

Konzern-Halbjahresbericht

2017

GxP German Properties AG

Kennzahlen

GxP German Properties AG

Bilanzkennzahlen	30.06.2017
	In Mio. EUR
NAV*	83,6
NAV je Aktie (in EUR)*	9,65
NAV	50,2
NAV je Aktie (in EUR)	5,79
Bilanzsumme	152,7
Eigenkapital	60,0
Nettofinanzschulden	69,3
Loan to value (in %)	59,7

* inkl. Geschäfts- und Firmenwert

Portfoliokennzahlen	30.06.2017
Anzahl der Objekte	9
Gesamtfläche (in m ²)	79.545
Leerstandsrate (in %)	14,9
WAULT (in Jahren)	3,0

Die GxP German Properties AG 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 AG – IM PROFIL

3. GESCHÄFTSENTWICKLUNG 1H 2017

4. KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS

Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das 1. Halbjahr 2017 war bei der GxP German Properties AG in vielerlei Hinsicht durch Weichenstellungen für das künftige Wachstum bestimmt – signifikante positive Effekte daraus stellten sich nachfolgend bereits im dritten Quartal ein. Nach einer etwas länger als geplanten Anlaufphase am Kapitalmarkt sind wir nunmehr wieder im Wachstumsmodus.

Wir konnten im August 2017 eine renditestarke Immobilie in Berlin Teltow mit annualisierten Mieteinnahmen von 1,1 Millionen Euro und einer Nettoankaufsrendite von 6,8 Prozent erwerben.

Des Weiteren wurden am 19. September 2017 die Ankäufe der Objekte in Hamm und in Frankfurt am Main beurkundet. Der Übergang für Frankfurt am Main erfolgte am 06. Oktober 2017. Der Übergang von Hamm am 10. Oktober 2017. Dadurch erhöht sich der Wert des GxP Immobilienportfolios um weitere knapp 29,8 Millionen Euro auf 164,1 Millionen Euro und auf eine Jahresmiete von knapp 10,5 Millionen Euro pro Jahr.

Die operativen Kennzahlen verbessern sich ebenfalls: Inklusive der Neuakquisitionen reduziert sich der Leerstand von 14,9 Prozent auf 13,4 Prozent und der WALT per 30.06.2017 erhöht sich inklusive der Neuvermietung in Meerbusch und den Ankäufen von 3,0 auf 3,9 Jahre.

Die Basis für eine Kapitalerhöhung bildete die auf unserer Hauptversammlung im Mai beschlossene Zusammenlegung von Aktien im Verhältnis 8:1. Durch sie notiert unsere Aktie wieder über pari, so dass wir die Börse nun sinnvoll zur Eigenkapitalbeschaffung nutzen können. Wir werden dabei selbstverständlich nur Maßnahmen durchführen, mit denen kurzfristig eine Erhöhung des Net Asset Value je Aktie und des FFO je Aktie einhergeht. Mit den aktuellen Akquisitionen haben wir gezeigt, dass dies möglich ist und nachhaltig den Wert je Aktie verbessert.

Ende Juni 2017 belief sich der Wert des bilanziell erfassten Immobilienbestands auf 116 Millionen Euro (+9,3% gegenüber Jahresende 2016). Durch den Zukauf steigt dieser weiter.

Unser Portfolio hat in der ersten Jahreshälfte 2017 Mieteinnahmen in Höhe von 3,7 Millionen Euro generiert – damit lagen wir komplett im Rahmen unserer ursprünglichen Prognose für das Gesamtjahr, die annualisierte Mieteinnahmen von 7,5 Millionen Euro vorsahen. Für dieses Teilportfolio liegen die annualisierten Mieten inzwischen bei 7,7 Millionen Euro. Nach dem jüngsten Zukauf haben wir die Guidance hier auf annualisiert 10,5 Millionen Euro angehoben.

Einhergehend mit der weiter verbesserten Einnahmeseite unseres Portfolios haben wir auch die Finanzierungsstruktur optimiert. Den Loan to Value (LTV) haben wir zum Halbjahresende von 65,7 Prozent auf unter 60 Prozent gesenkt, wir bewegen uns damit in Richtung unseres Zielkorridors von 50 – 55 Prozent. Den durchschnittlichen Darlehenszins haben wir inzwischen nochmals leicht auf 2,1 Prozent reduzieren können.

Aufbauend auf dem positiven 1. Halbjahr 2017 wollen wir künftig den Ausbau unseres Portfolios beschleunigen und gleichzeitig mit unserem Bestand arbeiten, um durch aktives Asset Management weitere Potenziale zu heben. Wir wollen die GxP als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien mit Entwicklungspotenzial erfolgreich am Markt positionieren, mit einer Nettoanfangsrendite unseres Portfolios von 6,8 Prozent und einer FFO-Rendite gegenüber dem momentanen Aktienkurs von rd. 9 Prozent verfügen wir bereits heute über eine herausgehobene Stellung unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften. Uns ist bewusst, dass wir intensiv, transparent und vertrauensvoll mit dem Kapitalmarkt kommunizieren müssen, um unseren nun wieder forcierten Wachstumskurs zu vermitteln und in steigende Werte auch bei unserer Aktie umzumünzen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Herzlichst,

Johannes Meran

GxP German Properties AG – im Profil

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die GxP German Properties AG 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 Mannheim, Darmstadt, Hannover sowie die Randlagen großer Metropolen (Stuttgart, Frankfurt, Düsseldorf, Berlin) 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, auch Gewerbeimmobilien mit deutlichem Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial zu akquirieren und dieses Potenzial durch aktives Asset Management zu realisieren.

