

Geschäftsbericht 2016

GxP German Properties AG



Kennzahlen

GxP German Properties AG

Bilanzkennzahlen (HGB Konzernabschluss) 31.12.2016

	Mio. EUR
NAV*	77,2
NAV je Aktie (in EUR)*	1,11
Bilanzsumme	149,9
Eigenkapital	62,7
Nettofinanzschulden	58,2
Loan to value (in %)	63,3
* inkl. Geschäfts- und Firmenwert	

Portfoliokennzahlen 31.12.2016

Anzahl der Objekte	8
Gesamtfläche (in m ²)	65.103
Leerstandsrate (in %)	15,44
WAULT (in Jahren)	2,89

Die GxP German Properties mit Sitz in Berlin 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 Wertsteigerungspotentiale zu heben und gleichzeitig nachhaltige Mieterträge zu sichern.

Sie greift hierfür auf ihre langjährige Erfahrung am Immobilienmarkt und ein umfangreiches Netzwerk zurück.

INHALT

1. VORWORT
2. GxP GERMAN PROPERTIES – IM PROFIL
3. DIE AKTIE
4. GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2016
5. BERICHT DES AUFSICHTSRATS
7. KONZERNABSCHLUSS
8. KONZERNANHANG



Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

mit dem erfolgreichen Listing im Entry Standard im Dezember 2016 haben wir einen wichtigen Meilenstein für unser noch junges Unternehmen erreicht. Wir freuen uns über die Unterstützung der Investoren im Zuge der Kapitalerhöhung, dessen Ergebnis noch über unseren Erwartungen lag. Damit haben wir ein erstes Fundament gelegt, um ein eigenes Portfolio an substanzstarken Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen und ausgewählten B-Städten aufzubauen.

Als wichtiges Standbein verfügen wir schon heute über ein eingespieltes und starkes Team an Asset Management-Experten. Wir haben bereits in der Vergangenheit gezeigt, dass wir auch verwaltungsintensive Objekte erfolgreich managen können. Damit sind wir in der Lage, den Wert des GxP-Portfolios für unsere Aktionäre kontinuierlich zu steigern.

Was haben wir bisher erreicht? Mit dem Erwerb eines Portfolios aus acht Büroimmobilien ließen wir im Dezember unseren Worten Taten folgen. Hinzu kam das Closing eines weiteren Objekts Anfang Februar dieses Jahres. Mit diesen Transaktionen haben wir den größten Teil der Mittel aus der Kapitalerhöhung in renditestarke Immobilien investiert. Der Wert unseres Portfolios lag Ende Februar 2017 bei 106,2 Millionen Euro.

Aber nicht nur auf der Ankaufsseite konnten wir erste Erfolge berichten. Im Asset Management haben wir für das im Dezember erworbene Portfolio Anfang Februar erste Neu- und Anschlussvermietungen präsentiert. Dies belegt die Umsetzungsstärke unseres Asset Management-Teams. Aufgrund der Expertise unserer Mitarbeiter, unserem belastbaren Netzwerk und unserer hohen Marktkenntnis sind wir sehr zuversichtlich, im Laufe des Jahres weitere Erfolge zeigen zu können.

Entsprechend des überschaubaren Zeitraums zwischen Closing des Portfolios Anfang Dezember und dem Ende des Berichtszeitraums zum 31. Dezember 2016, stellt sich die Umsatz- und Ergebnissituation 2016 als wenig aussagekräftig dar. Gemäß HGB berichten wir einen Umsatz in Höhe von 7,9 Millionen Euro und einen Konzernfehlbetrag von 5,3 Millionen Euro. Dies berücksichtigt nicht die erzielte Erhöhung des Immobilienwerts von rund 12,6 Millionen Euro im Vergleich zu den Anschaffungskosten.

Aussagekräftiger für das 2016 gesicherte Portfolio sind die zu erwartenden Umsätze für das Jahr 2017. Das aktuelle Portfolio erwirtschaftet annualisiert rund 7,5 Millionen Euro Mieterlöse und einen FFO I von rund 3,5 Millionen Euro. Der Wert des Portfolios (Gross Asset Value) des Immobilienportfolios belief sich zum 31. Dezember 2016 auf insgesamt 88,5 Millionen Euro und inklusive des nach Stichtag geclosteten Objektes in Dresden 106,2 Millionen Euro. Weitere Erläuterungen entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Geschäftsverlauf“. Der Nettoinventarwert (Net Asset Value) inklusive Geschäfts- und Firmenwert lag zum 31. Dezember 2016 bei 77,2 Millionen Euro. Dies entspricht einem NAV je Aktie von 1,11 Euro. Der NAV exklusive dem Geschäfts- und Firmenwert lag bei 0,61 EUR je Aktie.

Aber nicht alles lief in den Monaten nach der ersten Kapitalerhöhung nach Plan. Trotz der Erfolge im operativen Geschäft hat sich unser Aktienkurs zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 entgegen unserer Erwartungen negativ entwickelt, womit wir nicht zufrieden sein können. Der Kursrückgang unseres Wertpapiers fiel zusammen mit einem allgemein schwierigen Börsenumfeld für Immobilienunternehmen zum Ende des Geschäftsjahres 2016 – welches auch Anfang 2017 weiter anhielt. Grund hierfür waren insbesondere die anhaltenden Unsicherheiten im Hinblick auf höhere Zinsen. Zu den makroökonomischen Faktoren kam ein spürbarer Verkaufsdruck auf unsere Aktie, verbunden mit einem überdurchschnittlich hohen Handelsvolumen. Der resultierende Verfall des Aktienkurses ging auch weit über den relativen Verfall unserer Mitwettbewerber

hinaus. Unser Fokus muss für die Zukunft auf Maßnahmen liegen, um diese Situation zu verbessern und unseren Aktienkurs zu steigern. Im März hatte sich das Handelsvolumen auf einem deutlich niedrigeren Niveau stabilisiert und liegt nun für einen Wert unserer Größe in normalen Bandbreiten.

Schon im Zuge der Kapitalerhöhung haben wir betont, dass es nicht unser erklärtes Ziel ist, nur um des Wachstums willen zu wachsen. Wir – und das sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre ist mir wichtig zu betonen – verfolgen die Strategie, wertsteigernd ein Portfolio aufzubauen. Konkret bedeutet dies: Mit jeder Akquisition wollen wir den NAV je Aktie und den FFO I je Aktie weiter steigern. Unsere ambitionierten Wachstumsziele müssen sich dieser Prämisse unterordnen. Unser Fokus wird in den kommenden Monaten weiterhin darauf liegen, dass wir die Substanz unseres Unternehmens steigern, um den Aktienkurs wieder positiv zu beeinflussen. Das zentrale Ziel ist, Mehrwert für unsere Aktionäre zu schaffen.

Durch die Entwicklung unseres Aktienkurses hat sich unser Zugang zum Kapitalmarkt verschlechtert und für die Zukunft maßgeblich erschwert. Trotzdem schauen wir weiterhin zuversichtlich in die Zukunft, unter anderem weil wir nach wie vor attraktive Ankaufsmöglichkeiten am Markt für Gewerbeimmobilien in B-Lagen sehen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, nach einem guten Start und dem Aufbau eines ersten eigenen Portfolios, werden wir 2017 unsere Strategie an die neuen Realitäten anpassen. Auf der Finanzierungsseite stehen wir aktuell vor der Herausforderung, künftige Zukäufe mit weiteren Finanzmitteln – insbesondere Eigenkapital – zu unterlegen. Hierzu prüfen wir verschiedene Optionen, wie wir weiteres Wachstum außerhalb unseres bestehenden Portfolios erreichen können. Wir sind optimistisch uns in dem aktuellen Marktumfeld weiterhin dynamisch zu entwickeln.

Auf Basis unseres aktuellen Portfolios und weiterer Erfolge im Asset Management rechnen wir für das Geschäftsjahr 2017 mit einem leichten Anstieg der Mieteinnahmen. Zudem erwarten wir für das Geschäftsjahr 2017 ein positives operatives Ergebnis.

Personell gab es Anfang des Jahres zwei Veränderungen: Herr Schorr hat sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender niedergelegt. Diese Funktion wird künftig der Mitgründer und frühere Finanzvorstand Herr Lewandowski übernehmen. Im Zuge der Kontinuität haben wir uns für eine interne Lösung für die Besetzung der vakanten Aufsichtsratsposition entschieden. Auch in der neuen Funktion bleibt uns das Immobilien Know-how und Netzwerk von Herrn Lewandowski erhalten.

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 würden. Mein Dank geht außerdem an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihren kontinuierlichen Einsatz.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Meran

GxP German Properties – im Profil

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die GxP German Properties konzentriert sich auf Investments in Gewerbeimmobilien (Büro- und Einzelhandelsimmobilien) und investiert 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 den Core+ und Value Add-Bereich. 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 besagten Standorten. So gehören beispielsweise nur drei der sieben größten Städte Deutschlands auch zu den Top 10 in Bezug auf die Wirtschaftskraft. Zudem geht 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. Zudem werden B-Städte 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 sich bietende Gelegenheiten 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 Funds from Operations, die erforderlichen Personalkapazitäten sowie Finanzierungs- und Liquiditätsfragen. Geografisch sind wir dabei weit gestreut. Unser Portfolio liegt in vielen deutschen mittelgroßen Städten, aber auch in Hannover oder Frankfurt. Wir schauen uns bei jedem einzelnen Objekt genau an, wie der Markt vor Ort 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 auf den Kaufpreis erzielen.

Asset Management-Strategie

Neben dem Bestandsaufbau, 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: Ziel ist es, dass die erworbenen Immobilien vom ersten Tag an positive Rückflüsse generieren durch die Vermietung der Objekte an bonitätsstarke Mieter. Weitere Wertsteigerungspotenziale heben wir einerseits, indem wir

vorhandene Leerstände konsequent abbauen und andererseits durch die Optimierung von bestehenden Mietverhältnissen. Zudem achten wir darauf, dass die Objekte einen niedrigen Renovierungsbedarf haben sowie über eine hohe Drittnutzbarkeit und hohe Qualitätsstandards verfügen. Unser Asset Management-Team greift hierfür auf ihre langjährige Erfahrung am Immobilienmarkt und ein umfangreiches Branchennetzwerk zurück. Insbesondere unser Ziel, durch unsere Akquisitionen Wachstum im NAV pro Aktie und im FFO I pro Aktie zu schaffen, wird hiermit konsequent umgesetzt.

