

# Konzern-Halbjahresbericht

**30. Juni 2018**

GxP German Properties AG

# Kennzahlen

## GxP German Properties AG

Bilanzkennzahlen	30.06.2018	31.12.2017
In Millionen EUR		
NAV	65,3	64,8
NAV je Aktie (in EUR)	6,16	6,12
Bilanzsumme	174,4	176,1
Eigenkapital	62,8	62,5
Nettofinanzschulden	99,9	97,6
Loan to Value (in %)	59,9	59,0

Die GxP German Properties AG mit Sitz in Frankfurt am Main konzentriert sich auf die Akquisition, die Bestandshaltung und das Asset Management von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland.

Der Investitionsfokus umfasst attraktive Gewerbeimmobilien in den Segmenten „Core+“ und „Value Added“ in Metropolregionen sowie ausgewählten mittelgroßen deutschen Städten. Der Konzernverfolgt die Strategie, durch aktives Bestandsmanagement Wertsteigerungspotentiale zu heben und gleichzeitig nachhaltige Mieterträge zu sichern.

Portfoliokennzahlen	30.06.2018	31.12.2017
Anzahl der Objekte	12	12
Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	106.664	106.700
Leerstandsrate (in %)	12,98	13,15
WAULT (in Jahren)	3,34	3,67

# INHALT

---

1. GxP GERMAN PROPERTIES AG – IM PROFIL
2. GESCHÄFTSENTWICKLUNG 1. HALBJAHR 2018
3. KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2018

# GxP German Properties AG – im Profil

## UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die German Properties AG (GxP AG) und ihre Tochtergesellschaften (*Konzern der GxP AG*) konzentrieren sich auf Investments in Gewerbeimmobilien (Büro- und Einzelhandelsimmobilien). Dabei investiert der Konzern in Immobilien mit Entwicklungspotenzial in deutschen Metropolregionen und in ausgewählten B-Städten, wie beispielsweise Hannover, Mannheim oder Dresden, sowie die Randlagen großer Metropolen und fokussiert sich dabei auf die Bereiche Core+ und Value Added. Das Geschäftsmodell sieht vor, Gewerbeimmobilien mit Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial zu akquirieren und dieses Potenzial durch aktives Asset Management zu realisieren.

### **Regionaler Fokus**

Wir konzentrieren unsere Aktivitäten auf die sogenannten A-Lagen in B-Städten und B-Lagen in A-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 attraktiveren Rendite an genannten Standorten.

### **Asset Management-Strategie**

Neben dem Ausbau unseres Immobilienbestands besteht unser langfristiges Ziel darin, durch ein aktives Bestandsmanagement Wertsteigerungspotenziale in dem vorhandenen Immobilienbestand zu heben und gleichzeitig nachhaltige Mieterträge zu sichern. Die erworbenen Immobilien sollen durch die Vermietung der Objekte an bonitätsstarke Mieter schnellstmöglich positive Rückflüsse generieren. Weitere Wertsteigerungspotenziale nutzen wir, indem wir vorhandene Leerstände konsequent abbauen und andererseits die bestehenden Mietverhältnisse optimieren. Zudem achten wir darauf, dass die Objekte über gute Drittverwendungsmöglichkeiten und überdurchschnittliche 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

Der Konzern der GxP AG verfügt über ein breit diversifiziertes Portfolio in Deutschland mit attraktiven Objekten in renditestarken B-Lagen. Das Portfolio umfasste zum 30. Juni 2018 insgesamt zwölf Immobilien mit einem Marktwert von 166,9 Millionen Euro.

### Portfoliokennzahlen GxP-Portfolio

	30.06.2018	31.12.2017
Immobilien zum (Anzahl)	12	12
Beizulegender Zeitwert (in Millionen EUR)	166,9	165,3
(Jahres-)Mietlöse (in Millionen EUR)	10,6	10,4
Bruttorendite [Gross Initial Yield (in %)]	6,38	6,32
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )*	106.664	106.700
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	12,98	13,15
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	3,34	3,67
Durchschnittlicher Zeitwert je m <sup>2</sup> (in EUR)	1.564	1.549
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> (in EUR/Monat)	9,55	9,38

\*Zahl 2018 angepasst wegen Neuvermessung

### 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 die zwei Objekte in Frankfurt am Main und das Objekt in Stuttgart in den sogenannten „Big 7“-Standorten liegen, befinden sich drei Objekte (Neu-Isenburg, Dreieich, Meerbusch) in B-Lagen der Metropolregionen Frankfurt am Main und Düsseldorf. Sechs weitere Objekte befinden sich in den aufstrebenden B-Städten Hannover, Mannheim, Darmstadt, Dresden sowie Hamm und Teltow bei Berlin.