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, hingegen die Preise und dadurch die Ankaufsrenditen in den Sekundärstandorten weiterhin attraktiv bleiben. Ein weiterer Vorteil: In B-Städten liegen die Kaufpreise häufig unter den Erstellungskosten. Daher haben die Immobilien wenig Wettbewerb durch Neubau. Nachdem der Markt in den B-Städten kleinteiliger ist, werden diese selten von großen Immobilienmaklern abgedeckt, sondern zumeist von lokalen 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 die zu erwartenden Mieteinnahmen, Kosten und Investitionen, die Funds from Operations, die erforderlichen Personalkapazitäten sowie Finanzierungs- und Liquiditätsfragen. Geografisch sind wir dabei gestreut. Unser Portfolio liegt in vielen deutschen mittelgroßen Städten, aber auch in Frankfurt, Stuttgart und Berlin. 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 AG 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. Der Ankauf unserer Immobilie in Teltow ist hierfür ein gutes Beispiel.

UNSER PORTFOLIO

Die GxP German Properties AG verfügt über ein breit diversifiziertes Portfolio in Deutschland mit attraktiven Objekten in renditestarken Lagen. Das Portfolio umfasste zum 30. Juni 2017 insgesamt neun Büroimmobilien. Zum 30. Juni 2017 hat das Portfolio einen Marktwert von 116,1 Millionen Euro.

Portfoliokennzahlen GxP-Portfolio

	31.12.2016	30.06.2017
Immobilien zum (Anzahl)	8	9
Beizulegender Zeitwert (in Mio. EUR)	88,5	116,1
(Jahres-)Mieterlöse (in Mio. EUR)	6,5	7,7
Bruttorendite (Gross Initial Yield (in %))	7,34	6,1
Vermietbare Fläche (in qm)	65.103	79.545
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)	15,44	14,9 ¹
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	2,89	3,0
Durchschnittlicher Zeitwert je qm (in EUR)	1.359	1.460

1) Neuvermietungen von insgesamt 3.168 Quadratmetern seit Ankauf des Portfolios erreicht. Diese Vermietungen teilen sich auf die folgenden Standorte auf: Mannheim: 844 Quadratmeter, Neu-Isenburg: 82 Quadratmeter, Hannover: 1.417 Quadratmeter, Frankfurt am Main: 593 Quadratmeter, Dresden: 232 Quadratmeter. Freigezogen wurden zwischenzeitlich 2.887 Quadratmeter in Frankfurt am Main. Die zugrundeliegende Mietvertragskündigung erfolgte bereits vor Ankauf des Portfolios.

Diversifiziertes Gewerbeimmobilienportfolio in Deutschland

Unsere Immobilien sind deutschlandweit verteilt mit einem Fokus auf die wirtschaftlich starken Regionen 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) direkt in den sogenannten „Big 7“-Standorten liegen, befinden sich zwei Objekte (Neu-Isenburg, Dreieich) im Speckgürtel 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 %)	WAULT (in Jahren)	Mieterlöse (p.m.)
Darmstadt	Pfnorstraße 1	7.015	0	0,0	3,6	74.106
Dreieich	An der Trift 65	16.050	897	5,6	2,1	159.517
Dresden	Drescherhäuser 5 a-d	14.451	169	1,2	4,1	100.867
Frankfurt	Genfer Str. 10	9.591	3.965	41,3	8,2	38.389
Hannover	Rendsburger Str.18-20	4.794	1.384	28,9	5,4	27.267
Mannheim	Am Exerzierplatz 2	6.430	962	15,0	2,0	51.033
Meerbusch	Otto-Hahn-Str. 4	8.184	0	0,0	1,2	95.917
Neu-Isenburg	Siemensstraße 12	7.618	4.476	58,8	3,5	33.557
Stuttgart	Kegelenstraße 12	5.413	26	0,5	1,8	57.160
Summe		79.456	11.879	14,9	3,0²	637.813

Stand: 30. Juni 2017

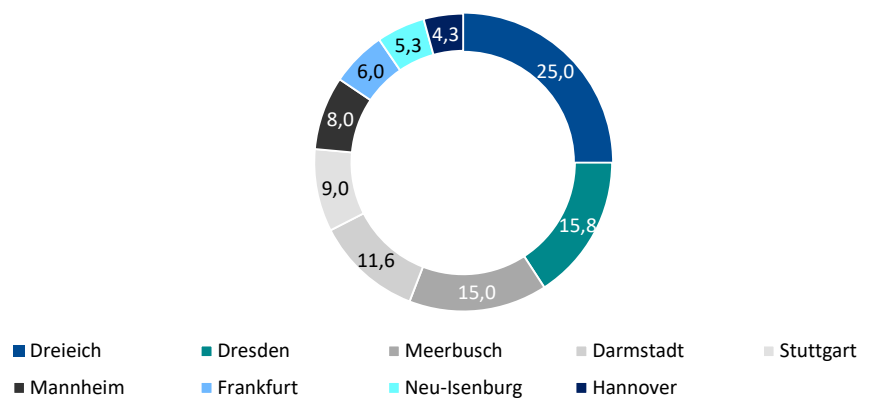
² Wault ohne die erfolgte Mietvertragsverlängerung der Epson Deutschland GmbH in Meerbusch.