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 2016 insgesamt acht Büroimmobilien und um 28. Februar 2017 ein weiteres Bürogebäude in Dresden. Zum 28. Februar 2017 hat das Portfolio einen Marktwert von 106,2 Millionen Euro.

Portfoliokennzahlen GxP-Portfolio

	31.12.2016	28.02.2017
Immobilien zum (Anzahl)	8	9
Beizulegender Zeitwert (in Mio. EUR)	88,5	106,2
(Jahres-)Mieterlöse (in Mio. EUR)	6,5	7,5
Bruttorendite (Gross Initial Yield (in %))	7,34	7,10
Vermietbare Fläche (in qm)	65.103	79.652
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	15,44	15,12
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,89	3,32
Durchschnittlicher Zeitwert je qm (in EUR)	1.359	1.334
Durchschnittliche Miete je qm (in EUR/Monat)	9,82	9,29

Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio in Deutschland

Unsere Immobilien sind deutschlandweit verteilt 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 drei 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 vier Objekte befinden sich in den aufstrebenden B-Städten Hannover, Mannheim, Darmstadt und Dresden.

Übersicht Immobilienstandorte



Portfolio-Übersicht

Stadt	Straße	Mietfläche (in qm)	Leerstand (in qm)	Leerstand (in %)	(Jahres-) Mieterlöse (in EUR)	WAULT
Darmstadt	Pfnorstraße 1	7.015	0	0,00	872.818	3,92
Dreieich	An der Trift 65	16.050	897	5,59	1.885.292	2,42
Dresden	Drescherhäuser 5 a-d	14.549	326	2,24	1.172.563	4,70
Frankfurt	Genfer Str. 10	9.591	3.965	41,34	467.836	8,47
Hannover	Rendsburger Str. 18-20	4.794	1.384	28,87	325.536	5,23
Mannheim	Am Exerzierplatz 2	6.430	962	14,97	602.556	2,20
Meerbusch	Otto-Hahn-Str. 4	8.184	0	0,00	1.135.712	1,37
Neu-Isenburg	Siemensstraße 12	7.618	4.476	58,76	400.861	3,81
Stuttgart	Kegelenstraße 12	5.422	34	0,64	673.766	2,13
Summe		79.652	12.044	15,12	7.536.939	3,32

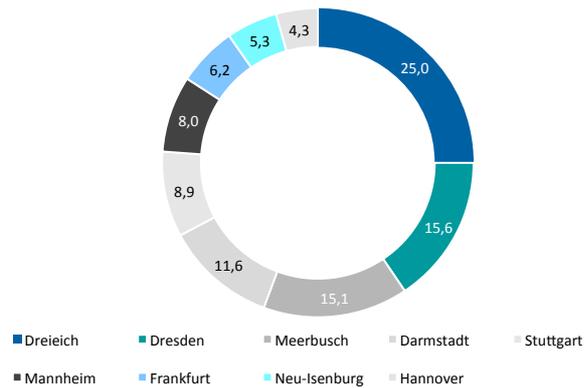
Stand: 28. Februar 2017

Fokus auf Büroimmobilien in Westdeutschland

Mit rund 83 Prozent liegt der größte Teil unseres Portfolios in Westdeutschland, während sich mit den Objekten in Dresden rund 17 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 28. Februar 2017

(Basis Jahresnettomieteinnahmen, in Prozent)

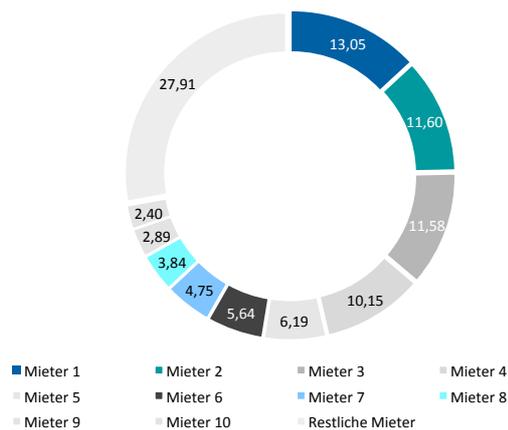


Ausgewogene Mieterstruktur

Das Portfolio hat eine diversifizierte Mieterstruktur; Auf keinen der Mieter entfallen mehr als 15 Prozent der Gesamtmieteinnahmen.

Mieterstruktur zum 28. Februar 2017

(Basis Jahresnettomieteinnahmen, in Prozent)



Mieter sind überwiegend bonitätsstarke Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Rund 26 Prozent unserer Netto-Kaltmieteinnahmen generieren wir mit Unternehmen aus dem Elektronik-Bereich, etwa 20 Prozent mit Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche und rund 14 Prozent mit Unternehmen aus dem Telekommunikationssektor.

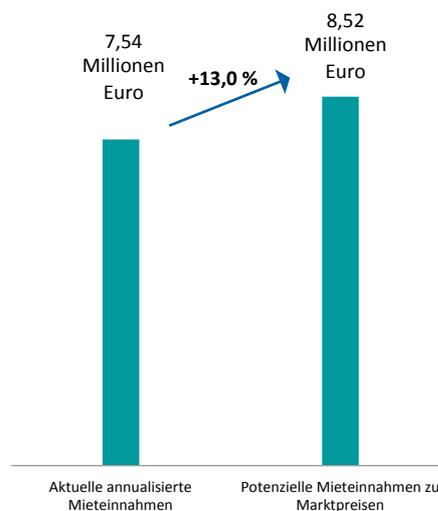
Bei Neuvermietungen präferieren wir Mieter mit hoher Bonität, die an einer langfristigen Nutzung der Objekte interessiert sind.

Annualisierte Mieteinnahmen von 7,5 Millionen Euro

Insgesamt umfasst das Portfolio zum Ende Februar 2017 über 50 Mieter mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 3,32 Jahren. Die vertragliche Jahresnettomiete dieses Portfolios liegt bei 7,5 Millionen Euro. Daraus resultiert gemessen am Wert der Immobilien in Höhe von 106,2 Millionen Euro eine Bruttorendite (Gross Initial Yield) von 7,1 Prozent.

Die Leerstandsquote lag zum 28. Februar bei 15,1 Prozent. Unter Annahme einer Vollvermietung zu Marktpreisen ergibt sich aktuell ein Mietsteigerungspotenzial von 13,0 Prozent.

Aktuelle annualisierte Mieteinnahmen im Vergleich zu potenziellen Mieteinnahmen zu Marktpreisen



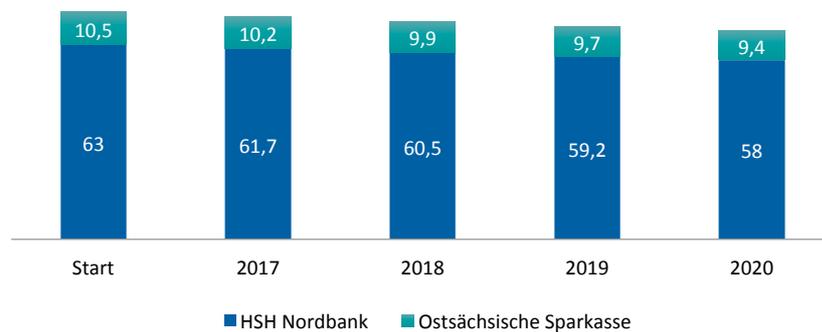
Bereits erste Asset Management Erfolge kurz nach Ankauf

Für die GxP-eigenen Immobilien in den Städten Hannover, Mannheim und Dresden konnten bereits in den ersten acht Wochen seit Ankauf erste Neuvermietungen von knapp 2.000 Quadratmetern vereinbart werden. Für ein 4.794 Quadratmeter großes Objekt in Hannover konnte ein neuer Ankermieter gewonnen werden. Insgesamt wurden 1.142 Quadratmeter auf 10 Jahre neu vermietet. Darüber hinaus wurde in Mannheim für ein Objekt mit einer Fläche von 6.430 Quadratmetern ein bonitätsstarker Neumieter für rund 600 Quadratmeter gefunden. Der Mietvertrag wurde für 5 Jahre abgeschlossen. In dem neuen Objekt in Dresden konnte GxP zum Zeitpunkt des Closings den Mietvertrag mit einem bestehenden Mieter erfolgreich um knapp 250 Quadratmeter erweitern.

Langfristige Finanzierungsstruktur

Für die Finanzierung unseres Portfolios setzen wir neben Eigenmitteln aus der jüngsten Kapitalerhöhung auch auf Fremdfinanzierung. Das im Dezember angekaufte Portfolio wurde in Zusammenarbeit mit der HSH Nordbank AG finanziert, die Objekte in Dresden Anfang Februar zusammen mit der Ostsächsischen Sparkasse. Fremdmittel werden in der Regel über einen Zeitraum von fünf Jahren aufgenommen. Zum 28. Februar 2017 betrug der durchschnittliche Zinssatz für Kreditverträge über das gesamte Portfolio hinweg attraktive 2,17 Prozent. Diese Kredite werden mit Tilgungsraten zwischen 2,00 und 2,50 Prozent getilgt. Unsere aktuelle Verschulungsquote, der sogenannte Loan-to-Value (LTV), betrug zum Ende des Geschäftsjahres 63,3 Prozent. Auf mittlere Sicht streben wir einen LTV zwischen 50 und 55 Prozent an.

Restdarlehen zum Geschäftsjahresende (in Millionen Euro)



PORTFOLIO FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN

Neben unserem eigenen Portfolio betreuen wir im Rahmen unseres Asset Managements auch Objekte für Dritte. Ende Dezember 2016 umfasste dieses Portfolio insgesamt acht Objekte mit 123.454 Quadratmetern an Mietfläche und einem Wert von rund 136 Millionen Euro.

Die Aktie

Die Kapitalmärkte waren 2016 erneut von verschiedenen politischen Faktoren sowie den Entscheidungen der Zentralbanken geprägt. Anfang 2016 führten US-Rezessionsorgen in Verbindung mit dem fallenden Ölpreis zu Abwärtsbewegungen an den weltweiten Aktienmärkten. Diesen folgte eine spürbare Erholung, die ab Mitte Februar einsetzte. So startete der DAX bei 10.855 Punkten und beendete das Jahr zum 30. Dezember 2016 mit einem Schlusskurs von 11.481 Punkten. Dies entspricht einem Zuwachs von 5,7 Prozent. Etwas schwächer zeigte sich dagegen die Entwicklung des SDAX, auf Jahressicht stieg dieser von 9.098 Punkten um 4,6 Prozent auf 9.519 Punkte. Der für Immobiliengesellschaften relevante Vergleichsindex „EPRA Germany“ stieg von 891,5 Punkten auf 944,4 Punkte und verzeichnete im Geschäftsjahr 2016 somit ein Plus von 5,6 Prozent.

