

JAHRESABSCHLUSS

zum 31.12.2020

GxP German Properties AG

Oudenarder Straße 16

13347 Berlin

| A K T I V A | Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Sachanlagen | | | |
| 1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 32.182,00 | 32.182,00 | 41.720,00 |
| | <u> </u> | | <u>41.720,00</u> |
| II. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 42.322.719,35 | 70.354.694,07 | 38.517.571,26 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 28.029.973,72 | | 27.167.353,37 |
| 3. Beteiligungen | 2.001,00 | | 2.001,00 |
| | <u> </u> | | <u>65.686.925,63</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Vorräte | | | |
| 1. fertige Erzeugnisse und Waren | 510.600,00 | 510.600,00 | 1.154.400,00 |
| | <u> </u> | | <u>1.154.400,00</u> |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 42.890,93 | 5.617.768,05 | 42.890,93 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 5.500.334,91 | | 3.549.694,26 |
| - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 0,00 (Euro -38.812,83) | | | |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände | 74.542,21 | | 139.883,84 |
| - davon gegen Gesellschafter Euro 1.250,00 (Euro 1.250,00) | | | |
| | <u> </u> | | <u>3.732.469,03</u> |
| III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | | | |
| | | 1.720.878,06 | 2.262.963,05 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 50.012,59 | 37.108,12 |
| | | <u>78.286.134,77</u> | <u>72.915.585,83</u> |

P A S S I V A

| | Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|--|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 10.583.827,00 | | 10.583.827,00 |
| II. Kapitalrücklage | 62.254.215,60 | | 62.254.215,60 |
| III. Verlustvortrag | -6.052.259,90 | | -10.288.734,66 |
| IV. Jahresüberschuss | <u>3.918.574,32</u> | | <u>4.236.474,76</u> |
| | | 70.704.357,02 | <u>66.785.782,70</u> |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 50.818,00 | | 129,00 |
| 2. sonstige Rückstellungen | <u>930.949,67</u> | | <u>861.070,03</u> |
| | | 981.767,67 | <u>861.199,03</u> |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 272.510,88 | | 112.580,93 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 272.510,88 (Euro 112.580,93) | | | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 6.175.877,47 | | 5.118.496,15 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 6.175.877,47 (Euro 5.118.496,15) | | | |
| 3. sonstige Verbindlichkeiten | 151.621,73 | | 37.527,02 |
| - davon aus Steuern Euro 114.094,71 (Euro 0,00) | | | |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 151.621,73 (Euro 37.527,02) | | | |
| | | <u>6.600.010,08</u> | <u>5.268.604,10</u> |
| | | <u>78.286.134,77</u> | <u>72.915.585,83</u> |

| | Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 0,00 | 16.000,00 |
| 2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen (Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen) | | -643.800,00 | 1.154.400,00 |
| 3. Gesamtleistung | | -643.800,00 | 1.170.400,00 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | | | |
| a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens | 3.840.148,09 | | 0,00 |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 55.512,99 | | 142.926,04 |
| c) übrige sonstige betriebliche Erträge | <u>1.428.166,08</u> | 5.323.827,16 | 4.329.004,74 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 66.848,31 | | 228.857,79 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | <u>17.982,63</u> | 84.830,94 | 36.411,02 |
| 6. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 9.538,00 | | 11.013,82 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten | <u>0,00</u> | 9.538,00 | 1.602,20 |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen | | | |
| a) Raumkosten | 282.116,65 | | 275.645,59 |
| b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben | 19.785,61 | | 137.699,54 |
| c) Reparaturen und Instandhaltungen | 2.343,70 | | 2.113,51 |
| d) Fahrzeugkosten | 31.049,80 | | 62.957,52 |
| e) Werbe- und Reisekosten | 2.243,34 | | 7.871,30 |
| f) verschiedene betriebliche Kosten | 960.147,04 | | 1.382.823,54 |
| g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen | <u>2.420,12</u> | 1.300.106,26 | 2.994,61 |

| | Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|------|-----------------------------------|----------------------------|
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 883.589,85 | 885.169,23 |
| - davon aus verbundenen Unternehmen Euro 883.499,43 (Euro 885.169,23) | | | |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 199.750,49 | 139.652,31 |
| - davon an verbundene Unternehmen Euro 11.331,93 (Euro 131.876,92) | | | |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 50.689,00 | 129,00 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | | <u>3.918.702,32</u> | <u>4.237.728,26</u> |
| 12. sonstige Steuern | | 128,00 | 1.253,50 |
| 13. Jahresüberschuss | | <u><u>3.918.574,32</u></u> | <u><u>4.236.474,76</u></u> |