### **Fokus auf Büroimmobilien in Westdeutschland**

Der größte Teil unseres Portfolios liegt in Westdeutschland und mit den Objekten Dresden und Teltow befinden sich zwei unserer Immobilien in den neuen Bundesländern. 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.

### **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 % der Gesamtmieteinnahmen. Die zehn größten Mieter setzen sich aus internationalen Konzernen und staatlichen Einrichtungen zusammen, sind besonders bonitätsstark und steuern über 60 % der Mieteinnahmen bei.

Bei Neuvermietungen präferieren wir grundsätzlich Mieter mit hoher Bonität, die an einer langfristigen Nutzung der Objekte interessiert sind.

### **Annualisierte Mieteinnahmen von über 10,6 Millionen Euro**

Insgesamt umfasste das Portfolio Ende Juni 2018 mehr als 50 Mieter mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 3,34 Jahren. Die vertragliche Jahresnettomiete dieses Portfolios liegt bei über 10,6 Millionen Euro. Daraus resultiert gemessen am Wert der Immobilien in Höhe von 166,9 Millionen Euro eine Bruttorendite (Gross Initial Yield) von 6,38 Prozent.

### **Finanzierungsstruktur**

Für die Finanzierung unseres Portfolios setzen wir neben Eigenmitteln auch auf Fremdfinanzierung. Fremdmittel werden in der Regel über einen Zeitraum von fünf Jahren aufgenommen. Zum 30. Juni 2018 betrug der durchschnittliche Zinssatz für Kreditverträge über das gesamte Portfolio hinweg 2,3 %. Die Kredite werden mit Tilgungsraten zwischen 2,0 und 3,50 % getilgt. Drei Darlehen mit einem Nominalvolumen von rund 20 Millionen Euro sind endfällig und werden somit nicht planmäßig getilgt. Unsere aktuelle Nettoverschuldungsquote, das sogenannte Loan to Value-Verhältnis (LTV), betrug Ende Juni 2018 59,9 %.

#### **Rahmendaten der GxP-Aktie zum 30. Juni 2018:**

ISIN:	DE000A2E4L00
WKN:	A2E4L0
Marktsegment:	Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse
Börsenplätze:	Frankfurt, Xetra, Stuttgart, München, Hamburg und Düsseldorf
Ausstehende Aktien:	10.583.827 Stück
Grundkapital:	10.583.827,00 Euro
Börsenschlusskurs Xetra 29.06.2018	3,86 Euro
Marktkapitalisierung 29.06.2018:	rund 40,9 Millionen Euro

Designated Sponsor: ODDO SEYDLER BANK AG

#### **Hauptversammlung**

Die Hauptversammlung der GxP AG hat am 23. August 2018 in Berlin stattgefunden. Die Abstimmungsergebnisse sind auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht worden.

---

# Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2018

## MARKTUMFELD

### Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland entwickelte sich im ersten Halbjahr 2018 weiterhin positiv. Allerdings macht sich im Jahresverlauf 2018 eine zunehmende Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft aufgrund der protektionistischeren Handelspolitik, insbesondere der USA, sowie der zahlreichen Krisen und der eingeleiteten Abkehr der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank negativ bemerkbar.

Ein wesentlicher Treiber der positiven Konjunktorentwicklung im ersten Halbjahr 2018 war weiterhin der Konsum der privaten Haushalte auch bedingt durch die steigende Zahl der Erwerbstätigen.

Seit 2014 bewegt sich der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) auf historisch niedrigem Niveau. Der Markt geht zurzeit von einer ersten Zinserhöhung der Europäischen Zentralbank nicht vor September 2019 aus.

### Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2018

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich im ersten Halbjahr 2018 weiter auch am Markt für Gewerbeimmobilien wider. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus blieben Immobilien bei institutionellen Investoren auch im Jahr 2018 nach wie vor eine gefragte Assetklasse. Das Transaktionsvolumen war, nach einer Analyse von Savills, auch aufgrund der Angebotsknappheit am Markt mit 25,2 Milliarden Euro allerdings um 8 % niedriger als im ersten Halbjahr 2017. Mit 10,0 Milliarden Euro stellten Büroimmobilien auch im ersten Halbjahr 2018 die wichtigste Assetklasse dar und trugen rund 40 % 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. Für den weiteren Jahresverlauf 2018 rechnet Savills nur noch mit leicht rückläufigen Renditen. Einer Analyse von Catella Research zufolge ging die durchschnittliche Spitzenrendite für Bürohäuser an Deutschlands A-Standorten im ersten Halbjahr 2018 um 0,23 Basispunkte auf 3,2 % zurück. Mit 4,1 % wuchsen die Mieten im Bürospezialsegment an den A-Standorten im Vergleich zwischen dem ersten Halbjahr 2018 und dem ersten Halbjahr 2017 und erreichten einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 30,04 Euro.

## GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2018 war, nach dem weiteren Ausbau des Portfolios im Jahr 2017 durch den Erwerb neuer Gewerbeimmobilien, bisher geprägt von der aktiven, wertsteigernden Arbeit mit den Bestandsobjekten. Durch das hausinterne Asset Management und die Nutzung der bestehenden Netzwerke ist es gelungen, den Leerstand leicht zu reduzieren. Durch die im Jahresverlauf 2018 bisher vorgenommenen und noch geplanten Investitionen in den Immobilienbestand soll das Potential der Immobilien weiter gesteigert und die Bindung der Mieter erhöht werden.

Die Gesellschaft hat erstmals zum 31. Dezember 2017 einen Konzernabschluss in Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Vergleichszahlen zum 30. Juni 2017 für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie für die Konzern- Kapitalflussrechnung liegen deshalb nicht vor.

## ERTRAGSLAGE

### a) Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2018 betragen die Umsatzerlöse insgesamt 6,5 Millionen Euro und setzten sich im Wesentlichen aus Erlösen aus Nettokaltmieten in Höhe von 5,2 Millionen Euro sowie in Höhe von 1,2 Millionen Euro aus Erlösen aus Nebenkostenvorauszahlungen zusammen.

Inklusive der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,3 Millionen Euro wurde eine Gesamtleistung von 6,8 Millionen Euro in den ersten sechs Monaten 2018 erzielt.

Der Materialaufwand, in dem die Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ausgewiesen werden, belief sich auf 1,8 Millionen Euro.

Als Personalaufwand sind 0,8 Millionen Euro im ersten Halbjahr 2018 angefallen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen addierten sich auf 2,0 Millionen Euro und enthalten u.a. Rechts- und Beratungskosten von 0,6 Millionen Euro sowie Buchführungs- und Abschlusskosten in Höhe von 0,5 Millionen Euro.

Das negative Finanzergebnis resultierte im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen und betrug -1,5 Millionen Euro.

Insgesamt belief sich das Konzern-Periodenergebnis vor Steuern auf 0,6 Millionen Euro, nach Steuern wurde ein Konzern-Periodenergebnis von 0,3 Millionen Euro in den ersten sechs Monaten 2018 erzielt.

### **Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung/ Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

In TEUR		01.01.– 30.06.2018
<b>1.</b>	<b>Umsatzerlöse</b>	<b>6.543</b>
2.	Sonstige betriebliche Erträge	288
<b>3.</b>	<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.831</b>
4.	Materialaufwand	1.844
5.	Personalaufwand	836
6.	Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	14
7.	Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.041
<b>8.</b>	<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.096</b>
9.	Zinserträge	70
10.	Zinsaufwendungen	1.563
<b>11.</b>	<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.493</b>
<b>12.</b>	<b>Konzern-Periodenergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>602</b>
13.	Ertragssteuern	259
<b>14.</b>	<b>Konzern-Periodenergebnis nach Steuern = Konzern-Gesamtergebnis</b>	<b>343</b>
	davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	61
	davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend (Konzernergebnis)	282

## b) Finanzlage

Im ersten Halbjahr 2018 belief sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 1,4 Millionen Euro.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug in der Berichtsperiode -1,6 Millionen Euro und ist im Wesentlichen auf Auszahlungen für Investitionen in den Immobilienbestand zurückzuführen.