Nichtsdestotrotz war das Börsenumfeld für Immobilienunternehmen, speziell im vierten Quartal 2016, von zunehmender Unsicherheit in Bezug auf mögliche Zinssteigerungen geprägt. In der Folge gab der EPRA-Germany-Index von Ende September bis Ende Dezember um rund acht Prozent nach, speziell kleine Immobilienwerte hatten zum Teil mit noch deutlich höheren Kursrückgängen zu kämpfen. Auch Anfang 2017 verblieb der EPRA-Germany-Index auf diesem niedrigen Niveau.

Im Anschluss an die erfolgreiche Kapitalerhöhung Anfang November 2016, wurden am 12. Dezember 2016 die Aktien der GxP German Properties in den Handel im Entry Standard, dem Qualitätssegment des Open Markets der Frankfurter Wertpapierbörse, aufgenommen. Inklusiv der 27 Millionen neuen, im Rahmen einer Kapitalerhöhung zu 1 Euro je Aktie platzierten Aktien, wurden 69,3 Millionen Aktien im elektronischen Handelssystem Xetra zum Handel zugelassen. Mit einem Schlusskurs zum 30. Dezember 2016 von EUR 0,89 Euro pro Aktie betrug die Kurs-Performance im Vergleich zum Ausgabekurs der Kapitalerhöhung -11,0 Prozent. Zu dem Zeitpunkt der Erstnotierung der GxP-Aktien im Entry Standard befand sich jedoch ein Großteil der Wertpapiere von Immobilienwerten unter Druck, dem sich letztlich auch die Aktie der GxP German Properties trotz der erfolgreichen Wertsteigerung der akquirierten Immobilienportfolios nicht entziehen konnte. Damit hat die Aktie auch relativ zu vergleichbaren Unternehmen der Immobilienbranche stark an Wert verloren. Mit dieser 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



KAPITALERHÖHUNG

Die Börsennotierung im Entry Standard stellte – nach der erfolgreichen organisatorischen und finanziellen Neuausrichtung der GxP Mitte 2016 – den entscheidenden nächsten Schritt für die GxP German Properties AG dar, um ihre Wachstumsstrategie umzusetzen. Insgesamt wurden 27,0 Millionen neue, auf den Inhaber lautenden Stammaktien, zum Bezugspreis von 1,00 Euro pro Aktie bezogen oder platziert. Damit floss der GxP ein Bruttoemissionserlös von 27,0 Millionen Euro zu. Entsprechend wurde das angestrebte Zielvolumen der Kapitalerhöhung übertroffen. 6,2 Millionen neue Aktien wurden im Rahmen des öffentlichen Bezugsangebots bezogen und 20,8 Millionen neue Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung emittiert. Durch die Ausgabe von 27,0 Millionen neuen Aktien und die Eintragung der Sachkapitalerhöhung erhöhte sich die Aktienzahl auf insgesamt 69,3 Millionen Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von einem Euro je Aktie. Die durch die Sacheinlage erhaltenen Aktien des Managements sind bis Ende 2017 mit einer Sperrfrist (Lock-Up) versehen. Der Streubesitz beträgt nach Durchführung der Transaktion rund 44 Prozent.

Basisdaten der GxP German Properties Aktie

ISIN/WKN	DE000A1YCNN8/ A1YCNN
Ticker-Symbol	GXP
Grundkapital in EUR	69.304.574,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Inhaber-Stammaktien)	69.304.574
Branche/Subsektor	Immobilien
Marktsegment	Basic Board Frankfurter Wertpapierbörse
Designated Sponsor	Oddo Seydler
Schlusskurs 31.12.2016 (Xetra) in EUR	0,88
Marktkapitalisierung in EUR Mio. (31.12.2016)	61,7

INVESTOR RELATIONS-MAßNAHMEN GESTARTET

Für die GxP German Properties AG hat Investor Relations einen sehr hohen Stellenwert. Dementsprechend hat die Gesellschaft regelmäßig mit seinen Investoren, Analysten sowie der Finanz- und Wirtschaftspresse kommuniziert. Zudem hat die GxP German Properties bereits an den ersten Investorenkonferenzen teilgenommen. Dort präsentierte der Vorstand das Unternehmen und legte in einem intensiven Dialog mit aktuellen Aktionären und potenziellen Investoren die Strategie und das zukünftige Entwicklungspotenzial dar. Im Rahmen von Telefonkonferenzen stellte sich der Vorstand den Fragen von Investoren und Pressevertretern. In Zukunft plant GxP den weiteren Ausbau der Investor Relations-Aktivitäten.

Ab 2017 soll die GxP-Aktie regelmäßig von mehreren Wertpapieranalysten bewertet werden. Eine Aufnahme der sogenannten „Coverage“ ist für die Zeit nach der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2016 angestrebt.

Bis zum 1. März 2017 war GxP im Segment „Entry Standard“ der Deutschen Börse aufgenommen. Nachdem die Deutsche Börse zum 1. März 2017 das Segment eingestellt hat, prüfen wir aktuell die Aufnahme in ein alternatives Segment für Wachstumsunternehmen.

In unserem Investor-Relations-Bereich im Internet auf www.gxpag.com publizieren wir unsere Finanzberichte und aktuelle Nachrichten.

Finanzkalender

	2017
Geschäftsbericht	31. März
Quartalsmitteilung Q1 2017	31. Mai
Hauptversammlung 2017	17. Mai
Halbjahresbericht 2017	31. August
Quartalsmitteilung Q3 2017	30. November

Geschäftsentwicklung 2016

MARKTUMFELD

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verzeichnete im Geschäftsjahr 2016 insgesamt eine gute Entwicklung. Laut vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte die deutsche Wirtschaft im Geschäftsjahr 2016 um 1,9 Prozent zu, nach 1,7 Prozent im Vorjahr, und erreichte somit das stärkste Wachstum seit fünf Jahren. Hauptverantwortlich für das moderate Wirtschaftswachstum war abermals der Konsum der privaten Haushalte, der 2016 wie im Vorjahr um 2,0 Prozent zulegen. Die niedrige Inflation erhöht die Kaufkraft zusätzlich. Im Jahresdurchschnitt 2016 lag die Inflationsrate bei etwa 0,7 Prozent. Ein weiterer Treiber des Wachstums war die stetig steigende Zahl der Erwerbstätigen. Im Jahre 2016 lag die durchschnittlich Zahl der Arbeitsuchenden bei knapp 2,7 Millionen lag, der niedrigste Wert seit 25 Jahren.

Seit September 2014 befindet sich der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) auf einem historischen Tief, woraus sich die Möglichkeit ergibt, sich zu sehr attraktiven Konditionen zu verschulden. Zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank den Leitzins nicht anzuheben, trotz leicht gestiegener Inflation. Auch 2017 soll es keine nennenswerten Erhöhungen des Leitzinses geben, wodurch erwartet wird, dass die attraktiven Bedingungen zur Fremdkapitalaufnahme auch im laufenden Geschäftsjahr bestehen bleiben werden.

Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts 2016

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich 2016 auch am Markt für Gewerbeimmobilien wider. Aufgrund der weiterhin niedrigen Zinsen, blieb 2016 die Assetklasse Immobilien bei institutionellen Investoren weiterhin gefragt. Das Investmentjahr 2016 hat dabei mit einem fulminanten Schlussquartal geendet. Allein in den letzten drei Monaten wurden knapp 19,6 Mrd. Euro umgesetzt. Damit wurde das zweitbeste Quartalsergebnis aller Zeiten registriert. Der Gesamtumsatz erreicht ein Volumen von knapp 52,6 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist das Volumen lediglich um gut 2 Prozent gesunken, wofür hauptsächlich ein zu geringes Angebot verantwortlich ist. Mit gut 23 Mrd. Euro stellten Büroimmobilien auch 2016 die wichtigste Assetklasse dar und trugen 44 Prozent zum gewerblichen Investmentumsatz bei.

Die steigende Nachfrage nach Objekten in den Top-Lagen, gepaart mit steigenden Ankaufspreisen für die entsprechenden Objekte, spiegelt sich auch in den zu erzielenden Renditen wider. Die Bruttoanfangsrenditen für Bürohäuser in Deutschland sind nach einer Analyse von Catella Research in den vergangenen zwölf Monaten an A-Standorten vergleichsweise stark zurückgegangen, während sie an C- und D-Standorten kaum nachgaben. Die Schere bei den Kaufpreisen ging also weiter auseinander. Die stärksten Zuwächse bei den Mieten im Bürospezialsegment gab es von Anfang 2016 bis Anfang 2017 dagegen an B-Standorten.

GESCHÄFTSVERLAUF

Im Mai 2016 hat die GxP einen Vertrag zur Übernahme der German Investment Management Holding GmbH (GIMH) gegen Ausgabe von Aktien abgeschlossen. Diese Sacheinlage wurde in der Hauptversammlung 2016 am 22. Juli 2016 diskutiert und beschlossen. Die Bewertung der Sacheinlage mit 40 Millionen Euro ist durch eine Unternehmensbewertung im Rahmen einer Fairness Opinion einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gestützt. Die Bilanzierung der Sacheinlage führt im Konzernabschluss zum Ausweis eines Geschäfts- und Firmenwerts in Höhe von 35,2

Millionen Euro. Er repräsentiert die Fähigkeit des Managements, Wertsteigerungspotentiale aus dem zukünftig aufzubauenden Immobilienbestand zu realisieren. Diese Fähigkeit und damit die Werthaltigkeit des Geschäfts- und Firmenwerts, wurde bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die erzielte wirtschaftliche Vermögensmehrung in Höhe von 7,3 Millionen Euro (aus dem Erwerb des Immobilienportfolios resultierender bilanzieller passiver Unterschiedsbetrag von 12,6 Millionen Euro abzüglich Konzernjahresfehlbetrag von 5,3 Millionen Euro) belegt.

