr Meran, Vorstand der GxP AG, mit 1.250 TEUR bzw. jeweils 625 TEUR für eine Bankfinanzierung gebürgt. Diese Bürgschaften bestehen fort. Ein Entgelt hierfür wurde nicht vereinbart.

Im Jahr 2016 nutzte die GIMH im Rahmen einer Bürogemeinschaft die Geschäftsräume von deren Hauptgesellschafterin, die zum Interessenbereich von Herrn Schorr gehört. Aus den hierfür anfallenden Kosten einerseits und gegenläufig aus kurzfristigen Kreditgewährungen an die damalige Hauptgesellschafterin der GIMH wies der Konzern zum Bilanzstichtag 2016 eine Forderung in Höhe von 1.351 TEUR aus. Diese Forderung war nicht besichert. Diese wurde Anfang 2017 weitgehend bezahlt. Zum Bilanzstichtag 2017 besteht noch eine Restforderung von 86 TEUR. Die an die (ehemalige) Hauptgesellschafterin erstatteten Kosten beliefen sich im Jahr 2016 auf 229 TEUR und im Jahr 2017 auf 61 TEUR. Seit Mitte 2017 hat die GxP eigene Geschäftsräume.

Die Vorstände der GxP AG und die Geschäftsführer der GIMH GmbH haben 2016 keine Bezüge erhalten. Im Jahr 2017 sind für die Vorstände folgende Bezüge angefallen:

In TEUR	2017			2016		
	Fest	Variabel	Gesamt	Fest	Variabel	Gesamt
Boris Tramm (Vorstandsvorsitzender seit 01.04.2018)	-	-	-	-	-	-
Johannes Meran (Vorstand der AG vom 24.05.2016 bis 23.04.2018)	300	-	300	-	-	-
Andreas Lewandowski (Geschäftsführer der GIMH und Vorstand der AG vom 24.05.2016 bis 21.02.2017)	45	-	45	-	-	-
Stephan Wachtel (Vorstand der AG vom 31.08.2015 bis 24.05.2016)	-	-	-	k.A.	k.A.	k.A.
Rainer Schorr (Geschäftsführer der GIMH 2016)	-	-	-	-	-	-
Gesamt	345	-	345	-	-	-

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für das Geschäftsjahr folgende Vergütung:

In TEUR	2017			2016		
	Fest	Variabel	Gesamt	Fest	Variabel	Gesamt
Prof. Dr. Martin Meißner (seit 01.03.2018), Rechtsanwalt	-	-	-	-	-	-
Andreas Steyer (seit 21.02.2018), Kaufmann	-	-	-	-	-	-
Norbert Kickum (seit 01.12.2017, seit 21.12.2017 Vorsitzender), Kaufmann	2	2	4	-	-	-
Dr. Jürgen Büser (01.12.2017 bis 20.02.2018), Kaufmann	1	2	3	-	-	-
Michael Wurzinger (2.10.2017 bis 30.11.2017), Kaufmann	4	1	5	-	-	-
Dr. Sebastian Glock (seit 17.05.2017, Vorsitzender vom 29.08.2017 bis 21.12.2017; ausgeschieden 28.02.2018), Rechtsanwalt	16	10	26	-	-	-
Andreas Lewandowski (Vorsitzender vom 28.03.2017 bis 28.08.2017), Kaufmann	15	9	24	-	-	-
Rainer Schorr (Vorsitzender vom 08.06.2016 bis 15.02.2017), Kaufmann	4	-	4	2	-	2
Dr. Hermann Otto Solms (22.07.2016 bis 05.11.2017), Kaufmann	16	12	28	1	-	1
Philip Moffat (Vorsitzender bis 16.6.2016 und vom 16.02.2017 bis 28.03.2017, ausgeschieden 17.05.2017), Kaufmann	6	4	10	3	-	3
Stephan Wachtel (bis 22.07.2016), Ingenieur	-	-	-	1	-	1
Dietmar Schickel (bis 25.05.2016), Kaufmann	-	-	-	1	-	1
<b>Gesamt</b>	<b>64</b>	<b>40</b>	<b>104</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>7</b>

## F. SONSTIGE ANGABEN

### I. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das für Leistungen des Konzernabschlussprüfers gegenüber der GxP AG und den in den Konzern einbezogenen Unternehmen ohne Berücksichtigung der gesetzlichen Umsatzsteuer als Aufwand erfasste Honorar beträgt:

In TEUR	2017	2016
Abschlussprüfungsleistungen	365	143
Andere Bestätigungsleistungen	150	–
Steuerberatungsleistungen	–	–
Sonstige Leistungen	21	–
<b>Summe</b>	<b>536</b>	<b>143</b>

Der Aufwand für Abschlussprüfungsleistungen im Jahr 2017 umfasst auch Mehraufwand für die Prüfung für 2016 in Höhe von 52 TEUR.

### II. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Wirkung zum 23. April 2018 um 12:00 Uhr ist Johannes Meran aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

### III. ANGABEN ZUM KAPITAL

Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft 10.583.827 Stückaktien (Vorjahr: 69.304.574) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1,00 Euro ausgegeben.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden sechs Aktien ohne Gegenleistung eingezogen und das verbliebene Kapital im Verhältnis 1:8 herabgesetzt, wodurch die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien um 60.641.503 auf 8.663.071 abgesunken ist.

Ende August 2017 wurde eine Barkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft über 866.307 Aktien zu je 4,16 Euro gezeichnet und ins Handelsregister eingetragen. Anfang Oktober 2017 wurde eine Sachkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft über 1.054.449 Aktien in das Handelsregister eingetragen. Gegenstand der Sacheinlage waren 94 Prozent der Anteile an einer Immobilienobjektgesellschaft und Forderungen gegen diese Objektgesellschaft in Höhe von 978 TEUR.

Das genehmigte Kapital 2016 von insgesamt EUR 21.148.250,00 wurde damit im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 1.920.756,00 genutzt. Es verbleibt ein noch ungenutztes genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 19.227.494,00.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 22. Juli 2016 ermächtigt, bis zum 21. Juli 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrfach um bis zu EUR 21.148.250,00 (davon noch nicht genutzt: EUR 19.227.494,00) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016) und den Inhalt der Aktienrechte, die Einzelheiten der Kapitalerhöhung sowie die Bedingungen der Aktienaussgabe, insbesondere den Ausgabebetrag, festzulegen. Dabei ist der

Vorstand ermächtigt, über einen Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu entscheiden.

Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in folgenden Fällen zulässig:

- Bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn die Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (einschließlich Freiverkehr bzw. Nachfolger des Segments), die Kapitalerhöhung 10 Prozent des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 10 Prozent des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahmen der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensanteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen; oder
- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen mit Options oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegeben wurden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- oder Wandlungspflicht zustünde;
- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

Berlin, den 30. April 2018

Boris Tramm

Vorstand