Auszahlungen für die Tilgung von Krediten in Höhe von 1,5 Millionen Euro sowie in Höhe von 1,4 Millionen Euro für Zinsen führten zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im ersten Halbjahr 2018 von -2,9 Millionen Euro.

Insgesamt ergibt sich im ersten Halbjahr 2018 ein negativer Gesamtcashflow in Höhe von -3,1 Millionen Euro. Die liquiden Mittel reduzierten sich entsprechend von 4,9 Millionen Euro Ende 2017 auf 1,8 Millionen Euro zum 30. Juni 2018.

## c) Vermögenslage

### Konzernbilanz

In TEUR	30.06.2018	31.12.2017
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>170.532</b>	<b>168.972</b>
Sonstiges immaterielles Vermögen	1	2
Sachanlagen	73	70
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	166.852	165.270
Übrige Finanzanlagen	3.605	3.630
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.910</b>	<b>7.130</b>
Vorräte	0	29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	701	697
Sonstige Forderungen	1.203	1.334
Laufende Ertragsteuerforderungen	195	175
Liquide Mittel	1.810	4.896
<b>Summe Aktiva</b>	<b>174.441</b>	<b>176.102</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>62.754</b>	<b>62.467</b>
Anteil der Gesellschafter der GxP AG	60.663	60.437
Nicht beherrschende Anteile	2.091	2.030
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>101.081</b>	<b>102.025</b>
Finanzverbindlichkeiten	96.250	97.423
Latente Ertragssteuerverbindlichkeiten	4.831	4.602
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>10.606</b>	<b>11.610</b>
Finanzverbindlichkeiten	5.404	5.051
Erhaltene Anzahlungen	339	204
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten	131	112
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.722	2.765
Sonstige Verbindlichkeiten	3.010	3.478
<b>Summe Passiva</b>	<b>174.441</b>	<b>176.102</b>

Zum 30. Juni 2018 hat sich die Konzernbilanzsumme der GxP AG leicht auf 174,4 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 176,1 Millionen Euro) vermindert.

Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 170,5 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 169,0 Millionen Euro). Sie beinhalteten im Wesentlichen als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit einem Wert von 166,9 Millionen Euro zum 30. Juni 2018. Der Anstieg des Immobilienwertes in Höhe von 1,6 Millionen Euro Ende Juni 2018 im Vergleich zum 31. Dezember 2017 ist dabei auf werterhöhende Investitionen in den Immobilienbestand zurückzuführen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich von 7,1 Millionen Euro zum 31. Dezember 2017 auf 3,9 Millionen Euro zum Bilanzstichtag. Dabei lagen die liquiden Mittel bei 1,8 Millionen Euro Ende Juni 2018 (31. Dezember 2017: 4,9 Millionen Euro).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag leicht auf einen Wert von 62,8 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 62,5 Millionen Euro). Die Eigenkapitalquote des Konzerns hat sich von 35,5 % Ende 2017 auf 36,0 % zum 30. Juni 2018 verbessert.

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum 30. Juni 2018 auf insgesamt 111,7 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 113,6 Millionen Euro) und resultieren in Höhe von 101,7 Millionen Euro (31. Dezember 2017: 102,5 Millionen Euro) aus Finanzverbindlichkeiten zur Finanzierung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Das Loan to Value-Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten betrug zum Ende der Berichtsperiode 59,9 %.

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

##### Nettoinventarwert (Net Asset Value)

Der Wert der Renditeimmobilien belief sich zum 30. Juni 2018 auf insgesamt 166,9 Millionen Euro, nach 165,3 Millionen Euro zum Jahresende 2017.