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 30. Juni 2017

(Basis Jahresnettomieteinnahmen, in Prozent)

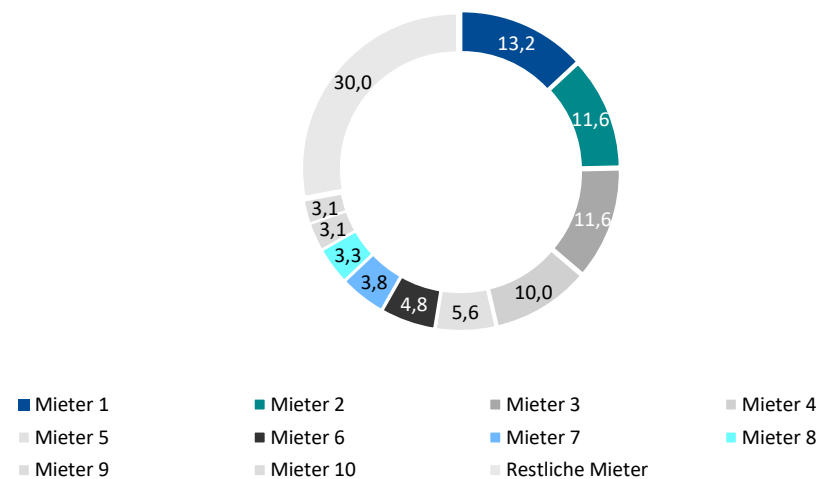


Ausgewogene Mieterstruktur

Das Portfolio hat eine diversifizierte Mieterstruktur; Auf keinen der Mieter entfallen mehr als 14 Prozent der Gesamtmieteinnahmen. Mit zukünftigem Wachstum wird sich dieser Prozentsatz weiter verringern.

Mieterstruktur zum 30. Juni 2017

(Basis Jahresnettomieteinnahmen, in Prozent)



Mieter sind überwiegend bonitätsstarke Unternehmen aus verschiedenen Branchen.

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

Annualisierte Mieteinnahmen von 7,7 Millionen Euro

Insgesamt umfasst das Portfolio Ende Juni 2017 über 50 Mieter mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von 3,0 Jahren. Die vertragliche Jahresnettomiete dieses Portfolios liegt bei 7,7 Millionen Euro. Daraus resultiert gemessen am Wert der Immobilien in Höhe von 116,1 Millionen Euro eine Bruttorendite (Gross Initial Yield) von 6,6 Prozent. Die Leerstandsquote lag zum 30. Juni 2017 bei 14,9 Prozent.

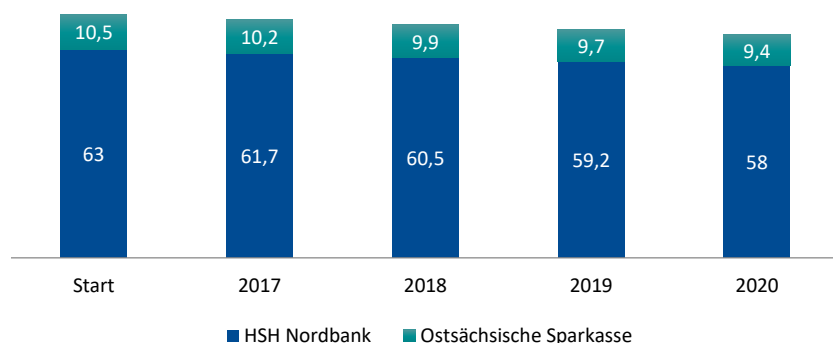
Bereits erste Asset Management Erfolge

Für die GxP-eigenen Immobilien in den Städten Hannover, Mannheim, Frankfurt am Main, Neu-Isenburg und Dresden konnten bereits Neuvermietungen von knapp 3.168 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. Des Weiteren wurden 275 Quadratmeter an ein Steuerbüro vermietet, ebenfalls mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Darüber hinaus wurde in Mannheim für ein Objekt mit einer Fläche von 6.430 Quadratmetern ein bonitätsstarker Neumieter für rund 604 Quadratmeter gefunden. Der Mietvertrag wurde für 5 Jahre abgeschlossen. Ein Bestandsmieter erweiterte seine Mietflächen um ca. 240 Quadratmeter. In dem neuen Objekt in Dresden konnte GxP zum Zeitpunkt des Closings den Mietvertrag mit einem bestehenden Mieter erfolgreich um knapp 232 Quadratmeter erweitern. In Neu-Isenburg wurden ca. 82 Quadratmeter auf 3 Jahre vermietet. Eine Lagerfläche mit ca. 593 Quadratmetern wurde in Frankfurt am Main mit einer Laufzeit von 7 Jahren vermietet.

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 30. Juni 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 Verschuldungsquote, der sogenannte Loan-to-Value (LTV), betrug zum 30. Juni 2017 59,7 Prozent. Auf mittlere Sicht streben wir einen LTV zwischen 50 und 55 Prozent an.

Restdarlehen zum Geschäftsjahresende (in Millionen Euro)



Nach dem Stichtag 30.06.2017 hat die GxP German Properties AG folgende weitere Immobilien beurkundet:

- Teltow bei Berlin, Büroimmobilien mit 9.962 Quadratmetern Nutzfläche und einem Mieteinkommen von 1,127 Millionen Euro. Die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 4,3 Jahre, knapp 1 Prozent Leerstand.
- Hamm, Büroimmobilie mit 8.403 Quadratmetern Nutzfläche und einem Mieteinkommen von 979 Tausend Euro p.a. Die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 6,5 Jahre. Die Immobilie ist vollvermietet.
- Frankfurt, Büro-, Retailimmobilie mit 8.803 Quadratmetern Nutzfläche und Mieteinnahmen von 727 Tausend Euro p.a. Die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 3,5 Jahre und der Leerstand liegt bei 36 Prozent.

