

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum 31.12.2021

## **GxP German Properties AG**

c/o Bartsch Steuerberatungs GmbH, Beiertheimer Allee 72

76137 Karlsruhe

A K T I V A	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00		32.182,00
		<b>0,00</b>	<u>32.182,00</u>
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.133.583,15		42.322.719,35
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	28.785.312,86		28.029.973,72
3. Beteiligungen	2.001,00		2.001,00
		<b>57.920.897,01</b>	<u>70.354.694,07</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren	765.900,00		510.600,00
		<b>765.900,00</b>	<u>510.600,00</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.049,65		42.890,93
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.698.537,35		5.500.334,91
3. sonstige Vermögensgegenstände - davon gegen Gesellschafter Euro 0,00 (Euro 1.250,00)	122.555,07		74.542,21
		<b>5.865.142,07</b>	<u>5.617.768,05</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		<b>8.865.167,10</b>	1.720.878,06
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>29.571,41</b>	50.012,59
		<b><u>73.446.677,59</u></b>	<u>78.286.134,77</u>

## P A S S I V A

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	11.642.209,00		10.583.827,00
II. Kapitalrücklage	67.588.460,88		62.254.215,60
III. Verlustvortrag	-2.133.685,58		-6.052.259,90
IV. Jahresfehlbetrag (Jahresüberschuss)	<u>-13.084.140,04</u>		<u>3.918.574,32</u>
		<b>64.012.844,26</b>	<u>70.704.357,02</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	109.743,00		50.818,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>355.000,00</u>		<u>930.949,67</u>
		<b>464.743,00</b>	<u>981.767,67</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	246.087,84		272.510,88
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 246.087,84 (Euro 272.510,88)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.454.653,91		6.175.877,47
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 8.454.653,91 (Euro 6.175.877,47)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	268.348,58		151.621,73
- davon gegenüber Gesellschaftern Euro 204.339,65 (Euro 0,00)			
- davon aus Steuern Euro 0,00 (Euro 114.094,71)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 268.348,58 (Euro 151.621,73)			
		<u>8.969.090,33</u>	<u>6.600.010,08</u>
		<b><u>73.446.677,59</u></b>	<b><u>78.286.134,77</u></b>

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen (Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen)</b>		<b>255.300,00</b>	-643.800,00
<b>2. Gesamtleistung</b>		<b>255.300,00</b>	-643.800,00
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	0,00		3.840.148,09
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	212.251,17		55.512,99
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>299.957,01</u>	<b>512.208,18</b>	1.428.166,08
<b>4. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	34.127,50		66.848,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>7.194,78</u>	<b>41.322,28</b>	17.982,63
<b>5. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>4.287,00</b>	9.538,00
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			
a) Raumkosten	283.130,45		282.116,65
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	36.048,50		19.785,61
c) Reparaturen und Instandhaltungen	2.011,43		2.343,70
d) Fahrzeugkosten	13.936,30		31.049,80
e) Werbe- und Reisekosten	1.328,96		2.243,34
f) verschiedene betriebliche Kosten	948.155,10		960.147,04
g) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	71.301,20		0,00
h) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>38.232,96</u>	<b>1.394.144,90</b>	2.420,12

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>891.386,21</b>	883.589,85
- davon aus verbundenen Unternehmen Euro 887.840,80 (Euro 883.499,43)			
<b>8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		<b>13.000.000,00</b>	0,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen Euro 13.000.000,00 (Euro 0,00)			
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>228.910,03</b>	199.750,49
- davon an verbundene Unternehmen Euro 204.440,32 (Euro 11.331,93)			
<b>10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>74.053,70</b>	50.689,00
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-13.083.823,52</b>	3.918.702,32
<b>12. sonstige Steuern</b>		<b>316,52</b>	128,00
<b>13. Jahresfehlbetrag (Jahresüberschuss)</b>		<b>-13.084.140,04</b>	3.918.574,32

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2021**

### **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 € 11.642.209,00 im Handelsregister B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 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 werden an der Börse in Hamburg gehandelt. Mit Datum vom 2. August 2021 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, die Beendigung der Einbeziehung der Aktien der GxP in den Freiverkehr der Börsen, an denen die Aktie auf Veranlassung der GxP gehandelt wird, zu Anfang November 2021 zu beantragen (Delisting).