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

I. Allgemeine Angaben

Die GxP German Properties AG (im Folgenden "GxP AG" genannt), hat ihren Sitz in Berlin und ist dort unter der Nr. 210330 mit einem Grundkapital in Höhe von € 10.583.827,00 im Handelsregister B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

Darstellung und Gliederung sowie Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Aktien der Gesellschaft sind unter DE000A2E4L00 im Marktsegment "Basic Board" der Frankfurter Börse im Freiverkehr gelistet und werden an den Börsen in Frankfurt am Main, Stuttgart, München, Hamburg und Düsseldorf gehandelt.

Es handelt sich bei der GxP German Properties AG um eine kleine Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 1 HGB. Für die Zwecke der Aufstellung des Jahresabschlusses hat die Gesellschaft von den bestehenden größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a, 276 und 288 HGB sowie § 160 Abs. 3 AktG teilweise Gebrauch gemacht und nach § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB auf die Aufstellung eines Lageberichts verzichtet.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wird mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Die Abschreibungen auf Zugänge erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Bewegliche geringwertige Anlagegüter werden im Zugangsjahr sofort abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei Vorliegen eines nachhaltig niedrigeren beizulegenden Wertes erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen. Zuschreibungen, maximal bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten, erfolgen sobald die Gründe für die vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Werthaltigkeit der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist maßgeblich von den in den Beteiligungen gehaltenen Immobilien abhängig. Da die Bewertung der Immobilien mit hohen Schätzunsicherheiten

verbunden ist, ist auch die Bewertung der Finanzanlagen mit entsprechenden Schätzunsicherheiten behaftet. Zur Reduzierung der Schätzunsicherheiten werden Gutachten externer Sachverständiger zur Immobilienbewertung eingeholt.

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennwert bewertet.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen, werden in einem Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens der GxP AG ist integraler Bestandteil des Anhangs.

2. Vorräte

Die im Vorratsvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Kostenweiterbelastungen an verbundene Unternehmen. Aufgrund des fehlenden Leistungserstellungsprozesses sind die unfertigen Leistungen den sonstigen Vermögensgegenständen mitzugehörig.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen (T€ 5.500; Vorjahr: T€ 3.550) und aus Kautionszahlungen (T€ 11; Vorjahr: T€ 12) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Obgleich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen grundsätzlich eine kurzfristige Fälligkeit ermöglichen, geht der Vorstand auf Basis der Planung nicht von einer kurzfristigen Zahlung aus. Alle anderen ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

4. Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt am 31. Dezember 2020 € 10.583.827,00 (31. Dezember 2019: € 10.583.827,00) und ist in 10.583.827 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung 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 € 21.148.250,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2016) und den Inhalt der Aktienrechte, die Einzelheiten der Kapitalerhöhung sowie die Bedingungen der Aktienaussgabe, insbesondere den Ausgabebetrag, festzulegen. Dabei ist der Vorstand ermächtigt, über einen Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu entscheiden.

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

- Bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn die Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (einschließlich Freiverkehr bzw. Nachfolger des Segments), die Kapitalerhöhung 10% 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

Aufgrund der von der Hauptversammlung erteilten Ermächtigung erfolgten im Jahr 2017 durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 27. August 2017 die Erhöhung des Grundkapitals um € 866.307,00 sowie durch Beschluss vom 2. Oktober 2017 die Erhöhung des Grundkapitals um € 1.054.449,00 auf dann € 10.583.827,00. Damit beträgt das genehmigte Kapital nach der teilweisen Inanspruchnahme zum Bilanzstichtag noch € 19.227.494,00.