Rahmendaten der GxP-Aktie zum 30.10.2017:

ISIN:	DE000A2E4L00
WKN:	A2E4L0
Marktsegment:	Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse
Börsenplätze:	Frankfurt, Xetra, Stuttgart, München, Hamburg und Düsseldorf
Ausstehende Aktien:	10,58 Millionen.
Grundkapital:	10.583.827 €
Marktkapitalisierung:	Ca. 51 Millionen Euro
Aktienzusammenlegung August 2017:	Herabsetzung der Anzahl der ausstehenden Aktien im Verhältnis 8:1 von 69,30 Millionen auf 8,66 Millionen
	Rein technischer Aktien Re-Split durch Umbuchung von gez. Kapital in gesetzliche Kapitalrücklage. Keine Ausschüttung an Aktionäre. Wert der Gesellschaft und Höhe des Eigenkapitals bleiben unverändert.
	Durch Barkapitalerhöhung um 10 Prozent steigt die Aktienzahl auf 9,53 Millionen.
September 2017:	Beschluss über Sachkapitalerhöhung in Höhe von 1.054.449 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien unter Ausschluss des Bezugsrechts.
Oktober 2017:	Eintragung der Kapitalerhöhung. Aktienanzahl steigt auf 10.583.827 Millionen.
Designated Sponsor:	ODDO SEYDLER BANK AG

Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2017

MARKTUMFELD

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verzeichnete im ersten Halbjahr 2017 insgesamt eine gute Entwicklung. Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) war auch das zweite Quartal in 2017 von einem starken Anstieg des Bruttoinlandsproduktes geprägt und konnte zu Q1 2017 nochmal um 0,5 gesteigert werden. Im bisherigen Jahresdurchschnitt 2017 lag die Inflationsrate bei etwa 0,7 Prozent. Die niedrige Inflation erhöht die Kaufkraft zusätzlich. Ein weiterer Treiber des Wachstums war die stetig steigende Zahl der Erwerbstätigen. Im ersten Halbjahr 2017 lag die durchschnittliche Zahl der Arbeitsuchenden nochmal knapp unter den 2,7 Millionen von 2016.

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.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2017

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2017 nach wie vor in sehr guter Verfassung und wurde von Investoren als sicherer Hafen geschätzt. Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland spiegelten sich demnach auch auf dem Gewerbeimmobilienmarkt wider. Nach Angaben der Experten von Jones Lang LaSalle (JLL) stieg das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr auf 25,8 Milliarden Euro, was einer Steigerung von 47 Prozent im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 entspricht. Überdurchschnittlich hoch waren in den ersten sechs Monaten die Volumina bei den Portfolio-Transaktionen, die insgesamt 9,4 Milliarden Euro am Gesamtvolumen ausmachten.

Der Gewerbeimmobilienmarkt hat im ersten Halbjahr 2017 insgesamt seine Wachstumsdynamik beibehalten. Laut JLL lag ein Schwerpunkt des Wachstums Abseits der sogenannten Big-7- Standorte: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf. Mit einem Zuwachs von 66 Prozent oder umgerechnet 13,4 Milliarden Euro, wurde in diesen Märkten besonders viel Kapital investiert. Nach Ansicht der Experten von JLL spiegelt dies eine Risikoausweitung der Investoren wider, die besonders die Lage der Immobilien betrifft. Investments in Einzelhandelsimmobilien sind demnach überwiegend außerhalb der Big-7 zu verzeichnen gewesen. Großvolumige Transaktionen im Bereich der Büroimmobilien wurden nach Angaben von JLL dennoch zumeist in einer der Big 7- Standorte getätigt.

Die am stärksten nachgefragte Assetklasse im Bereich Gewerbeimmobilien war auch in den ersten sechs Monaten des Jahres weiterhin die Büroimmobilie. Dieses Segment machte nach Angaben von JLL und Colliers International mit 10,2 Milliarden Euro rund 40 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr aus. Auffallend in den ersten sechs Monaten war, dass vor allem Logistikimmobilien nach Einschätzungen von JLL mit einem Volumen von über 5,5 Milliarden Euro, dies entspricht rund 22 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens im Gewerbeimmobilienmarkt, den zweiten Platz als attraktivste Assetklasse einnahmen. Das Segment

Einzelhandelsimmobilien wurde damit auf Platz drei verdrängt. Auf diese entfielen ca. 19 Prozent des Gesamttransaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2017.

Nach Angaben des internationalen Immobiliendienstleistungsunternehmens Savills waren Berlin und München im abgelaufenen Halbjahr die umsatzstärksten Investmentstandorte. Insgesamt sind in Berlin Gewerbeimmobilien für ca. 2,8 Milliarden. Euro und in der bayrischen Landeshauptstadt für rund 2,0 Milliarden. Euro jeweils ge- und verkauft worden.

Aufgrund der niedrigen Zinsen und des andauernden Investmentbooms stehen nach Einschätzungen von Colliers international die Bruttoanfangsrenditen im Bereich der Büroimmobilien weiter unter Druck. Der Spitzenwert sank im ersten Halbjahr 2017 um 5 Basispunkte auf 3,25 Prozent.