Im Geschäftsjahr 2016 konnte die GxP erste wichtige Meilensteine auf dem Weg zum Aufbau eines eigenen Gewerbeimmobilienportfolios erreichen. Anfang Dezember 2016 erwarb die Gesellschaft ein Portfolio bestehend aus acht Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 65.100 Quadratmetern und einem Wert von rund 88,5 Millionen Euro. Der größte Teil des akquirierten Portfolios liegt mit rund 40.300 Quadratmetern in der Metropolregion Frankfurt, Rhein-Main. Die weiteren Bestände verteilen sich auf die Standorte Düsseldorf, Stuttgart, Mannheim sowie Hannover. Darüber hinaus konnte die GxP German Properties den im September 2016 angekündigten Ankauf eines Objekts in Dresden, das aus zwei Büroimmobilien besteht, im Februar 2017 erfolgreich abschließen. Die beiden Büroimmobilien befinden sich in zentraler Lage der sächsischen Landeshauptstadt Dresden und verfügen zusammen über eine vermietbare Fläche von 14.549 Quadratmetern. Sie haben einen Gesamtwert von 17,8 Millionen Euro und generieren Mieteinnahmen von knapp 1,2 Millionen Euro pro Jahr.

Nach den erfolgreichen Transaktionen verfügt die GxP German Properties zum 28. Februar 2017 über ein attraktives und renditestarkes Gewerbeimmobilienportfolio, bestehend aus neun Büroimmobilien, im Gesamtwert von 106,2 Millionen Euro. Die Immobilien verfügen zusammengenommen über eine vermietbare Fläche von 79,7 tausend Quadratmetern und generieren annualisierte Mieteinnahmen in Höhe von 7,5 Millionen Euro.

Darüber hinaus betreibt die Gesellschaft auch aktives Asset Management für institutionelle 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 136 Millionen Euro.

ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2016 umfasste die Ertragslage dementsprechend ausschließlich die Mieterlöse aus dem GxP eigenen Portfolio aus acht Objekten für den Zeitraum zwischen dem Nutzen-/Lastenübergang („Closing“) am 2. Dezember und dem 31. Dezember 2016 sowie die Erträge aus dem Asset Management-Geschäft seit der Einbringung der GIMH in die Cleanventure AG am 15. September 2016. Darüber hinaus sind die Ergebnisse 2016 deutlich geprägt von außerordentlichen Aufwendungen in Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und der Börsennotierung.

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 7,9 Millionen Euro. und setzen sich zusammen aus 0,7 Millionen Euro aus den Mieterlösen für das Portfolio und 7,1 Millionen Euro aus der Veräußerung von zwei Immobilien.

Die größte Aufwandsposition war 2016 der Materialaufwand in Höhe von 6,8 Millionen Euro. Diese ist ebenfalls im Wesentlichen auf die oben beschriebenen Verkäufe zurückzuführen.

Der Personalaufwand betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr für die Cleanventure AG und GIMH seit Einbringung 0,3 Millionen Euro, die Höhe der Abschreibungen lag bei 1,3 Millionen Euro und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen addierten sich auf 4,6 Millionen Euro. Letztere

enthalten insbesondere Aufwendungen, die in Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Gesellschaft, der Kapitalerhöhung und der Notierungsaufnahme stehen. Durch das kurze Geschäftsjahr nach Einbringung der GIMH sind die Ergebnisse wenig aussagekräftig.

Insgesamt ergab sich ein Jahresfehlbetrag nach Steuern von 5,3 Millionen Euro. Diesem Jahresfehlbetrag steht ein bilanziell nur indirekt erfasster Erfolg des Geschäftsjahres 2016 gegenüber. Aus den Anfang Dezember erworbenen Objektgesellschaften, die das im Konzernabschluss ausgewiesene Immobilienportfolio mit einem Wert von 88,3 Millionen Euro halten, ergibt sich aufgrund des niedrigen Kaufpreises für die Objektgesellschaften ein in der Konzernbilanz als Schuldposten ausgewiesener passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 12,6 Millionen Euro. Da dieser passive Unterschiedsbetrag aber keine wirtschaftliche Last darstellt, sondern auf einem günstigen Kaufpreis beruht, repräsentiert er in wirtschaftlicher Sicht eine Vermögensmehrung für den Konzern. Per Saldo mit dem Konzernjahresfehlbetrag von 5,3 Millionen Euro ergibt sich somit wirtschaftlich eine Vermögensmehrung im Konzern für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 7,3 Millionen Euro.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

		01.01.-31.12.2016
		In TEUR
1.	Umsatzerlöse	7.861
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	10
3.	Sonstige betriebliche Erträge	61
4.	Materialaufwand	-6.848
	<i>a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren</i>	-6.478
	<i>b) Aufwendungen für bezogene Leistungen</i>	-370
5.	Personalaufwand	-273
	<i>a) Löhne und Gehälter</i>	-235
	<i>b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung</i>	-37
6.	Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.275
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.617
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	56
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-383
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	68
11.	Ergebnisse nach Steuern = Jahresfehlbetrag	-5.340
	auf nicht beherrschende Anteile entfallender Jahresfehlbetrag	-64

VERMÖGENSLAGE

Verkürzte Bilanz

	31. Dez. 2016
	In TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	35.423
Sachanlagen	92.042
Finanzanlagen	2.174
Anlagevermögen	129.639
Vorräte	2.968
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.025
Liquide Mittel	11.098
Umlaufvermögen	19.091
Summe Aktiva	149.923
Eigenkapital	62.699
Passiver Unterschiedsbetrag	12.552
Rückstellungen	1.495
Verbindlichkeiten	70.763
Passive latente Steuern	2.414
Summe Passiva	149.923

Zum 31. Dezember 2016 lag die Konzernbilanzsumme der GxP German Properties bei 149,9 Millionen Euro.

Das Anlagevermögen des Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2016 auf 129,6 Millionen Euro. Es beinhaltet den Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 35,4 Millionen Euro. Er resultiert aus der Einlage der GIMH-GmbH in die GxP AG und repräsentiert das in dieser Gesellschaft gebündelte Immobilien- und Management-Knowhow. Dessen Werthaltigkeit wurde im Geschäftsjahr 2016 durch eine wirtschaftliche Vermögensmehrung in Höhe von 7,3 Millionen Euro (12,6 Millionen Euro passiver Unterschiedsbetrag abzüglich 5,3 Millionen Euro Konzernjahresfehlbetrag) bestätigt. Das Sachanlagevermögen betrug insgesamt 92,0 Millionen Euro mit den Renditeimmobilien mit einem Wert von 88,3 Millionen Euro als größte Einzelpositionen. Daneben war für die im Februar 2017 zugewandene Renditeimmobilie in Dresden hierin ein Wert des schwebenden Ankaufsvertrags und der geleisteten Anzahlungen von 3,7 Millionen Euro ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen umfasste zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen die Positionen Vorräte in Höhe von 3,0 Millionen Euro, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 5,0 Millionen Euro sowie die liquiden Mittel von 11,1 Millionen Euro. Zum Bilanzstichtag lag der Wert des Umlaufvermögens bei insgesamt 19,1 Millionen Euro.

Auf der Passivseite erreichte das Eigenkapital zum Bilanzstichtag einen Wert von 62,7 Millionen Euro. Es besteht im Wesentlichen aus dem gezeichneten Kapital in Höhe von 69,3 Millionen Euro abzüglich eines Verlustvortrags und des Jahresfehlbetrags. Der Jahresfehlbetrag steht in Zusammenhang mit den außergewöhnlichen Aufwendungen für die Kapitalerhöhung und die

Börsennotierung. Die Eigenkapitalquote des Konzerns der GxP German Properties lag entsprechend bei 41,8 Prozent.

Aus den Anfang Dezember erworbenen Objektgesellschaften, die das im Konzernabschluss ausgewiesene Immobilienportfolio mit einem Wert von 88,5 Millionen Euro halten, ergibt sich aufgrund des niedrigen Kaufpreises für die Objektgesellschaften ein in der Konzernbilanz als Schuldposten ausgewiesener passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 12,6 Millionen Euro. Da dieser passive Unterschiedsbetrag aber keine wirtschaftliche Last darstellt, sondern auf einem günstigen Kaufpreis beruht, repräsentiert er in wirtschaftlicher Sicht eine Vermögensmehrung für den Konzern. Per Saldo mit dem Konzernjahresfehlbetrag von 5,3 Millionen Euro ergibt sich somit wirtschaftlich eine Vermögensmehrung im Konzern für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 7,3 Millionen Euro. Bezieht man den passiven Unterschiedsbetrag in das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns mit ein, liegt die wirtschaftliche Eigenkapitalquote bei 50,2 Prozent.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft beliefen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 70,8 Millionen Euro und stammen mit 63,1 Millionen Euro im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

FINANZLAGE

GxP German Properties nutzt zur Finanzierung von Immobilienakquisitionen eine Kombination aus Eigen- und Fremdkapital. Das Fremdkapital besteht vornehmlich aus Bankdarlehen.

Kapitalflussrechnung

Im Geschäftsjahr 2016 belief sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf -0,7 Millionen Euro. Positiven Rückflüssen aus der Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, standen insbesondere die hohen Aufwendungen für die Kapitalerhöhung und den Börsengang gegenüber.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug 2016 -69,8 Millionen Euro. Der Wert beinhaltet vornehmlich Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis in Höhe von -71,0 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 2016 auf einen Betrag von 81,5 Millionen Euro. Dieser war im Wesentlichen durch die Mittelaufnahme aus der Barkapitalerhöhung in Höhe von 27,0 Millionen Euro und die Aufnahme von Bankkrediten in Höhe von 63,1 Millionen Euro beeinflusst.

Insgesamt führten die Entwicklungen im Geschäftsjahr 2016 zu einem Zahlungsmittelbestand von 11,1 Millionen Euro zum 31. Dezember 2016.

ÜBERLEITUNG NETTOINVENTARWERT (NET ASSET VALUE)

Der Konzernbuchwert der Renditeimmobilien belief sich zum 31. Dezember 2016 auf insgesamt 88,3 Millionen Euro. Für die Berechnung des NAV wird dieser um die Differenz zum Verkehrswert angepasst. Der Anpassungsbetrag von 0,2 Millionen Euro zum 31.12.2016 beruht im Wesentlichen auf der planmäßigen Abschreibung für Dezember des im Dezember erworbenen Portfolios an Renditeimmobilien.

