



# VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

---

30. September 2013



# VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

30. September 2013



# INHALT

Lagebericht .....	2 – 19
Bescheinigung des Réviseur d'Entreprises agréé (Wirtschaftsprüfer) .....	20 – 21
Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung .....	22 – 23
Verkürzte Konzernbilanz .....	24 – 25
Verkürzte Konzernneigenkapital-Veränderungsrechnung .....	26 – 27
Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung .....	28 – 29
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss .....	30 – 40

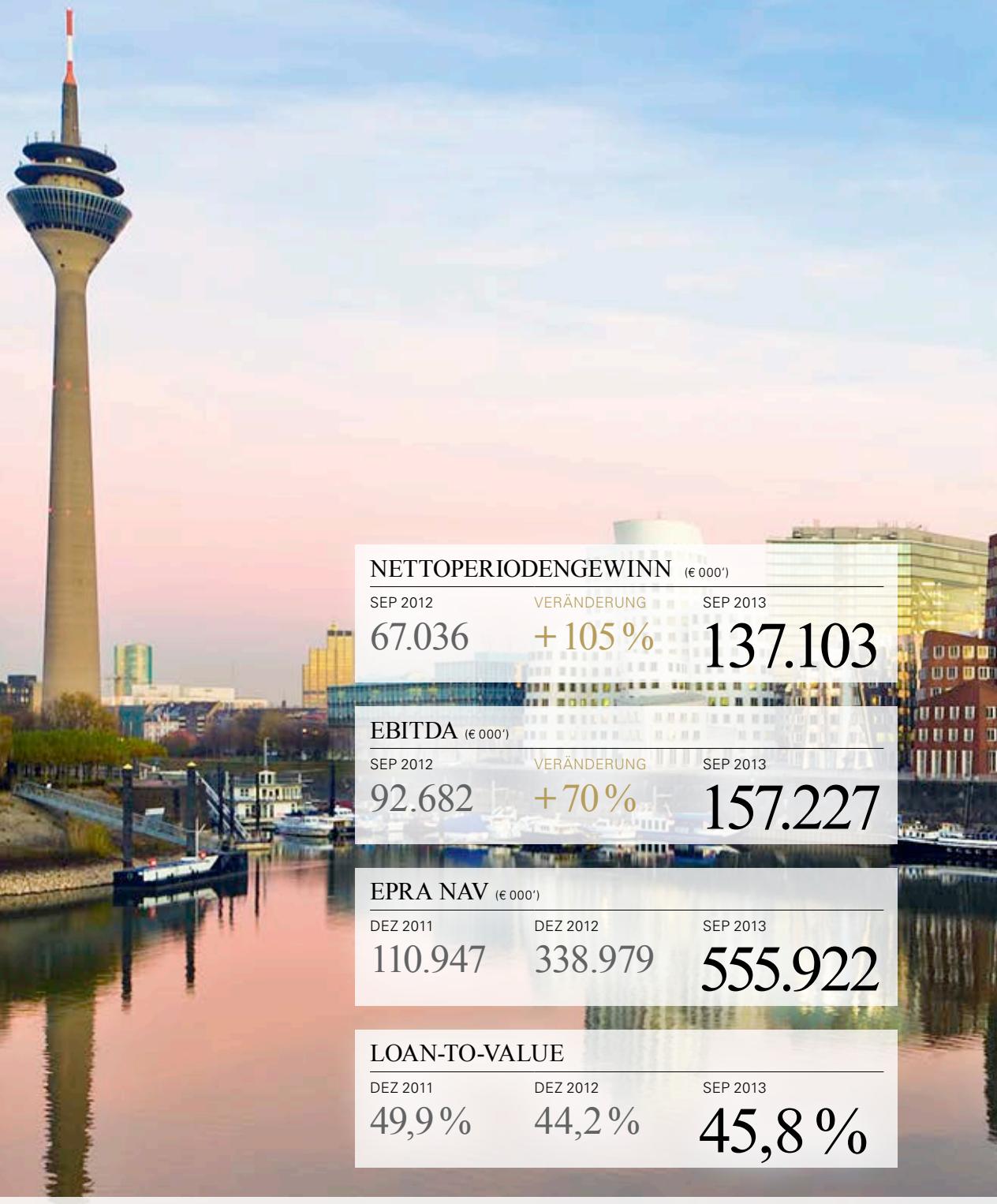
# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER:

Grand City Properties S.A.  
6, boulevard Pierre Dupont  
L 1430 Luxemburg

Tel.: +352 287 752 55  
Fax: +352 26 18 77 79  
E-Mail: [info@grandcity.lu](mailto:info@grandcity.lu)  
[www.grandcityproperties.com](http://www.grandcityproperties.com)

# FINANZKENNZAHLEN



Die Verantwortung für die Richtigkeit der Übersetzung des Konzernzwischenabschlusses und der Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die englische Version des Konzernzwischenabschlusses wurde vom Wirtschaftsprüfer (Réviseur d'Entreprises agréé) durchgesehen, und die Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht bezieht sich ausschliesslich auf diese englische Version.