Für den weiteren Jahresverlauf sehen die Experten von Colliers international nach wie vor eine hohe Investitionsdynamik für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt.

GESCHÄFTSVERLAUF

Am 02. Februar 2017 wurde das Objekt in Dresden, das aus zwei Büroimmobilien besteht, erfolgreich übernommen. Die beiden Büroimmobilien befinden sich in zentraler Lage der sächsischen Landeshauptstadt Dresden und verfügen zusammen über eine vermietbare Fläche von 14.451 Quadratmetern. Sie haben einen Gesamtwert von aktuell 19,59 Millionen Euro und generieren Mieteinnahmen von knapp 1,2 Millionen Euro pro Jahr.

Nach den erfolgreichen Transaktionen verfügt die GxP German Properties AG zum 30. Juni 2017 über ein attraktives und renditestarkes Gewerbeimmobilienportfolio, bestehend aus neun Büroimmobilien. Die Immobilien verfügen zusammengenommen über eine vermietbare Fläche von 79,5 tausend Quadratmetern und generieren annualisierte Mieteinnahmen in Höhe von 7,7 Millionen Euro.

ERTRAGSLAGE

Die GxP German Properties AG bilanziert aktuell nach HGB (German GAAP), d.h. Vermögensgegenstände werden nach dem Niederstwertprinzip und nicht zu Verkehrswerten erfasst.

Im ersten Halbjahr 2017 umfasste die Ertragslage die gesamten Mieterlöse aus dem GxP-eigenen Portfolio aus acht Objekten und die Mieterlöse von Dresden seit dem 02. Februar 2017, sowie die Erträge aus dem Asset Management für Immobilien von Dritten. Darüber hinaus sind die Halbjahresergebnisse 2017 nach wie vor geprägt von vorübergehend erhöhten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Repositionierung der Gesellschaft, Hauptversammlung bzw. Geschäftsvorfällen aus dem Jahr 2016.

Die Umsatzerlöse betragen im ersten Halbjahr 2017 insgesamt 6,9 Millionen Euro. und setzen sich zusammen aus 3,7 Millionen Euro Mieterlösen für das Portfolio und 3,1 Millionen Euro aus der Veräußerung von einer zum Jahresende 2016 noch im Vorratsvermögen verbliebenen Immobilie sowie 0,1 Millionen Euro aus dem externen Asset Management.

Die größte einzelne Aufwandsposition war im 1. Halbjahr 2017 der Personalaufwand in Höhe von 0,8 Millionen Euro.

Der Materialaufwand betrug im abgelaufenen betrug 0,1 Millionen Euro, die Höhe der Abschreibungen lag bei 3,2 Millionen Euro und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen addierten sich auf 2,2 Millionen Euro. Letztere enthalten insbesondere Aufwendungen, die in Zusammenhang mit CAPEX-Ausgaben in den Objektgesellschaften, der Umstrukturierung der Gesellschaft, der Barkapitalerhöhung und der Hauptversammlung stehen.

Insgesamt ergab sich für das 1. Halbjahr 2017 ein Fehlbetrag nach Steuern von 2,7 Millionen Euro. Diesem Jahresfehlbetrag steht ein bilanziell nach HGB nicht zu erfassender Ertrag aus der Neubewertung der Immobilien von ca. 8 Millionen Euro (nach Berücksichtigung mit der Aufwertung verbundener latenten Steuern) gegenüber. Zum 30.06.2017 wurde eine Neubewertung des Immobilienportfolios durch unabhängige Gutachter durchgeführt. Diese Bewertung ergab, dass der gutachterliche Verkehrswert unseres Portfolios von 106,2 Millionen Euro, inklusive dem Ankauf des Objektes in Dresden, auf 116,1 Millionen Euro angestiegen ist.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2017- 30.06.2017
	In TEUR	In TEUR
1. Umsatzerlöse	5	6,911
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-	-2,959
3. Sonstige betriebliche Erträge	1	638
4. Materialaufwand	-	-130
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-	-
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-	-130
5. Personalaufwand	-24	-756
a) Löhne und Gehälter	-21	-695
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützungen	-4	-61
6. Abschreibungen	-	-3.219
a) Abschreibungen auf immaterielle VG des Anlagevermögens und Sachanlagen	-	-3.219
b) Abschreibungen auf VG des UV, soweit diese die in der KapGes üblichen Abschr. überschreiten	-	-
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-94	-2.200
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-	62
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9	-1.025
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	-31
11. Ergebnisse nach Steuern = Jahresfehlbetrag	-121	-2.711
auf nicht beherrschende Anteile entfallender Jahresfehlbetrag	-	79

VERMÖGENSLAGE

Verkürzte Bilanz

	31.12.2016	30.06.2017
	In TEUR	In TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	35.423	33.587
Sachanlagen	92.042	104.820
Finanzanlagen	2.174	2.171
Anlagevermögen	129.639	140.579
Vorräte	2.968	9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.025	4.876
Liquide Mittel	11.098	5.846
Umlaufvermögen	19.091	10.730
Summe Aktiva	149.923	152.652
Eigenkapital	62.699	59.988
Passiver Unterschiedsbetrag	12.552	11.936
Rückstellungen	1.495	1.116
Verbindlichkeiten	70.763	77.339
Passive latente Steuern	2.414	2.166
Summe Passiva	149.923	152.652

Zum 30. Juni 2017 lag die Konzernbilanzsumme der GxP German Properties AG bei 152,7 Millionen Euro.