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

	31.12.2016
	In Mio. EUR
Summe Eigenkapital	62,7
Auf Minderheit entfallend	0,7
Konzernanteil am Eigenkapital	62,0
Bewertungsreserve Immobilien	0,2
Passive latente Steuerverbindlichkeiten	2,4
Passiver Unterschiedsbetrag	12,6
NAV (mit Geschäftswert)	77,2
Anzahl der Aktien (in Mio.)	69,3
NAV (mit GFW)/Aktie (in Euro)	1,11
<hr/>	
NAV (mit Geschäftswert)	77,2
Geschäftswert	-35,2
NAV	42,0
Anzahl der Aktien (in Mio.)	69,3
NAV/Aktie (in Euro)	0,61

Inklusive der Verkehrswertanpassungen lag der Nettoinventarwert (Net Asset Value; NAV) zum 31. Dezember 2016 bei 77,2 Millionen Euro oder 1,11 Euro je Aktie. Exklusive Geschäfts- und Firmenwert betrug der NAV 35,2 Millionen Euro oder je Aktie 0,61 Euro je Aktie.

STEUERUNGSSYSTEM

Das Steuerungs- und Controlling-System der GxP German Properties AG zielt darauf ab, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios und einen hohen nachhaltigen Liquiditätsüberschuss aus der langfristigen Vermietung im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu erwirtschaften. Als Basis dient die integrierte Unternehmensplanung, die einen mittelfristigen Planungshorizont von drei Jahren abbildet. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind die Teilpläne Bewirtschaftung, Verkauf und Investitionen auf Einzelobjekt- und Beteiligungsebene. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens-, Finanz- und Cashflow-Planung der Gesellschaft. Die Unternehmensplanung wird jährlich überarbeitet und an die aktuelle Marktlage angepasst.

Die Steuerung der GxP German Properties AG liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei dessen geschäftsführender Tätigkeit nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat bestand zum Berichtsstichtag aus drei Mitgliedern.

Der Fokus der Steuerung liegt insbesondere auf den Kennzahlen FFO I, EBIT, NAV/Aktie, und Net LTV – Net Loan to Value. Werttreiber für diese drei Kennzahlen, wie beispielsweise Mieterlöse, Restlaufzeit der Mietverträge, Leerstand und Investitionen in den Bestand, werden im Rahmen der monatlichen Asset Management Berichte monatlich überwacht und berichtet.

Die Steuerungsberichte des Unternehmens werden mit zunehmender Größe des Unternehmens fortlaufend angepasst. So wird auch 2017 insbesondere beim Risiko- Management und monatlichen Plan-Ist Abgleichen, weitere Steuerungssystem eingeführt werden. Entsprechende Soll-Ist-Analysen dienen der Beurteilung der aktuellen Unternehmensentwicklung und der Ergreifung von Maßnahmen zur Steuerung.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Das operative Geschäft der GxP AG hat erst zum Jahresende 2016 begonnen. Die GxP AG hat im Rahmen des Erwerbs der Beteiligungen an den drei Thor Objektgesellschaften die Form eines „share deals“ gewählt, um die Belastung mit Grunderwerbsteuer zu minimieren. Vor dem Erwerb von Immobilien werden Prüfungsschritte durchgeführt, um sicherzustellen, dass nur Immobilien erworben werden, die frei von wesentlichen technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken sind. Bei diesen Erwerben wurde wie folgt vorgegangen:

Im Rahmen einer „legal due diligence“, die durch ein renommiertes Berliner Anwaltsbüro durchgeführt wurde, hat die GxP AG die Mietverträge, die Grundbuchsituation sowie die baurechtlichen und planungsrechtlichen Aspekte eingehend auf Risiken überprüfen lassen. Die technischen Details der Objekte in Hinsicht auf Brandschutz, Sicherheitsprobleme, Renovierungsstau wurden durch eigene Fachleute überprüft.

Die GxP AG ist im Zuge ihrer strategischen Neuausrichtung auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt fokussiert und damit maßgeblich von der Entwicklung dieses Markts 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 wir auch 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 um weitere Bewertungsreserven im Immobilienbestand aufzubauen, benötigt die Gesellschaft Wachstum. Hierzu ist die Beschaffung von Eigenkapital bzw. hilfsweise Mezzaninekapital notwendig.

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

- Wandel in allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften
- 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 Marktzinnsniveaus könnte bei nicht zinsgesicherten Finanzierungsanteilen bzw. bei Refinanzierungen die Fremdkapitalfinanzierungskosten erhöhen.
- Nachteilige Entwicklungen der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland

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.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte

Gesamtwirtschaft

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet für das Jahr 2017 mit einer weiterhin soliden Verfassung der deutschen Wirtschaft. Auch eine kräftigere Entwicklung der Wirtschaft 2017 im Vergleich zum Vorjahr ist denkbar. Vor allem der Konsum wird das Wachstum ankurbeln und allmählich dürften nach DIW-Einschätzung auch die Investitionen und der Außenhandel anziehen.

Büroimmobilien-Markt

Unter Berücksichtigung des stabilen konjunkturellen Umfelds ist auch für das Jahr 2017 von einer weiterhin positiven Umsatzentwicklung am Markt für Büroflächen auszugehen.

Einzelhandelsimmobilien-Markt

Das zum Jahresende 2016 noch einmal angezogene Wirtschaftswachstum, die vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote und das positive Konsumklima bei deutschen Verbrauchern stellen auch 2017 gute Rahmenbedingungen für den Einzelhandel dar, insbesondere im Bereich der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zwar werden laut BNP Paribas Real Estate keine größeren Mietanstiege erwartet, aber leichte Zuwächse in einzelnen Teillagen sind realistisch.

Erwartete Geschäftsentwicklung

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

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

Für 2017 plant die GxP, die gute Position in ihren Kernmärkten zu nutzen, um den unternehmenseigenen Immobilienbestand durch weitere Zukäufe, die entsprechende Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllen müssen, zu ergänzen. Als aktiver Portfolio Manager wird die GxP 2017 weiterhin an der Optimierung des Immobilienbestandes arbeiten.

Annualisierte Kennzahlen (Portfolio am 28. Februar 2017)

	In Mio. EUR
Mieterlöse	7,5
Net Operating Income	6,6
Asset Management-Erlöse	0,4
FFO I	3,5
FFO I yield (auf Basis des gezeichneten Kapitals)	5,1 %
FFO I yield (auf Basis der Marktkapitalisierung von 41,6 Mio. EUR zum 30.03.2017)	8,4 %

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

VERGÜTUNGSBERICHT

Übersicht zur Vergütung des Vorstands im Geschäftsjahr 2016

	Johannes Meran Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 24.05.2016 Austrittsdatum: -	Andreas Lewandowski Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 24.05.2016 Austrittsdatum: 21.02.2017	Stephan Wachtel Mitglied des Vorstands Eintrittsdatum: 07.09.2015 Austrittsdatum: 24.05.2016
In TEUR			
Festvergütung	0	0	0
Variable Vergütung	0	0	0
Summe	0	0	0

Übersicht zur Vergütung des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2016

	Rainer Schorr Vorsitzender des Aufsichtsrates Eintrittsdatum: 07.06.2016 Austrittsdatum: 15.02.2017	Philip Moffat Vorsitzender/Mitglied des Aufsichtsrates Eintrittsdatum: 21.08.2011 Austrittsdatum: -	Dr. Hermann Solms Mitglied des Aufsichtsrates Eintrittsdatum: 22.07.2016 Austrittsdatum: -
In TEUR			
Festvergütung	2,28	2,86	0,89
Variable Vergütung	0	0	0
Summe	2,28	2,86	0,89

	Dietmar Schickel Mitglied des Aufsichtsrates Eintrittsdatum: 21.03.2014 Austrittsdatum: 24.05.2016	Stephan Wachtel Mitglied des Aufsichtsrats Eintrittsdatum: 24.05.2016 Austrittsdatum: 22.07.2016
In TEUR		
Festvergütung	0,79	1,11
Variable Vergütung	0	0
Summe	0,79	1,11

Für das Geschäftsjahr 2016 haben die Mitglieder des Vorstands im Sinne der Gesellschaft und ihrer Aktionäre auf eine Vergütung verzichtet. Ab dem 1. Januar 2017 gilt ein neues Vergütungssystem für den Vorstand, das auf eine nachhaltige Geschäftsentwicklung ausgerichtet ist. Der Vorstand erhält eine jährliche Festvergütung von 300 TEUR sowie eine variable Vergütung von bis zu 300 TEUR, die sich nach der Entwicklung der Ertragskraft (FFO), des Substanzwerts (NAV), des Aktienkurs und der Erreichung persönlicher Zielvorgaben richtet.

NACHTRAGSBERICHT

Am 15. Februar 2017 legte der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Rainer Schorr, sein Amt mit sofortiger Wirkung aus persönlichen Gründen nieder.

Am 21. Februar gab der Finanzvorstand Andreas Lewandowski seine Entscheidung bekannt, sein Amt als CFO mit sofortiger Wirkung niederzulegen und die Gesellschaft gab seine Absicht bekannt, in den Aufsichtsrat zu wechseln und dort den Vorsitz zu übernehmen. Die gerichtliche Bestellung erfolgte am 28. März 2017.

Am 2. Februar 2017 wurde das Objekt Dresden Drescherhäuser geclosed und der Nutzen-/Lastenwechsel fand an diesem Tag statt. Dadurch erhöhte sich der Wert des GxP-Immobilienportfolios auf 106,2 Millionen Euro und die Jahresmiete des Portfolios stieg auf 7,5 Millionen Euro.



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der GxP German Properties ist 2016 seinen Aufsichtspflichten gewissenhaft nachgekommen und hat das Unternehmen bei seinem erfolgreichen Weg an den Kapitalmarkt eng begleitet.

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das vergangene Jahr stand im Zeichen eines Neuanfangs und war maßgeblich von der Vorbereitung und Durchführung der erfolgreichen Einbringung der German Investment Management Holding GmbH in die Gesellschaft sowie der Kapitalerhöhung geprägt. An diesen Prozessen hat der Aufsichtsrat aktiv durch Beratungen und Diskussionen mit dem Vorstand teilgenommen. Der Aufsichtsrat hat dabei im Berichtsjahr 2016 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben aktiv 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 der Geschäftsführung überzeugt. Der Vorstand ist dabei seinen Informationspflichten nachgekommen und 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 der Zeit zwischen den Sitzungen standen Vorstand und Aufsichtsrat in regelmäßigem Austausch und haben sich zu Einzelfragen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsratsvorsitzenden darüber hinaus fortlaufend über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage, wesentliche Geschäftsvorfälle, anstehende Entscheidungen sowie langfristige Perspektiven und Überlegungen zu sich anbahnenden Entwicklungen informiert und diese mit ihm erörtert.