Der Bilanzverlust hat sich wie folgt verändert:

| | T€ |
|-------------------------------------|-------|
| Bilanzverlust zum 31. Dezember 2019 | 6.052 |
| Jahresüberschuss 2020 | 3.918 |
| Bilanzverlust zum 31. Dezember 2020 | 2.134 |

5. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten folgende wesentliche Beträge:

| | 31.12. 2020 | 31.12. 2019 |
|--|-------------|-------------|
| | T€ | T€ |
| Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten | 340 | 435 |
| Personalkosten | 59 | 69 |
| Ausstehende Rechnungen | 93 | 45 |
| Konzernumlage | 300 | 150 |
| Übrige | 139 | 162 |
| | 931 | 861 |

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten besitzen nachfolgende Restlaufzeiten:

| | | Restlaufzeiten | | | |
|--|------|----------------|------------------|-------------------------|--------------------|
| | | Gesamt T€ | bis 1 Jahr T€ | von 1 bis 5 Jahre T€ | über 5 Jahre T€ |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2020 | 273 | 273 | 0 | 0 |
| | 2019 | 113 | 113 | 0 | 0 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 2020 | 6.176 | 0 | 6.176 | 0 |
| | 2019 | 5.118 | 0 | 5.118 | 0 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten | 2020 | 151 | 151 | 0 | 0 |
| | 2019 | 38 | 38 | 0 | 0 |
| | 2020 | 6.600 | 424 | 6.176 | 0 |
| | 2019 | 5.269 | 151 | 5.118 | 0 |

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

1. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von T€ 3.898 periodenfremde Erträge, die mit T€ 3.828 aus der Zuschreibung von Finanzanlagen resultieren.

2. Materialaufwand

Im Materialaufwand werden Mietaufwendungen für Flächen ausgewiesen, die seit Mitte 2019 und im gesamten Geschäftsjahr 2020 an Dritte weitervermietet werden. Die Vergleichbarkeit zum Vorjahr ist insofern eingeschränkt, da im Geschäftsjahr 2019 die Mietaufwendungen bis zur Untervermietung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurden.

3. Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen

Dem Geschäftsmodell der GxP AG als Management-Holding folgend ist die Gewinn- und Verlustrechnung regelmäßig durch Erträge und Aufwendungen aus der Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen gekennzeichnet.

Im Geschäftsjahr 2020 sind in Höhe von T€ 3.828 (Vorjahr: T€ 4.186) außergewöhnlich hohe Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen angefallen.

V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft haftet zum Bilanzstichtag mit selbstschuldnerischen Bürgschaften über insgesamt T€ 2.500 für Bankverbindlichkeiten von drei Tochtergesellschaften, die in Höhe von T€ 56.700 planmäßig im November 2021 zur Rückzahlung fällig sind, sowie als Garantiegeber für ein Darlehen einer Tochtergesellschaft der Summit-Gruppe in Höhe von T€ 2.650. Weiterhin ist die Gesellschaft neben drei immobilienhaltenden Tochtergesellschaften Vertragspartei in einem Darlehensvertrag zur Finanzierung von drei Immobilien mit einem Restvalutastand Ende 2020 in Höhe von T€ 27.747.

Eine Inanspruchnahme aus den genannten Verpflichtungen wird aufgrund der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften nicht erwartet. Die Geschäftsführung erwartet auf Basis der bisher geführten Bankengespräche aus der im Geschäftsjahr 2021 anstehenden Refinanzierung bzgl. der selbstschuldnerischen Bürgschaften ebenfalls keine Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 408 (Vorjahr: T€ 1.083). Die Verpflichtungen betreffen mit T€ 86 (Vorjahr: T€ 83) verbundene Unternehmen.