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

In Millionen EUR	30.06.2018	31.12.2017
Summe Eigenkapital	62,8	62,4
Auf Minderheit entfallend	2,1	2,0
Konzernanteil am Eigenkapital	60,7	60,4
Latente Steuern (Konzernanteil)	4,6	4,4
<b>NAV</b>	<b>65,3</b>	<b>64,8</b>
<hr/>		
Anzahl der Aktien (in Millionen)	10,6	10,6
<b>NAV/Aktie (in Euro)</b>	<b>6,16</b>	<b>6,12</b>

Der Nettoinventarwert (Net Asset Value; NAV) lag zum 30. Juni 2018 bei 65,3 Millionen Euro oder 6,16 Euro je Aktie (31. Dezember 2017: 64,8 Millionen Euro oder 6,12 Euro je Aktie).

##### Bilanzkennzahlen (IFRS Konzernabschluss)

In Millionen EUR	30.06.2018	31.12.2017
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	96,3	97,4
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (+)	5,4	5,1
Liquide Mittel (-)	1,8	4,9
Nettofinanzschulden	99,9	97,6
Immobilienvermögen	166,9	165,3
Loan to Value (in %) Nettoverschuldung/ Immobilienvermögen	59,9	59,0

Mittelfristig plant der Konzern der GxP AG bei dem LTV-Verhältnis eine Bandbreite von 50 bis 55 % zu erreichen.

Portfoliokennzahlen	30.06.2018	31.12.2017
Anzahl der Objekte	12	12
Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	106.664	106.700
Leerstandsrate (in %)	12,98	13,15
WAULT (in Jahren)	3,34	3,67

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

Der bisherige Mehrheitsgesellschafter der GxP AG, die CONSUS Real Estate AG hat gemäß der Ad Hoc-Mitteilung vom 3. August 2018 ihre Aktienanteile an der GxP AG in Höhe von 58 % des Grundkapitals an die Summit Real Estate Gruppe veräußert. Gemäß Mitteilung der Summit Real Estate Gruppe vom 6. August 2018, hat die Summit Real Estate Gruppe insgesamt rund 72 % der ausstehenden Aktien der GxP AG erworben.

Mit Datum 4. September 2018 hat der Aufsichtsrat Herrn Itay Barlev als weiteren Vorstand der GxP AG bestellt.

Herr Boris Tramm ist mit Datum 5. Oktober 2018 als Vorstand der GxP AG zurückgetreten.

## D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### I. PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes beziehen sich auf Erwartungen.

Die Entwicklung des Konzerns der GxP AG ist an eine große Anzahl von Kriterien geknüpft, die teilweise durch den Konzern nicht beeinflusst werden können. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes entsprechen den aktuellen Einschätzungen des Konzerns. Folglich sind mit diesen Aussagen Unsicherheiten und Risiken verbunden. Die tatsächliche Entwicklung des Konzerns der GxP AG kann davon positiv oder negativ abweichen.

#### **Gesamtwirtschaft**

Die Wirtschaft ist im ersten Quartal um 0,4 % und im zweiten Quartal 2018 um 0,5 % gewachsen. Die Bundesregierung geht in ihrer im Oktober 2018 aktualisierten Konjunkturprognose davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in den Jahren 2018 und 2019 jeweils um 1,8 % wachsen wird. Im Vergleich zu den bisherigen Prognosen ist dies eine deutliche Senkung der Wachstumserwartungen. Grund für die Anpassung ist die im Jahresverlauf 2018 zunehmend angespanntere globale Wirtschaftslage aufgrund protektionistischerer Handelstendenzen sowie weltweiter Krisen und die dadurch verbundenen negativen Auswirkungen auf die exportabhängige deutsche Wirtschaft.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Laufe des Jahres 2018 ihre expansive Geldpolitik weiter zurückgeführt, der Ankauf von Anleihen soll Ende 2018 beendet werden. Mit einer ersten Zinserhöhung in der Euro-Zone wird zurzeit nicht vor September 2019 gerechnet.

### **Investmentmarkt**

Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist nach einer Studie der DZ Hyp im Jahr 2018 unverändert hoch. Allerdings ist am Markt eine zunehmende Angebotsknappheit, insbesondere im Bereich der Core-Objekte, zu bemerken. Insgesamt wird erwartet, dass im Jahr 2018 wiederum ein Investmentvolumen auf Vorjahresniveau erreicht werden kann.