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€ 5.699; Vorjahr: T€ 5.500) und aus Kautionszahlungen (T€ 3; Vorjahr: T€ 11) 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 2021 € 11.642.209,00 (31. Dezember 2020: € 10.583.827,00) und ist in 11.642.209 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Der Vorstand der GxP German Properties AG hat am 26. Oktober 2021 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um € 1.058.382,00 (ca. 10 % des Grundkapitals) auf € 11.642.209,00 durch Ausgabe von 1.058.382 neuen Stückaktien gegen Bareinlage zu erhöhen. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2021 gewinnberechtigt.

Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde bei der Kapitalerhöhung ausgeschlossen. Zum Bezug der neuen Aktien wurde ausschließlich die derzeitige Mehrheitsaktionärin Paccard eight GmbH (vormals Summit RE eight GmbH) zugelassen. Der Ausgabepreis je neuer Aktie beträgt EUR 6,04 und liegt damit über dem aktuellen Börsenkurs. Der Bruttoerlös dient der Finanzierung und Stärkung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft zur erfolgreichen Umsetzung der Wachstumsstrategie. Der erwartete Erlös aus der Kapitalerhöhung soll hauptsächlich zur teilweisen (Re-)Finanzierung der HCOB Loan Facility (Thor Assets) verwendet werden.

Das jetzt bestehende genehmigte Kapital 2020 ist wie folgt beschrieben: "Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Dezember 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 4.233.518,00 durch Ausgabe von bis zu 4.233.518 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die sonstigen Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzulegen."

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. Im kumulierten sonstigen Ergebnis werden die Bewertungsänderungen an den Beteiligungen nach dem Zugangszeitpunkt zusammen mit den darauf entfallenden Veränderungen der latenten Steuerschulden ausgewiesen.

Der Bilanzverlust hat sich wie folgt verändert:

	T€
Bilanzverlust zum 31. Dezember 2020	2.134
Jahresfehlbetrag 2021	13.084
Bilanzverlust zum 31. Dezember 2021	15.218

## 5. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten folgende wesentliche Beträge:

	31.12. 2021	31.12. 2020
	T€	T€
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	220	340
Personalkosten	0	59
Ausstehende Rechnungen	0	93
Konzernumlage	0	300
Übrige	135	139
	355	931

## 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	2021	246	246	0	0
	2020	273	273	0	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2021	8.455	0	8.455	0
	2020	6.176	0	6.176	0
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2021	268	268	0	0
	2020	151	151	0	0
	2021	8.969	514	8.455	0
	2020	6.600	424	6.176	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€ 253 periodenfremde Erträge.

### **2. Materialaufwand**

Im Materialaufwand werden Mietaufwendungen für Flächen ausgewiesen, die seit Mitte 2019 und im gesamten Geschäftsjahr 2020 und 2021 an Dritte weitervermietet werden.

### **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 2021 sind in Höhe von T€ 13.000 (Vorjahr: T€ 0) außergewöhnlich hohe Aufwendungen aus Abschreibungen auf Finanzanlagen angefallen. Im Jahr 2020 gab es Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von T€ 3.828.

## **V. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsrisiken**

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Verträgen (bis zum Ende der jeweiligen vertraglichen Laufzeit) beträgt zum Bilanzstichtag T€ 136 (Vorjahr: T€ 408). Die Verpflichtungen betreffen mit T€ 0 (Vorjahr: T€ 86) verbundene Unternehmen. Die Gesellschaft haftet als Garantiegeber für ein Darlehen einer Tochtergesellschaft. Das Darlehen in Höhe von T€ 2.650 welches von einer Gesellschaft der Summit-Gruppe an die Tochtergesellschaft ausgereicht wurde, wurde im Jahr 2021 von dem mittelbaren Mutterunternehmen EPISO 5 Mont AcquiCo Sarl als neue Darlehensgeberin übernommen.