## UMSATZ (€ 000')

SEP 2012	VERÄNDERUNG	SEP 2013
34.283	+ 88 %	64.315

## FFO\* (FUNDS FROM OPERATIONS) (€ 000')

SEP 2012	VERÄNDERUNG	SEP 2013
7.920	+ 182 %	22.372

\* Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit

## FFO PRO AKTIE (€ 000')

SEP 2012	VERÄNDERUNG	SEP 2013
0,23	+ 41 %	0,32

## OPERATIVER CASH-FLOW (€ 000')

SEP 2012	VERÄNDERUNG	SEP 2013
12.970	+ 138 %	30.816

# KENNZAHLEN

## RENTABILITÄTS-KENNZAHLEN

	1-9/2013 €'000	1-9/2012 €'000
Umsatz	64.315	34.283
EBITDA	157.227	92.682
Periodengewinn	137.103	67.036
Ergebnis je Aktie	1.603	1.666
FFO (Funds from Operations)	22.372	7.920
FFO je Aktie	0,32	0,23

## BILANZ-KENNZAHLEN

	30.09.13 €'000	31.12.12 €'000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und Wertpapiere des Umlaufvermögens	165.170	80.977
Summe Vermögenswerte	1.344.744	554.720
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (inkl. geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	1.013.230	409.508
Vorräte	75.323	-
Summe Eigenkapital	479.820	202.943
<b>EPRA NAV (Nettokapitalvermögen gem. EPRA Standard)</b>	<b>555.922</b>	<b>338.979</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	418.277	176.001
Andere Darlehen	53.612	-
Wandelanleihe <sup>1)</sup>	293	95.920
Festzinsanleihe Serie B	194.324	-
Loan-to-Value	45,8%	44,2%
Eigenkapitalquote	35,7%	36,6%

<sup>1)</sup> Zum 18. Oktober 2013 beträgt der Saldo der Wandelanleihe EUR 0.

# PORTFOLIO ENTWICKLUNG: 22.000 Einheiten



## ÜBERBLICK

Der Vorstand der Grand City Property S.A. ("das Unternehmen") und seiner Tochterunternehmen („GCP“ oder „die Gruppe“) veröffentlicht hiermit seinen Zwischenabschluss zum 30. September 2013. Die in diesem Bericht dargestellten Zahlen basieren auf dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2013.

Grand City Properties S.A. ist eine spezialisierte Immobiliengesellschaft mit Fokus auf Investitionen in Objekte mit Umstrukturierungschancen sowie auf das Management solcher Objekte im deutschen Immobilienmarkt. Zum 30. September 2013 bestand das komplette Portfolio der Gruppe, inklusive unterschriftenreifer Transaktionen, aus rund 22.000 Wohn- und Geschäftseinheiten (im Folgenden GCP Portfolio)\*. Die Objekte befinden sich in bevölkerungsreichen Gegenden mit einem Fokus auf Nordrhein-Westfalen, dem am stärksten besiedelten Bundesland in Deutschland, in der Hauptstadt Berlin sowie in Nürnberg, Dresden und Mannheim.

Die erworbenen Immobilienportfolios haben eine sehr gute Basis, welche durch gezielte Modernisierungen und starkes Mietermanagement GCP in die Lage versetzt die Vermögenswerte so zu optimieren, dass sie ihr volles Potential entfalten.

Dadurch ist das Unternehmen in der Lage einen erheblichen Mehrwert in seinem Portfolio zu generieren.

Wenn das Wertsteigerungspotenzial eines Vermögenswertes größtenteils ausgeschöpft ist und ein attraktiver Preis erzielt werden kann nimmt GCP auf einer opportunistischen Basis auch Verkäufe von Vermögenswerten vor.