Das Anlagevermögen des Konzerns belief sich zum 30. Juni 2017 auf 140,6 Millionen Euro. Es beinhaltet den Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 33,4 Millionen Euro. Er resultiert aus der Einlage der GIMH-GmbH in die GxP und repräsentiert das in dieser Gesellschaft gebündelte Immobilien- und Management-Knowhow. Das Sachanlagevermögen betrug insgesamt 104,8 Millionen Euro. Im Vergleich zum Jahresende 2016 hat es sich durch den Zukauf in Dresden gesteigert und durch die anteilige Abschreibung auf das Immobilienvermögen reduziert.

Das Umlaufvermögen umfasste zum 30. Juni 2017 im Wesentlichen die Positionen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 4,9 Millionen Euro sowie die liquiden Mittel von 5,8 Millionen Euro. Zum Bilanzstichtag lag der Wert des Umlaufvermögens bei insgesamt 10,7 Millionen Euro.

Auf der Passivseite erreichte das Eigenkapital zum Bilanzstichtag einen Wert von 60,0 Millionen Euro. Es besteht im Wesentlichen aus dem gezeichneten Kapital in Höhe von 69,3 Millionen Euro abzüglich eines Verlustvortrags und des Jahresfehlbetrags. Die Eigenkapitalquote des Konzerns der GxP German Properties lag entsprechend bei 39,3 Prozent.

Aus den Anfang Dezember 2016 erworbenen Objektgesellschaften, die den größten Teil des im Halbjahresabschluss ausgewiesenen Immobilienportfolios mit einem Wert von 104,8 Millionen Euro halten, ergibt sich aufgrund des niedrigen Kaufpreises für die Objektgesellschaften ein in der

Konzernbilanz als Schuldposten ausgewiesener passiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 11,9 Millionen Euro. Da dieser passive Unterschiedsbetrag aber keine wirtschaftliche Last darstellt, sondern auf einem günstigen Kaufpreis beruht, repräsentiert er in wirtschaftlicher Sicht einen Teil des Eigenkapitals des Konzerns. Bezieht man den passiven Unterschiedsbetrag in das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns mit ein, liegt die wirtschaftliche Eigenkapitalquote bei 47,1 Prozent.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft beliefen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 77,3 Millionen Euro und stammen mit 72,9 Millionen Euro im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

FINANZLAGE

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

Kapitalflussrechnung

Im ersten Halbjahr 2017 belief sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 1,8 Millionen Euro. Zuschreibungen des Anlagevermögens durch Neu-Vermietungen und positive Rückflüssen aus der Abnahme der Vorräte überwogen der Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2017 -14,5 Millionen Euro. Der Wert beinhaltet vornehmlich Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis in Höhe von -14,2 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 im ersten Halbjahr 2017 auf einen Betrag von 7,5 Millionen Euro. Dieser war im Wesentlichen durch die Aufnahme von Bankkrediten in Höhe von 10,5 Millionen Euro beeinflusst.

Insgesamt führten die Entwicklungen im ersten Halbjahr 2017 zu einem Zahlungsmittelbestand von 5,8 Millionen Euro zum 30. Juni 2017

ÜBERLEITUNG NETTOINVENTARWERT (NET ASSET VALUE)

Der Konzernbuchwert der Renditeimmobilien belief sich zum 30. Juni 2017 auf insgesamt 83,6 Millionen Euro. Für die Berechnung des NAV wird dieser um die Differenz zum Verkehrswert angepasst.

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

	30.06.2017
	In Mio. EUR
Summe Eigenkapital	60,0
Auf Minderheit entfallend	0,7
Konzernanteil am Eigenkapital	59,3
Bewertungsreserve Immobilien	10,2

Passive latente Steuerverbindlichkeiten	2,2
Passiver Unterschiedsbetrag	11,9
NAV (mit Geschäftswert)	83,6
Anzahl der Aktien (in Mio.)	8,7
NAV (mit GFW)/Aktie (in Euro)	9,65
NAV (mit Geschäftswert)	83,6
Geschäftswert	-33,4
NAV	50,2
Anzahl der Aktien (in Mio.)	8,7
NAV/Aktie (in Euro)	5,79

Inklusive der Verkehrswertanpassungen lag der Nettoinventarwert (Net Asset Value; NAV) zum 30. Juni 2017 bei 83,6 Millionen Euro oder 9,65 Euro je Aktie. Exklusive Geschäfts- und Firmenwert betrug der NAV 50,2 Millionen Euro oder je Aktie 5,79 Euro.

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

Im Geschäftsbericht 2016 hat die GxP German Properties AG über die Chancen und Risiken ausführlich berichtet. Seitdem haben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Chancen und Risiken ergeben.

Auf der Hauptversammlung vom 17. Mai 2017 wurde die Durchführung einer aktienrechtlichen Sonderprüfung gemäß § 142 AktG beschlossen. Gegenstand dieser Prüfung ist die Bar- und Sachkapitalerhöhung aus dem Jahr 2016. Diese Prüfung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

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, welche im ersten Halbjahr 2017 bestätigt wurde. Auch eine noch kräftigere Entwicklung der Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr ist denkbar. Vor allem der Konsum wird das Wachstum weiter 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 restliche Jahr 2017 von einer weiterhin positiven Umsatzentwicklung am Markt für Büroflächen auszugehen.

Einzelhandelsimmobilien-Markt

Das nach wie vor anhaltende 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.