VI. Anteilsbesitz

| Ifd. Nr. | Name der Gesellschaft | Sitz | Beteiligung | | |
|--|---|-----------|---------------|------------------|----------------|
| | | | über Ifd. Nr. | indirekt in % | direkt in % |
| Unmittelbare und mittelbare Tochtergesellschaften der GxP AG | | | | | |
| 1 | Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH | Berlin | | | 94,00 |
| 2 | German Investment Management Holding GmbH | Berlin | | | 100,00 |
| 3 | GxP Hannover II GmbH | Berlin | 2 | 89,90 | |
| 4 | Hamm Unionstraße Objekt GmbH | Berlin | 2 | 94,00 | |
| 5 | Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH | Berlin | 2 | 94,90 | |
| 6 | Teltow Towers II UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,5 | 100,00 | |
| 7 | GxP Asset Management GmbH | Berlin | 2 | 100,00 | |
| 8 | German Asset Management I. Beteiligungsgesellschaft mbH | Berlin | 2,7 | 100,00 | |
| 9 | German Asset Management II. Beteiligungsgesellschaft mbH | Berlin | 2,7 | 100,00 | |
| 10 | German Asset Management IV. Beteiligungsgesellschaft mbH | Berlin | 2,7 | 100,00 | |
| 11 | German Asset Management II. GmbH | Berlin | 2 | 100,00 | |
| 12 | German Asset Management V. Beteiligung UG (Haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,11 | 100,00 | |
| 13 | German Asset Management VI. Beteiligung UG Haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,11 | 100,00 | |
| 14 | German Asset Management VII. Beteiligung UG Haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,11 | 100,00 | |
| 15 | THOR-Portfolio Beteiligungs GmbH | Berlin | 2 | 100,00 | |
| 16 | Thor Object I S.à.r.l. | Luxemburg | 2,15 | 94,90 | |
| 17 | Thor Object II S.à.r.l. | Luxemburg | 2,15 | 94,90 | |
| 18 | Thor Object III S.à.r.l. | Luxemburg | 2,15 | 94,90 | |
| 19 | II. GAM Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,11, 14 | 100,00 | |
| 20 | GIMH Komplementär UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2 | 100,00 | |
| 21 | Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,11,13 | 60,00 | |

| Ifd. Nr. | Name der Gesellschaft | Sitz | Beteiligung | |
|----------|---|--------|---------------|------------------|
| | | | über Ifd. Nr. | indirekt in % |
| 22 | Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,11,13 | 60,00 |
| 23 | Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,11,13 | 60,00 |
| 24 | GIMH - Capital GmbH | Berlin | 2 | 94,90 |
| 25 | GAM - Capital GmbH | Berlin | 2, 24 | 94,90 |
| 26 | 1. GAM Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,24,25 | 94,90 |
| 27 | GxP2. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,24,25,26 | 94,90 |
| 28 | GxP3. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,24,25,26 | 94,90 |
| 29 | GxP4. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,24,25,26 | 94,90 |
| 30 | GxP5. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,24,25,26 | 94,90 |
| 31 | GxP6. Vorratsgesellschaft UG(haftungsbeschränkt) | Berlin | 2,24,25,26 | 94,90 |

Beteiligungen

| | | | | |
|--|----------------------------|------------|--|-------|
| | Ledaeum GmbH ¹⁾ | Sassenberg | | 40,00 |
|--|----------------------------|------------|--|-------|

| Ifd. Nr. | Name der Gesellschaft | Sitz | Eigenkapital | Ergebnis |
|----------|-----------------------|------|--------------|----------|
| | | | 31.12.2020 | 2020 |
| | | | € | € |

Unmittelbare und mittelbare Tochtergesellschaften der GxP AG

| | | | | |
|---|---|--------|---------------|-------------|
| 1 | Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH | Berlin | -487.218,01 | -280.771,55 |
| 2 | German Investment Management Holding GmbH | Berlin | -2.789.521,99 | -289.003,45 |
| 3 | GxP Hannover II GmbH | Berlin | 77.124,99 | 65.418,67 |
| 4 | Hamm Unionstraße Objekt GmbH | Berlin | 265.765,67 | 230.934,67 |
| 5 | Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH | Berlin | 88.389,45 | 543.186,97 |
| 6 | Teltow Towers II UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | 14.532,55 | -2.667,16 |
| 7 | GxP Asset Management GmbH | Berlin | -53.458,22 | -7.370,03 |
| 8 | German Asset Management I. Beteiligungsgesellschaft mbH | Berlin | 39.088,45 | 7.064,12 |