\* Inklusive unterschriftenreifer Transaktionen

# ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

## ATTRAKTIVES PORTFOLIO MIT DEFENSIVEN EIGENSCHAFTEN UND ERHEBLICHEM POTENTIAL ZUR NEUPOSITIONIERUNG

Das gesamte Portfolio von GCP ist zusammengesetzt aus einer gut ausbalancierten Mischung von Immobilien, die sich in attraktiven Lagen befinden und die gezielt aufgrund ihres erhöhten Wertsteigerungspotenzials ausgewählt wurden.

Das Portfolio besteht aus rund 22.000 Einheiten, die sich in Nordrhein-Westfalen, einem der wirtschaftlich stärksten und am dichtesten besiedelten Bundesländern Deutschlands, sowie in der Hauptstadt Berlin und weiteren Standorten wie Nürnberg, Dresden und Mannheim befinden. Die Mieten in GCP's Immobilien bewegen sich typischerweise auf einem erschwinglichen Niveau.

## VOLL INTEGRIERTE UND SKALIERBARE PLATTFORM; MASSGESCHNEIDERT FÜR AKQUISITIONEN

GCP hat eine Plattform entwickelt, die eine effiziente interne Verwaltung seines Immobilienportfolios gewährleistet und das Unternehmen bei der Durchführung seiner Expansionspläne unterstützt. In seiner Hauptverwaltung, sowie auch in den Regionalbüros, stützt sich die Gruppe auf engagierte und erfahrene Mitarbeiter. Das Team deckt das komplette Spektrum der Wertschöpfungskette im Immobiliensektor ab. Dazu gehören Akquisition, Errichtung und Renovierung sowie Vertrieb und Marketing und wichtige Nebenfunktionen wie Finanzen, Buchhaltung und IT.

Insbesondere das fortschrittliche firmeninterne IT-System ermöglicht dem Unternehmen sein Portfolio und seine Mieter zu verwalten und damit sowohl die Erträge kontinuierlich zu optimieren, als auch eine strenge Kostendisziplin zu gewährleisten. Die Kostenoptimierung erstreckt sich auf alle Geschäftsbereiche der GCP, auch auf die Kosten, die an die Mieter weiterberechnet werden. Die Geschäftsführung ist davon überzeugt, dass das Portfolio zu marginalen Kosten für die Plattform wachsen kann und somit weitere Skaleneffekte erzielt werden können.

Der integrierte Aufbau der Plattform ermöglicht es GCP wichtige Entscheidungen, beispielsweise im Hinblick auf Akquisitionen schnell und effizient zu treffen.

## NACHGEWIESENE FÄHIGKEIT ATTRAKTIVE IMMOBILIEN ZU FINDEN UND GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN AUFZUBAUEN

Der gute Ruf von GCP ermöglicht es dem Unternehmen Zugang zu verschiedenen Investitionschancen auf lokaler und nationaler Ebene zu bekommen. Dies geschieht oftmals bevor die Projekte veröffentlicht und umfangreich beworben werden. Häufig spiegeln dabei auch verbesserte Bedingungen die Wahrnehmung von GCP als guten Geschäftspartner wider. Dieser Vorteil erstreckt sich ebenfalls auf einen verbesserten Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten und hat geholfen sehr gute Beziehungen zu Fremdkapitalgebern aufzubauen. GCP ist in einem attraktiven Marktsegment tätig, bei dem die typischen Immobilien, die das Unternehmen erwirbt entweder zu groß für Privatinvestoren oder zu klein und diffizil für institutionelle Anleger sind.

## ÜBERZEUGENDE ERFOLGSGESCHICHTE BEI DER WERTSCHÖPFUNG DURCH RENOVIERUNG UND NEUPOSITIONIERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

Neben der Fähigkeit Immobilien mit hohem Potential zu erwerben, verfügt GCP ebenfalls über die Fähigkeit spezielle Strategien zu entwerfen und umzusetzen welche das Unternehmen dabei unterstützen für jeden Vermögenswert das operative Ergebnis und damit den Wert entscheidend zu steigern.

Das kontinuierliche Vermögensmanagement von GCP führt zu gesteigerten Erträgen. Darüber hinaus resultieren die Maßnahmen auch in einer konkreten Wertsteigerung, was sich direkt im finanziellen Ergebnis niederschlägt. Durch seine Erfahrung ist es GCP auch möglich seine Erträge durch den Verkauf umstrukturierter Immobilien zu maximieren.