NACHTRAGSBERICHT

Am 28. August 2017 gab der Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Lewandowski seine Entscheidung bekannt, sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender aufzugeben. Herr Dr. Sebastian Glock hat den Vorsitz im Aufsichtsrat übernommen. Auf Antrag des Vorstands wurde Herr Michael Wurzinger am 02. Oktober 2017 per Beschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Zum 1. September 2017 konnte mit dem Hauptmieter von Meerbusch eine Mietverlängerung erzielt werden. Dies erhöht den WALT der Gesellschaft per 30.06. pro forma für diese Vertragsverlängerung von derzeit 3,0 auf 3,6 Jahre.

Am 28. August 2017 wurde der Ankauf des Objekts Berlin Teltow unterschrieben und der Übergang soll im Dezember 2017 stattfinden. Dadurch erhöht sich der Wert des GxP-Immobilienportfolios auf 134,4 Millionen Euro und die Jahresmiete des Portfolios steigt auf 8,8 Millionen Euro.

Des Weiteren wurden am 19. September 2017 die Ankäufe der Objekte in Hamm und in Frankfurt am Main beurkundet. Der Übergang für Frankfurt am Main erfolgte am 06. Oktober 2017. Der Übergang von Hamm am 10. Oktober 2017. Dadurch erhöht sich der Wert des GxP Immobilienportfolios um weitere knapp 29,8 Millionen Euro auf 164,1 Millionen Euro und auf eine Jahresmiete von knapp 10,5 Millionen Euro pro Jahr.

Die operativen Kennzahlen verbessern sich ebenfalls: Inklusive der Neuakquisitionen reduziert sich der Leerstand von 14,9 Prozent auf 13,4 Prozent und der WALT per 30.06.2017 erhöht sich inklusive der Neuvermietung in Meerbusch und den Ankäufen von 3,0 auf 3,9 Jahre.

Konzern-Halbjahresabschluss der GxP German Properties AG

Detailindex

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

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN
B. GRUNDSÄTZE DER BERICHTERSTATTUNG
C. ERLÄUTERUNG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS
D. NACHTRAGSBERICHT

Konzern-Halbjahresabschluss

BILANZ ZUM 30. JUNI 2017

AKTIVA	31.12.2016	30.06.2017
	In TEUR	In TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN	129.639	140.579
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.423	33.587
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	203	180
2. Geschäfts- oder Firmenwert	35.220	33.406
II. Sachanlagen	92.042	104.820
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	88.270	104.765
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28	56
3. Schwebende Ankaufsverträge und geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen	3.743	-
III. Finanzanlagen	2.174	2.171
1. Beteiligungen	728	728
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.446	1.443
B. UMLAUFVERMÖGEN	19.091	10.730
I. Vorräte	2.968	9
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	10	9
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	2.958	-
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.025	4.876
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43	449
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18	18
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.964	4.409
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.098	5.846
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.193	1.283
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	-	61
Bilanzsumme	149.923	152.652

BILANZ ZUM 30. JUNI 2017

PASSIVA	31.12.2016	30.06.2017
	In TEUR	In TEUR
A. EIGENKAPITAL	62.699	59.988
I. Gezeichnetes Kapital	69.305	69.305
II. Kapitalrücklage		
III. Gewinnvortrag / Verlustvortrag	-1.981	-7.256
IV. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-5.276	-2.790
V. Nicht beherrschende Anteile	651	730
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG	12.552	11.936
C. RÜCKSTELLUNGEN	1.495	1.116
1. Steuerrückstellungen	99	387
2. Sonstige Rückstellungen	1.396	729
D. VERBINDLICHKEITEN	70.763	77.339
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.121	72.881
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	14	960
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.402	1.496
4. Sonstige Verbindlichkeiten	6.225	2.002
E. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		106
F. PASSIVE LATENTE STEUERN	2.414	2.166
Bilanzsumme	149.923	152.652

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.2017 – 30.06.2016	01.01.2017 – 30.06.2017
	In TEUR	In TEUR
1. Umsatzerlöse	5	6.911
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-	-2.959
3. Sonstige betriebliche Erträge	1	638
4. Materialaufwand	-	-130
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-	-
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-	-130
5. Personalaufwand	-24	-756
a) Löhne und Gehälter	-21	-695
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4	-61
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-	-3.219
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-94	-2.200
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-	62
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9	-1.025
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-	-31
11. Ergebnis nach Steuern	-121	-2.711
12. Sonstige Steuern	-	-1
13. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-121	-2.711
Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	-	79

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

	01.01.2017 – 30.06.2017
	In TEUR
1. Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.711
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.218
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-662
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-183
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.017
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.809
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung vollkonsolidierter Tochterunternehmen	-
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	963
+/- Ertragsteuer- aufwand/-ertrag	31
-/+ Ertragsteuer Zahlungen	-56
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.807
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	1
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.461
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-434
+ Erhaltene Zinsen	63
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.527
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	-
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	10.500
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-2.040
- Gezahlte Zinsen	-993
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.468
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-5.253
+ Finanzmittelfond zum Beginn der Berichtsperiode	11.098
= Finanzmittelfond am Ende der Berichtsperiode	5.846