## 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			89,90
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	89,90	
5	Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	Berlin	2	89,90	
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	89,90	
17	Thor Object II S.à.r.l.	Luxemburg	2,15	89,90	
18	Thor Object III S.à.r.l.	Luxemburg	2,15	89,90	
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	89,90
25	GAM - Capital GmbH	Berlin	2, 24	89,90
26	1. GAM Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	2,24,25	89,90
27	GxP2. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	2,24,25,26	89,90
28	GxP3. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	2,24,25,26	89,90
29	GxP4. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	2,24,25,26	89,90
30	GxP5. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	2,24,25,26	89,90
31	GxP6. Vorratsgesellschaft UG(haftungsbeschränkt)	Berlin	2,24,25,26	89,90

#### Beteiligungen

	Ledaeum GmbH <sup>1)</sup>	Sassenberg		40,00
Ifd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Eigenkapital 31.12.2021 €	Ergebnis 2021 €

#### Unmittelbare und mittelbare Tochtergesellschaften der GxP AG

1	Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH	Berlin	-816.479,42	-329.261,41
2	German Investment Management Holding GmbH	Berlin	-2.715.506,77	74.015,22
3	GxP Hannover II GmbH	Berlin	233.480,07	156.355,08
4	Hamm Unionstraße Objekt GmbH	Berlin	104.472,42	-161.293,25
5	Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	Berlin	532.058,76	443.669,31
6	Teltow Towers II UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	11.701,75	-2.830,80
7	GxP Asset Management GmbH	Berlin	60.803,61	-7.345,39
8	German Asset Management I. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	43.911,30	4.822,85

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Eigenkapital 31.12.2021 €	Ergebnis 2021 €
9	German Asset Management II. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	722.615,95	692.087,63
10	German Asset Management IV. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	5.579,84	-2.766,85
11	German Asset Management II. GmbH	Berlin	12.991,81	-2.258,98
12	German Asset Management V. Beteiligung UG (Haftungsbeschränkt)	Berlin	-18.842,35	-3.003,91
13	German Asset Management VI. Beteiligung UG Haftungsbeschränkt)	Berlin	529.777,47	8.653,19
14	German Asset Management VII. Beteiligung UG Haftungsbeschränkt)	Berlin	18.892,90	-2.973,48
15	THOR-Portfolio Beteiligungs GmbH	Berlin	-2.012.471,81	113.831,47
16	Thor Object I S.à.r.l.	Luxemburg	1.941.259,31	-101.776,85
17	Thor Object II S.à.r.l.	Luxemburg	8.274.973,68	468.270,01
18	Thor Object III S.à.r.l.	Luxemburg	1.774.983,13	1.655.609,92
19	II. GAM Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-25.217,48	-3.836,46
20	GIMH Komplementär UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-19.170,44	-2.987,04
21	Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-639.873,34	-2.598,61
22	Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-748.434,32	-2.818,06
23	Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-287.871,15	-2.752,57
24	GIMH - Capital GmbH	Berlin	341.103,35	-123.450,55
25	GAM - Capital GmbH	Berlin	612,55	-3.151,16
26	1. GAM Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	20.223,70	16.144,82
27	GxP2. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-606.649,51	-189.970,58
28	GxP3. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-18.772,76	-2.943,22
29	GxP4. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-13.369,91	-12.849,25
30	GxP5. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-18.498,34	-2.966,89
31	GxP6. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	-18.742,63	-2.973,96

Beteiligungen

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Eigenkapital 31.12.2021 €	Ergebnis 2021 €
	Ledaeum GmbH <sup>1)</sup>	Sassenberg		

<sup>1)</sup> Es liegt kein Jahresabschluss vor.



## **VII. Sonstige Angaben**

### **1. Verbundene Unternehmen**

Die GxP AG stellt zum 31. Dezember 2021 einen freiwilligen Konzernjahresabschluss auf, so dass sie selbst und ihre Tochtergesellschaften nach § 271 Abs. 2 HGB verbundene Unternehmen darstellen.