## STARKE UND WACHSENDE KAPITALFLÜSSE MIT HOHEM ERTRAGSPOTENTIAL

Die Kapitalflüsse, die GCP aus seinem derzeitigen Portfolio erwirtschaftet, wachsen. GCP's Geschäftsführung ist fokussiert auf die Steigerung anfänglicher Kapitalflüsse durch steigende Mieten, reduzierte Leerstandsquoten sowie einer strikten Kostendisziplin.

Zusätzlich zum bestehenden Immobilienportfolio expandiert das Unternehmen durch die Akquisition weiterer Immobilien, welche das Unternehmen neupositionieren will um erhebliche Wertsteigerungen zu erzielen.



## OPERATIVER CASH-FLOW

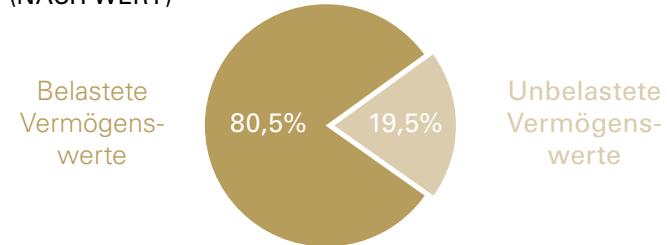
1-9/2012 (€'000)	12.970
1-9/2013 (€'000)	30.816

KONSERVATIVE KAPITALSTRUKTUR  
UND NACHGEWIESENE FÄHIGKEIT ZUR  
KAPITALBESCHAFFUNG

Mit einem Bestand an Zahlungsmitteln und Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 165 Millionen verfügt das Unternehmen über eine hohe finanzielle Flexibilität, welche es dem Unternehmen auf der einen Seite ermöglicht uneingeschränkt attraktive Transaktionen durchzuführen und auf der anderen Seite ausreichend Reserven für die Fremdkapitalgeber zu gewährleistet.

GCP's disziplinierter Ansatz reflektiert sich ebenso in seiner konservativen Kapitalstruktur, die sich durch lange Laufzeiten, gehedgte Zinssätze und eines niedrigen LTV (45,8% zum 30. September 2013) kennzeichnet. Die Bankdarlehen sind zum 30. September 2013 auf 22 separate regresslose Darlehen ohne „Cross-Collateral“ oder „Cross-Default“-Klauseln verteilt und stammen von 9 unterschiedlichen Kreditinstituten. Die vorrangigen Darlehen haben Laufzeiten zwischen 4 bis 13 Jahren, wobei keine wesentliche Fälligkeit vor 2017 eintritt. Die durchschnittlichen Fälligkeiten liegen bei ca. 6 Jahren.

Lange Laufzeiten ermöglichen dem Unternehmen sich auf sein Kerngeschäft zu konzentrieren, ohne die Notwendigkeit zur Refinanzierung oder zum frühzeitigen Ausstieg aus Projekten. Ein erheblicher Anteil von unbelasteten Vermögenswerten gibt dem Unternehmen weitere finanzielle Flexibilität. Zum 30. September 2013 sind mehr als EUR 200 Millionen der Vermögenswerte unbelastet. Dies entsprach einem Anteil 19,5% an den gesamten Vermögenswerten.

BELASTETE UND UNBELASTETE VERMÖGENSWERTE  
(NACH WERT)

## BELASTETE UND UNBELASTETE VERMÖGENSWERTE

Neben den Bankdarlehen hat GCP im Oktober 2012 eine Wandelanleihe im Wert von EUR 100 Millionen ausgegeben. Zum 30. September 2013 sind davon EUR 99,7 Millionen in Aktien umgewandelt; bis zur Erstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses wurden die verbliebenen EUR 0,3 Millionen eingezogen.

Am 3. Juni 2013 hat das Unternehmen die Anleihe Serie B im Wert von EUR 100 Millionen platziert (nicht-nachrangige Festzinsanleihe). Die erste Tranche dieser Serie wurde in einer Privatplatzierung ausgegeben. Diese Serie hat einen Zinssatz von 6,25% (Coupon Rate) und wird im Juni 2020 fällig. Im Juli 2013 hat GCP die Anleihe mit einer zweiten Tranche erweitert. Dabei wurden in einer öffentlichen Platzierung Anleihen im Wert von EUR 100 Millionen ausgegeben.