### **Büroimmobilienmarkt**

Von der anhaltend positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung profitiert auch der deutsche Immobilienmarkt. Die gute Arbeitsmarktlage in Deutschland sorgt für einen Beschäftigungsaufbau und damit für einen erhöhten Flächenbedarf. Aufgrund der insbesondere in Ballungszentren zunehmenden Flächenverknappung ist deshalb zu erwarten, dass die Büromieten im laufenden und kommenden Jahr weiter steigen werden.

### **Einzelhandelsimmobilienmarkt**

Der mit dem Wirtschaftswachstum einhergehende Beschäftigungsaufbau führt zu einem positiven Konsumklima bei den deutschen Verbrauchern und sorgt somit auch für gute Rahmenbedingungen im Einzelhandel. Zudem macht das fortgesetzte Zinstief Kredite günstig und das Sparen unattraktiv, so dass die Konsumfreude zusätzlich beflügelt wird. Die Top-Standorte profitieren zusätzlich von stetig steigenden Einwohner- und Besucherzahlen. Die Nachfrage und das Mietsteigerungspotenzial für Einzelhandelsflächen indes stoßen angesichts des bereits hohen Niveaus und des zweistellig wachsenden Online-Handels mittlerweile an ihre Grenzen.

### **Erwartete Geschäftsentwicklung**

Ausgehend von der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte, auf denen der Konzern der GxP AG aktiv ist, erwartet der Vorstand eine stabile Entwicklung des Konzerns.

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Insbesondere soll der Leerstand der GxP-eigenen Immobilien durch das aktive Vermietungs-Management reduziert und das bestehende Immobilienportfolio weiter optimiert werden. Käufe von Immobilien sind im weiteren Jahresverlauf 2018 zurzeit nicht geplant. Es wird angestrebt, die bis Ende 2019 auslaufenden Kreditverträge mittel- bis langfristig zu verlängern bzw. zu refinanzieren um das historisch niedrige Zinsniveau langfristig für den Konzern zu sichern und die Planungssicherheit dadurch zu erhöhen.

Auf Basis unseres aktuellen Portfolios rechnen wir weiterhin 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.

## **II. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

Im Geschäftsbericht 2017 hat die GxP AG über die Chancen und Risiken ausführlich berichtet. Seitdem haben sich die folgenden Änderungen in Bezug auf die Chancen und Risiken ergeben.

---

Auf der Hauptversammlung vom 17. Mai 2017 wurde die Durchführung einer aktienrechtlichen Sonderprüfung gemäß § 142 AktG beschlossen. Gegenstand dieser Prüfung war die Bar- und Sachkapitalerhöhung aus dem Jahr 2016. Diese Prüfung ist mittlerweile ohne Beanstandungen abgeschlossen worden.

Ende 2018 läuft ein nachrangiges Darlehen mit einem Volumen von 3,0 Millionen Euro aus. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass das Darlehen refinanziert werden kann.

Konzern-Zwischenabschluss der  
GxP German Properties AG zum  
30. Juni 2018  
Detailindex

---

# Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018

## KONZERNBILANZ (UNGEPRÜFT)

AKTIVA			
In		30.06.2018	31.12.2017
TEUR			
A.	LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	170.532	168.972
1.	Immaterielles Vermögen	1	2
2.	Sachanlagen	73	70
3.	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	166.852	165.270
4.	Finanzanlagen	3.605	3.630
B.	KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE	3.910	7.130
1.	Vorräte	0	29
2.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	701	697
3.	Sonstige Forderungen	1.203	1.334
4.	Laufende Ertragsteuerforderungen	195	175
5.	Liquide Mittel	1.810	4.896
	SUMME AKTIVA	174.441	176.102