| lfd. Nr. | Name der Gesellschaft | Sitz | Eigenkapital 31.12.2020 € | Ergebnis 2020 € |
|----------|---|-----------|---------------------------------|-----------------------|
| 9 | German Asset Management II. Beteiligungsgesellschaft mbH | Berlin | 30.528,32 | 2772,92 |
| 10 | German Asset Management IV. Beteiligungsgesellschaft mbH | Berlin | 8.346,69 | -3.592,88 |
| 11 | German Asset Management II. GmbH | Berlin | 15.250,86 | -308,86 |
| 12 | German Asset Management V. Beteiligung UG (Haftungsbeschränkt) | Berlin | -15.838,44 | -3.909,53 |
| 13 | German Asset Management VI. Beteiligung UG Haftungsbeschränkt) | Berlin | 521.124,28 | 10.238,58 |
| 14 | German Asset Management VII. Beteiligung UG Haftungsbeschränkt) | Berlin | -15.919,42 | -3.901,62 |
| 15 | THOR-Portfolio Beteiligungs GmbH | Berlin | -2.126.303,28 | -401.338,24 |
| 16 | Thor Object I S.à.r.l. | Luxemburg | 2.043.036,16 | 619.357,49 |
| 17 | Thor Object II S.à.r.l. | Luxemburg | 7.806.702,67 | 532.835,72 |
| 18 | Thor Object III S.à.r.l. | Luxemburg | 119.373,21 | -251.130,28 |
| 19 | II. GAM Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | -21.381,02 | -5.022,07 |
| 20 | GIMH Komplementär UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | -16.183,40 | -2.961,10 |
| 21 | Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | -637.274,73 | -3.608,25 |
| 22 | Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | -745.616,26 | -3.964,26 |
| 23 | Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | -285.118,58 | -3.886,66 |
| 24 | GIMH - Capital GmbH | Berlin | 464.643,90 | -121.255,89 |
| 25 | GAM - Capital GmbH | Berlin | 9.263,71 | -3.465,83 |
| 26 | 1. GAM Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | -6.921,12 | 432,24 |
| 27 | GxP2. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | -440.678,93 | 66.874,61 |
| 28 | GxP3. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | -15.829,54 | -3.906,15 |
| 29 | GxP4. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | -520,66 | -14.971,31 |
| 30 | GxP5. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) | Berlin | -15.531,45 | -3.881,19 |
| 31 | GxP6. Vorratsgesellschaft UG(haftungsbeschränkt) | Berlin | -15.768,67 | -3.884,16 |

Beteiligungen

| Ifd. Nr. Name der Gesellschaft | Sitz | Eigenkapital 31.12.2020 € | Ergebnis 2020 € |
|--------------------------------|------------|---------------------------------|-----------------------|
| Ledaeum GmbH ¹⁾ | Sassenberg | | |

¹⁾ Es liegt kein Jahresabschluss vor.

VII. Sonstige Angaben

1. Verbundene Unternehmen

Die GxP AG stellt zum 31. Dezember 2020 einen freiwilligen Konzernjahresabschluss auf, so dass sie selbst und ihre Tochtergesellschaften nach § 271 Abs. 2 HGB verbundene Unternehmen darstellen.

Konzernobergesellschaft ist zum Bilanzstichtag die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel.

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

2. Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2020 in den Konzernabschluss der GxP German Properties AG, Berlin, (kleinster Kreis) sowie in den Konzernabschluss der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, (größter Kreis) einbezogen.

Die Summit Real Estate Holdings Ltd., ist an der Tel Aviv Stock Exchange, Israel, gelistet.

3. Schlusserklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG

Die GxP AG war im Geschäftsjahr 2020 ein von der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa (Israel) abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG.

Der Vorstand hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht über die Beziehungen der GxP AG zu ihren Mutterunternehmen und zu verbundenen Unternehmen erstellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

"Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige andere Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen."

4. Mitarbeiter

Die GxP AG beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Mitarbeiter (Vj.: 6 Mitarbeiter), davon 1 Mitarbeiter (Vj.: 1 Mitarbeiter) in Teilzeit.