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

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGS- UND KONTROLLTÄTIGKEIT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 neun Sitzungen 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. Der gesamte Aufsichtsrat behandelte die relevanten Themen.

In der Sitzung vom 24. Mai 2016 wurden Themen und Beschlüsse zur Zustimmung zur Ausnutzung des genehmigten Kapitals und entsprechende Änderung der Satzung sowie die Bestellung von Herrn Johannes Meran und Herrn Andreas Lewandowski zum Vorstand der Gesellschaft behandelt. Darüber hinaus billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2015.

In den acht Sitzungen im zweiten Halbjahr 2016 wurden unter anderen folgenden Themen behandelt:

Besondere Bedeutung hatten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 die Fragen rund um die Sach- und Barkapitalerhöhung, wie die Zulassung von Aktionären zur Erbringung von Sacheinlagen, der Abtretung- und Einbringungsvertrag oder die Beschlussfassung über die Kapitalerhöhungen bzw. die Festsetzung der Aktienanzahl im Rahmen der einzelnen Tranchen der Kapitalerhöhung.

Es standen sowohl die geschäftlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen wie auch Fragen der Corporate Governance und der Abschluss von Vorstandsverträgen 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 auch mit der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder sowie Beraterverträgen. Ferner beriet sich der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand zu den möglichen Tagesordnungspunkten der künftigen Hauptversammlung.

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

Neben den oben beschriebenen Themen hat sich der Aufsichtsrat 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 verschiedenen 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 September und Oktober sowie deren Finanzierung bzw. dem Ergebnis der Due Diligence Prüfungen.

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

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 8. Juni 2016 wurde Herr Rainer Schorr zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt, nachdem das Mitglied des Aufsichtsrats Herr Dietmar Schickel sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats niedergelegt hatte. Gemäß § 104 Abs. 5 AktG endete das Amt des gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieds, sobald der Mangel behoben ist, d. h. durch Wahl eines von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieds. Zudem endete mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015 beschließt, das Amt der weiteren Aufsichtsratsmitglieder Herrn Philip Moffat und Herrn Stephan Wachtel.

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 22. Juli 2016 wurden als Mitglieder des Aufsichtsrates die Herren Rainer Schorr, Philip Moffat und Dr. Hermann-Otto Prinz zu Solms-Hohensolms-Lich bestellt. Herr Rainer Schorr wurde anschließend vom Aufsichtsrat zum Vorsitzenden gewählt.

Am 15. Februar 2017 trat der Vorsitzende des Aufsichtsrats der GxP German Properties AG Herr Rainer Schorr, aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung zurück. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft danken Herrn Schorr ausdrücklich für seinen Einsatz für die GxP German Properties AG und für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit Wirkung zum 28. März 2017 wurde Herr 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.

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Mit Beschluss des Aufsichtsrates erfolgte am 24. Mai 2016 die Bestellung von Herrn Johannes Meran zum Vorstandsvorsitzenden und Herrn Andreas Lewandowski als Vorstandsmitglied der Gesellschaft. Zuvor hatte das in den Vorstand entsandte Aufsichtsratsmitglied, Herr Stefan Wachtel, sein Amt als Mitglied des Vorstands der Gesellschaft niedergelegt.

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

GESCHÄFTSBERICHT UND KONZERNABSCHLUSS 2016

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, wurde von der Hauptversammlung am 22. Juli 2016 zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 gewählt.

Der vorliegende Jahresabschluss der GxP German Properties AG zum 31. Dezember 2016, der gemäß Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt wurde, und der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016, der ebenfalls gemäß HGB aufgestellt wurde, wurden vom Abschlussprüfer geprüft, der einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat.

Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrats zur Verfügung gestellt und in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 30. März 2017 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 zustimmend Kenntnis genommen und nach Abschluss seiner eigenen Prüfung festgestellt, dass seinerseits keine Einwände zu erheben sind. Der vom Vorstand aufgestellte und vom Abschlussprüfer geprüfte Jahres- und Konzernabschluss wurden vom Aufsichtsrat per Beschluss vom 30. März 2017 gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

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 2016 erzielten besonderen Erfolge.

Berlin, 30. März 2017

Für den Aufsichtsrat

Andreas Lewandowski

Aufsichtsratsvorsitzender

BESCHREIBUNG DER ORGANE

Mitglieder des Vorstands	Mitglied (von/bis)
Johannes Meran, CEO	
Verantwortlich für	Bis 21. Februar 2017: Strategie, Operations und Administration
Vorstandsmitglied seit	Seit 21. Februar 2017: Alleinvorstand 24. Mai 2016
Andreas Lewandowski, CFO	
Verantwortlich für	Finanzen
Vorstandsmitglied	24. Mai 2016 / 21. Februar 2017
Stefan Wachtel	
(Aufsichtsratsmitglied, temporär in den Vorstand entsandt)	31. August 2015 / 24. Mai 2016
Mitglieder des Aufsichtsrats	Mitglied (von/bis)
Andreas Lewandowski (Vorsitz)	28. März 2017
Philip Moffat (stell. Vorsitz)	21. August 2011
Dr. Hermann-Otto Prinz zu Solms-Hohensolms-Lich	22. Juli 2016
Rainer Schorr (Vorsitz)	8. Juni 2016 / 15. Februar 2017
Stefan Wachtel	24. Mai 2016 / 22. Juli 2016
Dietmar Schickel	27. August 2014 / 25. Mai 2016

Konzernabschluss der GxP German Properties AG

Detailindex

KONZERNBILANZ
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN
B. GRUNDSÄTZE DER BERICHTERSTATTUNG
C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE
D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE
E. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER KONZERNBILANZ
F. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN-UND
VERLUSTRECHNUNG
G. SONSTIGE ANGABEN

ANLAGE: ANLAGENSPIEGEL

PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Konzernabschluss

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA	31.12.2016
	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN	129.639
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.423
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	203
2. Geschäfts- oder Firmenwert	35.220
II. Sachanlagen	92.042
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	88.270
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28
3. Schwebende Ankaufverträge und geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	3.743
III. Finanzanlagen	2.174
1. Beteiligungen	728
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.446
B. UMLAUFVERMÖGEN	19.091
I. Vorräte	2.968
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	10
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	2.958
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.025
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.964
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.098
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.193
Bilanzsumme	149.923

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

PASSIVA	31.12.2016
	TEUR
A. EIGENKAPITAL	62.699
I. Gezeichnetes Kapital	69.305
II. Kapitalrücklage	–
III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.981
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-5.276
V. Nicht beherrschende Anteile	651
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG	12.552
C. RÜCKSTELLUNGEN	1.495
1. Steuerrückstellungen	99
2. Sonstige Rückstellungen	1.396
D. VERBINDLICHKEITEN	70.763
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.121
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	14
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.402
4. Sonstige Verbindlichkeiten	6.225
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	2.414
Bilanzsumme	149.923

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

01. Januar - 31. Dezember 2016

	TEUR
1. Umsatzerlöse	7.861
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	10
3. Sonstige betriebliche Erträge	61
4. Materialaufwand	-6.848
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-6.478
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-370
5. Personalaufwand	-273
a) Löhne und Gehälter	-235
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-37
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.275
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.617
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	56
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-383
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	68
11. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag	-5.340
auf nicht beherrschende Anteile entfallender Jahresfehlbetrag	-64

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

01. Januar - 31. Dezember 2016

	TEUR
1. Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	-5.340
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.275
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-448
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-154
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.227
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.815
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung vollkonsolidierter Tochterunternehmen	-496
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	327
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	68
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-1
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-726
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.056
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-262
+ Einzahlungen für Abgänge aus dem Konsolidierungskreis	2.567
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-71.042
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-69.793
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	27.008
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	71.058
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-16.519
- Gezahlte Zinsen	-96
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	81.452
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	10.932
+ Finanzmittelfond zum Beginn der Berichtsperiode	166
= Finanzmittelfond am Ende der Berichtsperiode	11.098

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					Nicht beherrschende Anteile			Konzern-	
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Verlustvortrag	Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag, der dem Mutterunternehmens zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	Summe	eigenkapital Summe	
In TEUR										
Stand 01.01.2016	1.565	580	-2.690	-	-545	-	-	-	-	-545
Sachkapitalerhöhung (Forderungsverzicht)	732	129	-	-	861	-	-	-	-	861
Sachkapitalerhöhung (Einlage der Anteile an der GIMH GmbH)	40.000	-	-	-	40.000	-300	-	-300	-	39.700
Barkapitalerhöhung	27.008	-	-	-	27.008	-	-	-	-	27.008
Erstkonsolidierung der Immobilienobjektgesellschaften	-	-	-	-	-	1.015	-	1.015	-	1.015
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-	-709	709	-	-	-	-	-	-	-
Konzernjahresfehlbetrag	-	-	-	-5.276	-5.276	-	-64	-64	-64	-5.340
Stand 31.12.2016	69.305	-	-1.981	-5.276	62.048	715	-64	651	651	62.699

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die GxP German Properties AG (GxP AG, vormals Cleanventure AG, Hamburg) hat ihren Sitz in Berlin und ist dort unter der Nr. 179604 B im Handelsregister beim Registergerichts Berlin Charlottenburg eingetragen.

Die GxP AG ist im September 2016 durch den Erwerb aller Anteile an der German Investment Management Holding GmbH (GIMH) zum Mutterunternehmen geworden. Mit diesem Erwerb geht eine vollständige Neuausrichtung des Geschäfts der Gesellschaft einher. Die bisherige Geschäftstätigkeit im Bereich des Energie-Contracting wurde im Verlauf des Jahres 2015 eingestellt. Die Gesellschaft hat sich ab dem Geschäftsjahr 2016 im Bereich der Bestandshaltung von Immobilien mit dem Schwerpunkt bei Gewerbeimmobilien betätigt. Aufgrund dieser Neuausrichtung haben die Vorjahreszahlen keine Aussagekraft, zumal erst durch den Erwerb der Anteile an der GIMH ein Konzern entstanden ist. Daher wird auf die Angabe von Vorjahresangaben in diesem Konzernabschluss verzichtet. Die Zahlen des Geschäftsjahres 2016 sind, obwohl formal das gesamte Kalenderjahr umfassend, betreffend die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Konzern-Kapitalflussrechnung in wirtschaftlicher Sicht die Zahlen eines „Rumpfgeschäftsjahres des 4. Quartals 2016“.