PASSIVA			
In		30.06.2018	31.12.2017
TEUR			
A.	EIGENKAPITAL	62.754	62.467
I.	Anteil der Gesellschafter der GxP AG	60.663	60.437
1.	Gezeichnetes Kapital	10.584	10.584
2.	Kapitalrücklage	20.249	25.550
3.	Noch nicht verwendete Ergebnisse	29.320	23.794
4.	Kumuliertes Sonstiges Ergebnis	509	509
II.	Nicht beherrschende Anteile	2.091	2.030
B.	LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	101.081	102.025
1.	Finanzverbindlichkeiten	96.250	97.423
2.	Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.831	4.602
C.	KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	10.606	11.610
1.	Finanzverbindlichkeiten	5.404	5.051
2.	Erhaltene Anzahlungen	339	204
3.	Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	131	112
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.722	2.765
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	3.010	3.478
	SUMME PASSIVA	174.441	176.102

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG (UNGEPRÜFT)

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	01.01.-30.06.2018
Umsatzerlöse	6.543
Sonstige betriebliche Erträge	288
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.831</b>
Materialaufwand	1.844
Personalaufwand	836
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	14
Sonstiger betrieblicher Aufwand	2.041
BETRIEBSERGEBNIS	2.096
Zinserträge	70
Zinsaufwendungen	1.563
FINANZERGEBNIS	-1.493
KONZERN-PERIODENERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	602
Ertragsteuern	259
KONZERN-PERIODENERGEBNIS NACH ERTRAGSTEUERN = KONZERN- GESAMTERGEBNIS	343
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	61
davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend (Konzernergebnis)	282
ERGEBNIS JE AKTIE (in EUR)	0,026

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (UNGEPRÜFT)

In TEUR	01.01.-30.06.2018
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	343
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	14
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	111
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-783
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.493
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	259
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-31
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.407
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-1.582
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	22
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-56
+ Erhaltene Zinsen	60
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.573
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	13
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-1.530
- Gezahlte Zinsen	-1.403
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.920
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-3.086
+ Finanzmittelfond zum Beginn der Berichtsperiode	4.896
= Finanzmittelfond am Ende der Berichtsperiode	1.810

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (UNGEPRÜFT)

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Kumuliertes Sonstiges Ergebnis	Anteil der Gesellschafter der GxP AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>10.584</b>	<b>25.550</b>	<b>23.794</b>	<b>509</b>	<b>60.437</b>	<b>2.030</b>	<b>62.467</b>
Anpassung IFRS 9			-56		-56		-56
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>10.584</b>	<b>25.550</b>	<b>23.737</b>	<b>509</b>	<b>60.380</b>	<b>2.030</b>	<b>62.410</b>
Entnahme Kapitalrücklage		-5.300	5.300		-		-
Konzern-Periodenergebnis (=Konzern- Gesamtergebnis)			282		282	61	343
<b>Stand 30.06.2018</b>	<b>10.584</b>	<b>20.249</b>	<b>29.320</b>	<b>509</b>	<b>60.663</b>	<b>2.091</b>	<b>62.754</b>

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Noch nicht verwendete Ergebnisse	Kumuliertes Sonstiges Ergebnis	Anteil der Gesellschafter der GxP AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>69.305</b>	<b>-42.005</b>	<b>9.423</b>	<b>194</b>	<b>36.916</b>	<b>359</b>	<b>37.275</b>
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
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>10.584</b>	<b>25.550</b>	<b>23.794</b>	<b>509</b>	<b>60.437</b>	<b>2.030</b>	<b>62.467</b>

# Konzernanhang für den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018

## A. GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende nicht geprüfte Konzern-Zwischenabschluss der GxP AG zum 30. Juni 2018, bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und ausgewählten Anhangangaben wurde grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzenden handelsrechtlichen Regelungen aufgestellt. Im Einklang mit IAS 34 wurde dafür ein verkürzter Berichtsumfang gewählt. Einzelne Posten der Konzernbilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Eine detaillierte Beschreibung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS Konzernanhang der GxP AG zum 31. Dezember 2017 entnommen werden.

Die Gesellschaft ist nach den Vorschriften des § 293 HGB nicht verpflichtet einen Konzern-Zwischenabschluss und einen Konzern-Zwischenlagebericht aufzustellen.