5. Honorare des Abschlussprüfers

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 90 (Vorjahr: T€ 100) und resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses sowie aus der Prüfung des Jahresabschlusses der GxP AG. Der Aufwand für Abschlussprüferleistungen im Jahr 2019 umfasste auch Mehrleistungen für die Prüfung der Abschlüsse 2018 in Höhe

von TEUR 10. Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht vorgenommen.

6. Vorstand

Vorstand der GxP AG war im Geschäftsjahr 2020 bzw. ist Herr Itay Barlev, Berlin.

Die Gesellschaft wird durch Herrn Barlev allein vertreten. Der Vorstand ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Im Geschäftsjahr 2020 erhielt der Vorstand wie im Vorjahr keine Vergütung von der Gesellschaft, da die Vorstandsvergütung in der Konzernumlage der Summit-Gruppe in Höhe von T€ 150 enthalten ist. Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben.

7. Nachtragsbericht

Ende Mai 2021 wurde der Vorstand der GxP AG von Tristan Capital Partners im Namen von EPISO 5 Luxembourg Holding S.à.r.l. benachrichtigt, dass ein verbindlicher Kaufvertrag zum indirekten Erwerb einer 77,4%-igen Beteiligung an der GxP AG von einer Gesellschaft, die von der Summit Properties Limited ultimativ kontrolliert wird, abgeschlossen worden ist. Die Transaktion steht unter dem Vorbehalt üblicher Vollzugsbedingungen einschließlich der Kartellfreigabe.

Darüber hinaus haben sich keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ereignet, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

8. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren bzw. sind

- Dr. Markus Beermann, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- Amir Sagy, Kaufmann, (stell. Vorsitzender)
- Sharon Marckado-Erez, Kauffrau.

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats haben weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG inne:

Dr. Markus Beermann

- Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin (Aufsichtsratsvorsitzender)

Amir Sagy

- Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Sharon Marckado-Erez

- Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Berlin, 25. Juni 2021

Itay Barlev, Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der GxP German Properties AG, Berlin, im Geschäftsjahr 2020

| | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | Stand am 31.12.2020 EUR |
|--|----------------------------------|------------|-----------|---------------------|----------------------------|
| | Stand am 1.1.2020 | Zugänge | Abgänge | Stand am 31.12.2020 | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | |
| I. Sachanlagen | | | | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 72.995,46 | 0,00 | 0,00 | | 72.995,46 |
| II. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 44.432.887,06 | 0,00 | 22.475,00 | | 44.410.412,06 |
| 2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen | 27.167.353,37 | 862.620,35 | 0,00 | | 28.029.973,72 |
| 3. Beteiligungen | 154.290,45 | 0,00 | 0,00 | | 154.290,45 |
| | 71.754.530,88 | 862.620,35 | 22.475,00 | | 72.594.676,23 |
| | 71.827.526,34 | 862.620,35 | 22.475,00 | | 72.667.671,69 |
| | Kumulierte Abschreibungen | | | | Stand am 31.12.2020 EUR |
| | Stand am 1.1.2020 | Zugänge | Abgänge | Zuschreibungen | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | |
| I. Sachanlagen | | | | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 31.275,46 | 9.538,00 | 0,00 | 0,00 | 40.813,46 |
| II. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 5.915.315,80 | 0,00 | 0,00 | 3.827.623,09 | 2.087.692,71 |
| 2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Beteiligungen | 152.289,45 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 152.289,45 |
| | 6.067.605,25 | 0,00 | 0,00 | 3.827.623,09 | 2.239.982,16 |
| | 6.098.880,71 | 9.538,00 | 0,00 | 3.827.623,09 | 2.280.795,62 |

| | Buchwerte | |
|--|---------------------|---------------------|
| | Stand am 31.12.2020 | Stand am 31.12.2019 |
| | EUR | EUR |
| I. Sachanlagen | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 32.182,00 | 41.720,00 |
| II. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 42.322.719,35 | 38.517.571,26 |
| 2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen | 28.029.973,72 | 27.167.353,37 |
| 3. Beteiligungen | 2.001,00 | 2.001,00 |
| | 70.354.694,07 | 65.686.925,63 |
| | 70.386.876,07 | 65.728.645,63 |