Die Aktien der Gesellschaft waren zum Bilanzstichtag unter DE000A1YCNN8 an den Börsen in Frankfurt, Stuttgart und München im „Entry Standard“ bzw. Freiverkehr notiert.

B. GRUNDSÄTZE DER BERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft hat ihren Konzernabschluss auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs einschließlich der konkretisierenden Grundsätze des DRSC aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Angaben, die wahlweise in Bilanz bzw. in der Gewinn- oder Verlustrechnung oder Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gesellschaft ist nach den Vorschriften des § 293 HGB nicht verpflichtet einen Konzernabschluss aufzustellen. Der vorliegende Konzernabschluss wird daher freiwillig aufgestellt. Ein Konzernlagebericht wird nicht erstellt.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

I. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die GxP AG hat im September 2016 alle Anteile an der GIMH und damit mittelbar auch an deren Tochtergesellschaften erworben. Im Dezember hat sich der Konsolidierungskreis durch den Erwerb von je 94,9 % der Anteile an drei Immobilienobjektgesellschaften nochmals erweitert. Im November wurde eine Immobilienobjektgesellschaft bis auf eine im Konzern verbleibende Restbeteiligung von 5,1 % verkauft und folglich entkonsolidiert.

Der Konsolidierungskreis der GxP AG für das Geschäftsjahr 2016 umfasst die folgenden verbundenen Unternehmen:

Aufstellung der vollkonsolidierten Konzerngesellschaften

Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil 15.09.2016 In %	Kapitalanteil 31.12.2016 In %
German Investment Management Holding GmbH	Berlin	100	100
GxP Asset Management GmbH	Berlin	100	100
German Asset Management I. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100	100
German Asset Management II. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100	100
German Asset Management III. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100	100
German Asset Management IV. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100	100
German Asset Management II. GmbH	Berlin	100	100
German Asset Management V. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100	100
German Asset Management VI. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100	100
German Asset Management VII. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100	100
THOR-Portfolio Beteiligungs GmbH	Berlin	100	100
Thor Object I S.à.r.l.	Luxemburg	–	94,9
Thor Object II S.à.r.l.	Luxemburg	–	94,9
Thor Object III S.à.r.l.	Luxemburg	–	94,9
II. GAM Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100	100
GIMH Komplementär UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100	100
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60	60
Retail Portfolio Düsseldorf Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60	60
Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60	60
Retail Portfolio Dresden Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60	60
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60	60
GIMH – Capital GmbH	Berlin	94,9	94,9
GAM – Capital GmbH	Berlin	100	100
1. GAM Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100	100
GxP 1. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) (zum 01. November entkonsolidiert)	Berlin	100	5,1
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

Anteilsliste der assoziierten Unternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil am 15.09.2016 In %	Kapitalanteil 31.12.2016 In %
GAMWAY Holding GmbH	Berlin	50	50
DUCOM Grundstücks GmbH	Berlin	49	49
Ledaeum GmbH	Sassenberg	40	40

Die assoziierten Unternehmen werden als Beteiligungen in den Finanzanlagen ausgewiesen und bewertet. Sie sind wirtschaftlich insgesamt unwesentlich, so dass auf eine Konsolidierung gemäß Equity-Methode nach § 311 Abs. 2 HGB verzichtet wurde. Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden als Beteiligungen im Posten Finanzanlagen ausgewiesen.

II. KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Das Geschäftsjahr für den Konzern und alle konsolidierten Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr, so dass der Stichtag der Einzelabschlüsse aller in den Konzernabschluss der GxP AG einbezogenen Unternehmen mit dem Stichtag des Konzernabschlusses übereinstimmt.

Die Kapitalkonsolidierung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen erfolgt nach der Neubewertungsmethode des § 301 HGB. Danach werden die Anschaffungskosten der Beteiligungen mit dem beizulegenden Zeitwert der übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden unter Aufdeckung sämtlicher, auch auf die Anteile von Minderheitsgesellschaftern entfallenden, stillen Reserven zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile verrechnet. Aufwendungen und Erträge von im Laufe der Berichtsperiode erworbenen Unternehmen werden vom Erwerbszeitpunkt an in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.

Die zwischen den konsolidierten Unternehmen bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten und anderen Schuldverhältnissen werden gemäß § 303 Abs. 1 HGB gegeneinander aufgerechnet.

Innenumsatzerlöse und andere Erträge aus Beziehungen zwischen den konsolidierten Unternehmen werden nach § 305 HGB mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet, soweit diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Auf konsolidierungsinduzierte Bewertungsunterschiede der Vermögensgegenstände und Schulden zu deren steuerbilanziellen Wertansätzen werden aktive und passive latente Steuern gemäß § 306 HGB abgegrenzt, soweit diese Abweichungen als temporär einzuordnen sind und nicht nur von untergeordneter Bedeutung sind.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauern für erworbene immaterielle Anlagegegenstände betragen zwei bis sechs Jahre. Die Nutzungsdauer des Geschäftswerts ist nicht verlässlich bestimmbar. Die Abschreibungsdauer beträgt für diesen Fall entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften zehn Jahre. Soweit die beizulegenden Werte einzelner immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens ihren Buchwert unterschreiten und eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Zum Bilanzstichtag waren außerplanmäßige Abschreibungen aus Sicht des Vorstands nicht erforderlich. Diese Einschätzung

beruht insbesondere auf der aktuellen vom Vorstand verabschiedeten und durch den Aufsichtsrat gebilligten Geschäftsplanung, die in den kommenden Jahren unverändert den deutlichen Aufbau und die wertsteigernde Nutzung des Bestandsportfolios mit entsprechend anwachsenden Erträgen vorsieht. Der Planung liegt dabei u.a. die Annahme zugrunde, dass die für den Portfolioaufbau vorgesehenen Kapitalmaßnahmen durchgeführt werden.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die Nutzungsdauer der Immobilien beträgt 33 Jahre. Die Nutzungsdauern anderer Sachanlagevermögensgegenstände betragen zwei bis sechs Jahre. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten und eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Sachanlagevermögens mit Anschaffungskosten von bis zu 400,00 EUR werden im Jahr des Zugangs voll als Aufwand berücksichtigt.

Finanzanlagen sind zu ihren Anschaffungskosten angesetzt. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Finanzanlagen ihren Buchwert unterschreiten und eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten (Nominalwerte) oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Kassenbestände und Bankguthaben werden zum Nominalwert angesetzt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vornehmlich Finanzierungskosten, die zeitanteilig über die Vertragslaufzeit der entsprechenden Kreditverhältnisse abgegrenzt werden.

Aus der Erstkonsolidierung der im Berichtszeitraum zum Konsolidierungskreis zugegangenen Immobilienobjektgesellschaften resultierende passive Unterschiedsbeträge. Diese werden über die durchschnittliche Restnutzungsdauer des bei dem entsprechenden Erwerbsvorgang übernommenen abnutzbaren Anlagevermögens aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen werden für ungewisse Verbindlichkeiten angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren bilanzierungspflichtigen Risiken. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Laufzeit der Rückstellungen beträgt jeweils weniger ein Jahr, weswegen auf eine Abzinsung von Rückstellungen verzichtet wurde.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

E. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER KONZERNBILANZ

I. ANLAGEVERMÖGEN

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen schwebende Verträge über Asset-Management Dienstleistungen für Dritte, die im Rahmen des

Erwerbs des GIMH-Teilkonzerns auf den GxP-Konzern mit übergegangen sind. Ihre Nutzungsdauer ist auf fünf Jahre geschätzt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert ebenfalls aus der Erwerbskonsolidierung des GIMH-Teilkonzerns. Er ergibt sich aus der Verrechnung der Anschaffungskosten für die Anteile an der GIMH mit dem Zeitwert der zum Erstkonsolidierungszeitpunkt übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden des GIMH-Teilkonzerns und stellt die Fähigkeit des Managements dar, Wertsteigerungspotentiale aus dem zukünftig aufzubauenden Immobilienbestand zu realisieren. Da die voraussichtliche Nutzungsdauer nicht hinreichend bestimmbar ist, wird er den handelsrechtlichen Regelungen entsprechend über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben.

Die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Immobilien betreffen den als Rendite-Immobilien gehaltenen Immobilienbestand. Er umfasst im Wesentlichen ein Anfang Dezember 2016 zugegangenes Portfolio von Büro- und Geschäftsimmobilien. Die planmäßige Abschreibung der Gebäude erfolgt über eine durchschnittliche Nutzungsdauer von 33 Jahren. Die Immobilien dienen als Sicherheiten für die damit zusammenhängenden Refinanzierungen durch Bankkredite.

Die schwebenden Ankaufsverträge und geleisteten Anzahlungen auf Sachanlagen betreffen eine Rendite-Immobilie, die im Februar 2017 zugegangen ist. Der schwebende Ankaufsvertrag auf die Immobilie, der bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs des GIMH-Teilkonzerns durch die GxP AG geschlossen war, wurde im Rahmen der Neubewertung des übernommenen Vermögens mit 2.115 TEUR bewertet. Am Bilanzstichtag waren auf diesen Ankaufvertrag Anzahlungen in Höhe von 1.628 TEUR geleistet.

Die im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Beteiligungen betreffen im Wesentlichen Beteiligungen (je 5,1 % Anteil) an mehreren Immobilienobjektgesellschaften. Gegenüber diesen Immobilienobjektgesellschaften bestehen auch die im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Ausleihungen. Für diese Immobilienobjektgesellschaften erbringt der Konzern Asset-Management Dienstleistungen.

Für einen Überblick über die Gesamtentwicklung des Anlagevermögens siehe den Anlagenspiegel, der als Anlage dem Anhang beigelegt ist.

II. UMLAUFVERMÖGEN UND AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die Vorräte betreffen im Wesentlichen eine Immobilie, die Anfang Januar 2017 aufgrund eines im Jahr 2016 geschlossenen Verkaufsvertrages abgegangen ist.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere noch ausstehende Kaufpreise aus Immobilienverkäufen bzw. Verkäufen von Anteilen an Immobilien-Objektgesellschaften (Sicherheitseinbehalte) in Höhe von 823 TEUR, Forderungen aus der Abrechnung eines Joint Ventures gegen den Joint Venture Partner (1.117 TEUR) und Forderungen gegen die ehemaligen Gesellschafter der GIMH (1.351 TEUR) sowie ein Ende Dezember erworbenes Zinssicherungsinstrument, das der Sicherung der Höhe des Zinsaufwands für zur Refinanzierung des im Dezember erworbenen Immobilienportfolios aufgenommenen Darlehen im Zeitraum Ende 2018 bis Ende 2021 dient (493 TEUR).