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Eigenkapital des Mutterunternehmens				Nicht beherrschende Anteile		Konzern-eigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital	Gewinn-/Verlustvortrag	Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag, der dem Mutterunternehmens zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vom Jahresergebnis	Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	Summe	Summe
In TEUR								
Stand 01.01.2017	69.305	-7.256	–	62.048	651	–	651	62.699
Konzernjahresfehlbetrag	–	–	-2.790	-2.790	–	79	79	-2.711
Stand 30.06.2017	69.305	-7.256	-2.790	59.258	651	79	730	59.988

Konzernanhang für das erste Halbjahr 2017

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die GxP German Properties AG (GxP AG, vormals Cleanventure AG, Hamburg) hat ihren Sitz in Frankfurt und ist dort unter der Nr. 109161 im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main 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 letzten Quartal des Geschäftsjahrs 2016 im Bereich der Bestandshaltung von Immobilien mit dem Schwerpunkt bei Gewerbeimmobilien betätigt. Aufgrund dieser Neuausrichtung haben die Vorjahreszahlen für das 1. Halbjahr 2016 keine Aussagekraft, zumal erst durch den Erwerb der Anteile an der GIMH ein Konzern entstanden ist. Die Zahlen des Geschäftsjahrs 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 DE000A2E4L00 an den Börsen in Frankfurt, Stuttgart und München im „Basic Board“ bzw. Freiverkehr notiert.

B. GRUNDSÄTZE DER BERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft hat ihren Zwischen-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 hat in ihrem Zwischen-Konzernabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt, die auch im letzten Konzernabschluss zum 31.12.2016 angewandt wurden. Der Konsolidierungskreis der in den Abschluss einbezogenen Unternehmen ist gegenüber dem Stand vom 31.12.2016 unverändert.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

Der GxP-Konzern hat im 1. Halbjahr 2017 Umsatzerlöse in Höhe von 6.911 TEUR erzielt. Diese resultieren aus der Veräußerung der letzten Vorratsimmobilie (3.100 TEUR), aus Mieteinnahmen (3.702 TEUR) sowie aus sonstigen Dienstleistungen (109 TEUR).

Die Abschreibungen im 1. Halbjahr 2017 (3.219 TEUR) entfallen in Höhe von 1.814 TEUR auf die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts, in Höhe von 1.376 TEUR auf die Abschreibung von Gebäuden und in Höhe von 29 TEUR auf die Abschreibung von immateriellen Vermögensgegenständen und sonstigen Sachanlagen.

Wesentliche Bestandteile der sonstigen betrieblichen Aufwendungen des 1. Halbjahres 2017 (2.200 TEUR) sind Instandhaltungsaufwendungen für Immobilien (574 TEUR), Aufwendungen für Beratung (368 TEUR), nicht abzugsfähige Vorsteuer (218 TEUR), andere Fremdleistungen (170 TEUR), die Kosten der Hauptversammlung (159 TEUR) sowie Aufwendungen für die Abschlusserstellung und -prüfung (105 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge der 1. Halbjahres 2017 (638 TEUR) umfassen neben einem Ertrag aus der Auflösung eines passiven Unterschiedsbetrags (183 TEUR) im Wesentlichen Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten.

D. NACHTRAGSBERICHT

In Vollzug der Beschlüsse der Hauptversammlung der GxP AG vom 17.05.2017 wurde im August 2017 der Sitz der Gesellschaft von Berlin nach Frankfurt am Main verlegt. Des Weiteren wurden ebenfalls im August die Kapitalherabsetzung und Zusammenlegung der Aktien vollzogen und in das Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt danach 8.663.071 Euro und ist eingeteilt in die entsprechende Anzahl Aktien. Die Differenz von 60.641.503 Euro zum bisherigen Grundkapital erhöht die Kapitalrücklage der Gesellschaft.

Am 28.08.2017 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb von 94,9 Prozent der Anteile an einer Immobilienobjektgesellschaft abgeschlossen, die eine Gewerbeimmobilie in Teltow hält. Der Vollzug des Erwerbs wird voraussichtlich im Dezember 2017 erfolgen. Der Kaufpreis der Anteile beträgt 5.539 TEUR. Der Kaufpreis von Forderungen gegenüber dieser Objektgesellschaft beträgt 1.404 TEUR.

Am 29.08.2017 wurde eine Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft über 866.307 Aktien zu je 4,16 Euro gezeichnet. Die Kapitalerhöhung wurde am 31.08.2017 in das Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital beträgt danach 9.529.378 Euro.

Am 06.10.2017 wurde eine Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft über 1.054.449 Aktien in das Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital beträgt danach 10.583.827 Euro. Gegenstand der Sacheinlage waren 94,0 Prozent der Anteile an einer Immobilienobjektgesellschaft, die eine Gewerbeimmobilie in Frankfurt hält. Gleichzeitig wurden Forderungen gegen diese Objektgesellschaft in Höhe von 978 TEUR erworben.

Mit Wirkung zum 10.10.2017 erwarb der Konzern 94,0 Prozent der Anteile an einer Immobilienobjektgesellschaft, die eine Gewerbeimmobilie in Hamm hält. Der Kaufpreis der Anteile betrug 1.713 TEUR. Gleichzeitig wurden Forderungen gegen diese Objektgesellschaft in Höhe von 1.205 TEUR erworben.

Berlin, den 30. Oktober 2017

Vorstand GxP German Properties AG

Johannes Meran

Herausgeber:
GxP GERMAN PROPERTIES AG

Taentzienstr. 9
D-10789 Berlin

Investor Relations
Telefon: +49 (0)30 26 39 14 40
Fax: +49 (0)30 26 39 14 499
E-Mail: info@gxpag.com
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.