Konzernobergesellschaft ist bis zum 28. Juni 2021 die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel. Die bisherige indirekte Mehrheitsaktionärin, die Summit Properties Limited, Guernsey, hat Ende Juni 2021 ihre 77,4% -ige Beteiligung an der GxP AG an die EPISO 5 Luxembourg Holding S.à.r.l. veräußert.

Im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurden die Beziehungen zu den Tochterunternehmen der Summit Real Estate Holdings Ltd. nicht mehr als solche gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Nach der Übernahme wurden die Beziehungen zu Tochterunternehmen der EPISO 5 Luxembourg Holding S.à.r.l. als solche gegenüber verbundener Unternehmen ausgewiesen.

### **2. Konzernzugehörigkeit**

Die Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2021 in den Konzernabschluss der GxP German Properties AG, Berlin, (kleinster Kreis) sowie bis zum 28. Juni 2021 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. Schlussklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG**

Die GxP AG war bis zum 28. Juni 2021 ein von der Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa (Israel) abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Nach der Übernahme galt die Gesellschaft gegenüber der EPISO 5 Luxembourg Holding S.à.r.l. als 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 Schlussklärung 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 1 Mitarbeiter (Vj.: 2 Mitarbeiter), davon 1 Mitarbeiter (Vj.: 1 Mitarbeiter) in Teilzeit.

## **5. Honorare des Abschlussprüfers**

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt T€ 120 (Vorjahr: T€ 90) und resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses sowie aus der Prüfung des Jahresabschlusses der GxP AG.

## **6. Vorstand**

Vorstand der GxP AG war bis zum 28. Juni 2021 Herr Itay Barlev, Berlin. Als Nachfolger wurde ab diesem Zeitpunkt Herr Dr. Constantin Plenge, London bestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2021 erhielt der Vorstand wie im Vorjahr keine Vergütung von der Gesellschaft. Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben.

## **7. Nachtragsbericht**

Anfang April 2022 hat die GxP German Properties AG einen Vertrag über die Verschmelzung mit und auf die Paccard eight AG im Rahmen eines Merger-Squeeze-Out abgeschlossen. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Paccard als Hauptaktionärin der GxP und übernehmende Gesellschaft, die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der GxP als Übertragende Gesellschaft gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung herbeizuführen. Die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der GxP auf die Paccard soll von einer ordentlichen Hauptversammlung der GxP Anfang Juni 2022 beschlossen werden.

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) bis 21. Juli 2021
- Amir Sagy, Kaufmann, (stell. Vorsitzender) bis 15. Juli 2021
- Sharon Marckado-Erez, Kauffrau bis 15. Juli 2021
- Ali Otmar, Kaufmann (Vorsitzender) ab 15. Juli 2021
- Barbara Wojszyck, Kauffrau (stell. Vorsitzende) ab 15. Juli 2021
- Anne-Julie Bellaize, Kauffrau ab 15. Juli 2021

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, 22. April 2022



*Dr. Constantin Plenge, Vorstand*

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand am 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.995,46	0,00	72.995,46	0,00	
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	44.410.412,06	0,00	189.136,20	44.410.412,06	
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	28.029.973,72	755.339,14	0,00	28.785.312,86	
3. Beteiligungen	154.290,45	0,00	0,00	154.290,45	
	72.594.676,23	755.339,14	189.136,20	73.160.879,17	
	72.667.671,69	755.339,14	262.131,66	73.160.879,17	
	Kumulierte Abschreibungen				
	Stand am 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Sachanlagen</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.813,46	4.287,00	45.100,46	0,00	0,00
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.087.692,71	13.000.000,00	0,00	0,00	15.087.692,71
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
	2.239.982,16	13.000.000,00	0,00	0,00	15.239.982,16
	2.280.795,62	13.004.287,00	45.100,46	0,00	15.239.982,16

	Buchwerte	
	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2020
	EUR	EUR
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	32.182,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.133.583,15	42.322.719,35
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	28.785.312,86	28.029.973,72
3. Beteiligungen	2.001,00	2.001,00
	57.920.897,01	70.354.694,07
	57.920.897,01	70.386.876,07