Die Gesellschaft hat erstmals zum 31. Dezember 2017 einen Konzernabschluss in Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Vergleichszahlen zum 30. Juni 2017 für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung sowie für die Konzern-Kapitalflussrechnung liegen deshalb nicht vor.

In den Konzern-Zwischenabschluss werden die GxP AG und ihre Tochterunternehmen einbezogen. Der Konsolidierungskreis ist dabei gegenüber dem 31. Dezember 2017 unverändert geblieben.

Der Konzern stellt keine Segmentberichterstattung auf, da die Allokation von Ressourcen und die interne Berichterstattung ausschließlich funktional auf Ebene des Konzerns und nicht auf Segmentebene erfolgt.

Die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Zwischenabschlusses der GxP AG unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt worden.

Die GxP AG war im ersten Halbjahr 2018 eine Tochtergesellschaft der Consus Real Estate AG, Berlin.

## B. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN UND IM GESCHÄFTSAHR 2018 ERSTMALS ANZUWENDEDE VORSCHRIFTEN

Im Rahmen der Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses wurden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie bei der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 angewendet. Standards oder Interpretationen, die ab dem 1. Januar 2018 erstmals

anzuwenden waren, wurden vollständig angewendet. Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 gab es Änderungen - ohne wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss - aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 und IFRS 15.

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.

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.

## C. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU AUSGEWÄHLTEN POSITIONEN DES KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSSES

### I. ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2018
<b>01.01.2018</b>	<b>165.270</b>
Zugänge	1.582
<b>30.06.2018</b>	<b>166.852</b>

Die Zugänge betreffen im ersten Halbjahr 2018 getätigte Investitionen in den Immobilienbestand.

Eine Bewertung der Immobilien durch einen unabhängigen Gutachter ist zum 30. Juni 2018 nicht erfolgt.

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

## II. FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Beteiligungen	1.153	1.153
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.452	2.477
<b>Summe</b>	<b>3.605</b>	<b>3.630</b>

## III. 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 1.034 TEUR (Vorjahr: 3.185 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.

## IV. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	01.01.-30.06.2018
Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.426
davon Kaltmiete	5.179
davon aus weiterbelasteten Nebenkosten	1.247
Asset Management-Dienstleistungen	117
<b>Summe</b>	<b>6.543</b>

## V. MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand enthält die folgenden Bestandteile:

In TEUR	01.01.-30.06.2018
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ohne Instandhaltung	1.487
Instandhaltungsaufwand für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	357
<b>Summe</b>	<b>1.844</b>

## VI. PERSONALAUFWAND

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	01.01.-30.06.2018
Gehälter, sonstige Leistungen	788
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	48
<b>Summe</b>	<b>836</b>

## VII. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

In TEUR	01.01.-30.06.2018
Beratungskosten	623
Buchführung, Abschlusserstellung und Prüfung	559
Forderungsverluste	195
Raumkosten	117
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	547
<b>Summe</b>	<b>2.041</b>

## VIII. ERTRAGSTEUERAUFWAND

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

In TEUR	01.01.-30.06.2018
Laufender Ertragsteueraufwand/-ertrag	30
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	229
<b>Summe</b>	<b>259</b>

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

## IX. 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.

	01.01.-30.06.2018
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (in TEUR)	282
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend Stück)	10.584
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,026</b>

## X. KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Konzern-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 1.034 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.

## XI. GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Bei der Zusammensetzung der nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich gegenüber den zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## D. SONSTIGE ANGABEN

### I. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage, über die zu berichten wäre.

Berlin, den 31. Oktober 2018

Itay Barlev

Vorstand

Herausgeber:  
GxP German Properties AG

Tauentzienstr. 9  
D-10789 Berlin

Investor Relations

Telefon: +49 (0)30 26 39 14 40  
Fax: +49 (0)30 26 39 14 499  
E-Mail: [info@gxpag.com](mailto:info@gxpag.com)  
Internet: [www.gxpag.com](http://www.gxpag.com)

Der vorliegende Bericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen in dem Bericht sind Einschätzungen auf Basis der derzeitigen Informationslage.

Sollten die getroffenen Annahmen nicht eintreffen, können sich die Ergebnisse auch von den im Bericht aufgestellten Prognosen abweichend entwickeln.