Alle im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen im Wesentlichen Finanzierungskosten, die zeitanteilig über die Restlaufzeit der korrespondierenden Kreditverhältnisse abgegrenzt werden.

III. EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage der GxP AG haben sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt entwickelt:

In EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Stand 01.01.2016	1.564.500,00	580.469,00
Sachkapitalerhöhung für Forderungsverzicht	732.000,00	129.014,27
Sachkapitalerhöhung für Einlage der Anteile an GIMH	40.000.000,00	–
Barkapitalerhöhung	27.008.074,00	–
Entnahme aus der Kapitalrücklage	–	-709.483,27
Stand 31.12.2016	69.304.574,00	0,00

Die Sachkapitalerhöhung im Zuge des Forderungsverzichts erfolgte aus dem genehmigten Kapital 2014. Die Sachkapitalerhöhung gegen Einlage von 100 % der Anteile an der GIMH und die Barkapitalerhöhung erfolgten auf der Grundlage von Beschlüssen der Hauptversammlung vom 22. Juli 2016.

Die Entnahme aus der Kapitalrücklage erfolgte zur Reduktion des Bilanzverlusts der GxP AG.

Zu den gesamten Bewegungen im Eigenkapital des Konzerns siehe den Eigenkapitalspiegel.

IV. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG

Der passivische Unterschiedsbetrag resultiert aus der Erstkonsolidierung der im Dezember erworbenen Immobilienobjektgesellschaften. Er stellt die Differenz zwischen dem Zeitwert der erworbenen Immobilien und sonstigen Vermögenswerte und Schulden der erworbenen Gesellschaften und dem sich aus dem Anteilskaufpreis ergebenden niedrigeren Anschaffungskosten. Der Unterschiedsbetrag wird planmäßig über die Nutzungsdauer der Immobilien von 33 Jahren aufgelöst.

V. RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen insbesondere ausstehende Rechnungen, Kosten der Abschlusserstellung und -prüfung sowie die Kosten der nächsten Hauptversammlung.

VI. VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen der Refinanzierung des im Dezember 2016 erworbenen Immobilienportfolios. Davon haben 1.381 TEUR eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die verbleibenden 61.740 TEUR dieser Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aber unter fünf Jahren. Diese Verbindlichkeiten sind durch die finanzierten Immobilienbestände besichert. Zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko wurde mit der finanzierenden Bank zusätzlich ein Zins-Cap vereinbart, der mit dem zugrundeliegenden Darlehen eine Bewertungseinheit bildet.

Alle weiteren ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind überwiegend kurzfristige Darlehen ausgewiesen.

Aus einem 2016 von einer Konzerngesellschaft abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag hatte der Konzern zum Stichtag eine Kaufpreisverpflichtung von 14.950 TEUR. Die Immobilie ist im Februar 2017 zugegangen.

VII. PASSIVE LATENTE STEUERN

Die latenten Steuerverbindlichkeiten resultieren aus der Zeitwertbewertung des durch den Erwerb der GIMH und der Immobilien-Objektgesellschaften übernommenen Vermögens und wickeln sich über die Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögenswerte (Dienstleistungsverträge und Immobilien) bzw. bei deren Abgang ab.

Art (Anzahl) in TEUR	Zugang Erstkonsolidierung	Abgang Entkonsolidierung	Veränderung über GuV	Stand 31.12.2016
latente Steuerverbindlichkeiten aus				
Dienstverträgen	-63	0	4	-60
Immobilien im Anlagevermögen	-2.154	0	4	-2.150
Beteiligungen	-7	0	0	-7
Immobilien im Umlaufvermögen	-335	95	0	-240
Sonstigen Vermögensgegenständen	-7	0	7	0
Latente Steuerforderungen (saldiert enthalten)				
Aus Verlustvorträgen	7	0	36	43
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	-2.559	95	50	-2.414

Die Bewertung erfolgt je nach den steuerlichen Gegebenheiten entweder mit einem Steuersatz für Körperschaft- und Gewerbesteuer einschl. Solidaritätszuschlag von 30,175 % oder im Falle bestandshaltender Immobilienobjektgesellschaften mit einem reduzierten Steuersatz von 15,825 % (nur Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag).

F. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

I. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Konzerns resultieren mit 7.053 TEUR aus dem Verkauf von zwei Immobilien. Die übrigen Umsatzerlöse stammen überwiegend aus Vermietungstätigkeit aus dem Anfang Dezember neu erworbenen Immobilienbestand.

II. MATERIALAUFWAND

Die Aufwendungen für bezogene Waren sind die Restbuchwerte der zwei verkauften Immobilien. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen resultieren überwiegend aus der Vermietungstätigkeit.

III. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit den Kapitalmaßnahmen der AG in Höhe von 2.249 TEUR, Provisionsaufwendungen für den Verkauf von Immobilien in Höhe von 460 TEUR und Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 434 TEUR enthalten.

G. SONSTIGE ANGABEN

I. MITGLIEDER VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT UND ORGANVERGÜTUNGEN

Dem Vorstand der GxP German Properties AG gehörten in der Berichtsperiode bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses die folgenden Personen an:

- Stephan Wachtel (bis 24. Mai 2016), Dipl. Ing.
- Johannes Meran, Vorstandsvorsitzender (ab 24. Mai 2016), Kaufmann
- Andreas Lewandowski (ab 24. Mai 2016 bis 21. Februar 2017), Kaufmann

Der Vorstand hat für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 auf eine Vergütung verzichtet.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten in der Berichtsperiode bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses die folgenden Personen an:

- Rainer Schorr, Aufsichtsratsvorsitzender (ab 8. Juni 2016 bis 15. Februar 2017), Kaufmann
- Andreas Lewandowski, Aufsichtsratsvorsitzender (ab 28. März 2017), Kaufmann
- Philip Moffat, Kaufmann
- Hermann Otto Solms (ab 22. Juli 2016), Kaufmann
- Dietmar Schickel (bis 25. Mai 2016), Kaufmann
- Stephan Wachtel (ab 24. Mai bis 22. Juli 2016), Dipl. Ing.

Für die Vergütung des Aufsichtsrats für 2016 wurde eine Rückstellung in Höhe von 10 TEUR angesetzt.

II. GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden im Geschäftsjahr 2016 nicht getätigt.

III. HONORARE DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Das für Abschlussprüfungsleistungen des Konzernabschlussprüfers gegenüber der GxP AG und den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für die Berichtsperiode ohne Berücksichtigung der gesetzlichen Umsatzsteuer als Aufwand erfasste Honorar beträgt 142 TEUR. Weitere Leistungen wurden vom Konzernabschlussprüfer im Berichtszeitraum nicht erbracht.

IV. ARBEITNEHMERZAHL

Der Konzern hatte im Jahr 2016 durchschnittlich vier angestellte Arbeitnehmer. Zum Jahresende waren elf Arbeitnehmer beschäftigt. Davon waren neun Arbeitnehmer vollzeitbeschäftigt und zwei Arbeitnehmer teilzeitbeschäftigt.

V. NACHTRAGSBERICHT

Mit Ausnahme des Vollzugs eines bereits vor dem Geschäftsjahresende geschlossenen Kaufvertrags und dem damit verbundenen Zugang einer weiteren Immobilie haben sich nach dem Bilanzstichtag keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ereignet.

VI. ANGABEN ZUM KAPITAL

Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft 69.304.574 Stammaktien mit einem Nennbetrag von je 1,00 EUR ausgegeben.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde das im August 2014 beschlossene genehmigte Kapital in Höhe von 732.000 EUR durch Ausgabe von 732.000 Aktien mit einem Nennbetrag von je 1,00 EUR im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage vollständig ausgenutzt. Gegenstand der Sacheinlage waren diverse Forderungen des damaligen Mehrheitsaktionärs gegen die Gesellschaft.

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 insgesamt EUR 21.148.250,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016) und den Inhalt der Aktienrechte, die Einzelheiten der Kapitalerhöhung sowie die Bedingungen der Aktienausgabe, 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 % 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 % 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. März 2017

Vorstand GxP German Properties AG

Johannes Meran

ANLAGE: ANLAGENSPIEGEL

In TEUR	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Restbuchwert
	01.01.2016	Zugang GIMH	Sonstige Zugänge	Abgänge	31.12.2016	01.01.2016	Zugänge	31.12.2016	31.12.2016
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	5	36.494	0	0	36.499	5	1.071	1.076	35.423
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	5	216	0	0	221	5	13	18	203
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0	36.278	0	0	36.278	0	1.058	1.058	35.220
II. Sachanlagen	1	2.739	89.506	0	92.247	1	204	205	92.042
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	0	0	88.471	0	88.471	0	200	200	88.270
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1	30	1	0	33	1	4	5	28
3. Schwebende Ankaufverträge und geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	0	2.709	1.034	0	3.743	0	0	0	3.743
III. Finanzanlagen	154	1.704	318	0	2.176	2	0	2	2.174
1. Beteiligungen	154	532	44	0	729	2	0	2	728
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	1.172	274	0	1.446	0	0	0	1.446
Summe Anlagevermögen	161	40.937	89.824	0	130.922	7	1.275	1.283	129.639

Prüfung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der GxP German Properties AG wurde einer freiwilligen Prüfung durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer unterzogen. Hierfür wurde die KPMG AG mandatiert.

Der Abschlussprüfer hat die Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Der Wirtschaftsprüfer ist der Auffassung, dass die Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für seine Beurteilung bildet. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Der vorliegende Konzernabschluss der GxP German Properties AG für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016, der gemäß HGB aufgestellt wurde hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten.

Aufgrund der freiwilligen Prüfung ist der Bestätigungsvermerk an die Gesellschaft und nicht an die Öffentlichkeit gerichtet. Der Bestätigungsvermerk kann interessierten Personen zugänglich gemacht werden.

Sonstige Informationen

Herausgeber:
GxP GERMAN PROPERTIES AG

Tauntzienstr. 9
D-10789 Berlin

Investor Relations
Telefon: +49 (0) 30 886 267 40
Fax: +49 (0) 30 886 267 411
E-Mail: info@gxpag.com
Internet: 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.