Am 19. Februar 2013 hat das Unternehmen 8 Millionen neue Aktien (zum Nennbetrag von EUR 0,10) im Bruttogesamtwert von EUR 35,7 Millionen ausgegeben. Alle neuen Aktien wurden erfolgreich in einer Privatplatzierung bei führenden internationalen institutionellen Investoren platziert. Die Kapitalerhöhung war überzeichnet.

Aufgrund der Kapitalerhöhung und den Anleiheumwandlungen hat sich die Anzahl der Aktien des Unternehmens von 55,5 Millionen am 31. Dezember 2012 auf 88,425 Millionen am 30. September 2013 erhöht. Die erfolgreiche Kapitalerhöhung und die starke Nachfrage nach

Anleiheumwandlungen reflektieren die Erwartungen der Investoren an die Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Die Gruppe strebt danach eine angemessene Liquiditätslage beizubehalten, um eine ausreichende Flexibilität für weitere Investitionen zu gewährleisten ohne dabei seine Fähigkeit zu gefährden, schnell auf attraktive Gelegenheiten im Markt reagieren zu können.



# UNTERNEHMENS- STRATEGIE

## FOKUS AUF UMSTRUKTURIERUNGSGELENKEN IN ATTRAKTIVEN, DICHTE BESIEDELTEN GEBIETEN AUF DEM DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT

GCP konzentriert seine Aktivitäten auf deutsche Immobilienmärkte, bei denen es von vorteilhaften Marktbedingungen für die absehbare Zukunft ausgeht.

Das derzeitige Portfolio der Gruppe befindet sich vorrangig in Nordrhein-Westfalen, Berlin, Dresden, Nürnberg und Mannheim.

GCP ist davon überzeugt, die richtigen Fähigkeiten und Systeme zu haben um auch weiterhin gute Ergebnisse zu erzielen und weiter in Deutschland zu expandieren. Darüber hinaus ist die Gruppe der Meinung, dass es in diesen attraktiven Märkten ausreichend Akquisitionsmöglichkeiten gibt, um die externe Wachstumsstrategie mittel- und langfristig voranzutreiben.

## ERHÖHUNG DER KAPITALFLÜSSE DURCH FOKUS AUF MIETEINNAHMEN, INVESTITIONEN UND STRIKTE KOSTENKONTROLLE

GCP strebt danach durch die Erhöhung von Mieten und Vermietungsquoten die Kapitalzuflüsse aus seinem Portfolio zu maximieren.

Dieser Prozess beginnt während der Due-Diligence Prüfung eines jeden Objektes durch die Erstellung eines spezifischen Planes für jedes Objekt.

Nach der Akquisition und der Umsetzung des anfänglichen Ent-

wicklungsplans bewertet GCP regelmäßig die Angemessenheit von weiteren Verbesserungen an ihren Objekten. Dadurch sollen eine erhöhte Qualität, ein verbessertes Erscheinungsbild, steigende Mieten und Vermietungsquoten und eine fortlaufende Ertragssteigerung gewährleistet werden.

GCP führt eine strikte Kostenkontrolle durch und überprüft systematisch Prozesse auf Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung und damit zur Erhöhung der Kapitalflüsse.

## MAXIMIERUNG DER MIETER-ZUFRIEDENHEIT ZUR REDUZIERUNG DES WIEDERVERMIETUNGSRISIKOS UND DER MIETERFLUKTUATION

Als Teil seiner Strategie strebt GCP danach seinen Mietherrn eine hochwertige Dienstleistung anzubieten. Ziel ist die Mieterfluktuation im Portfolio zu reduzieren.

Die Gruppe nimmt besonders Acht auf die Kundenzufriedenheit und zielt darauf ab, schnell und effizient auf die erhaltenen Anfragen zu reagieren. Außerdem ist die Gruppe bemüht das Erscheinungsbild der Immobilien zu verbessern. Dies geschieht beispielsweise durch die Errichtung von Gärten, Innen- und Außenspielplätzen, Sportanlagen oder der Ausbesserung von gealterten Fassaden.

# GESCHÄFTSMODELL

Langjähriges  
Netzwerk zur  
Anbahnung neuer  
Geschäfte

Due-Diligence und  
Verhandlung  
bestmöglicher  
Vertragsbedingungen

Akquisition und  
Finanzierung

Übernahme  
des Objekts

Neuausrichtung und Sanierung  
Erhöhung der Miete &  
Vermietungsquote  
Verringerung der  
Betriebskosten und der nicht  
umlagefähigen Kosten  
Erhöhung der  
Mieterzufriedenheit

Ertrags- und  
Wertsteigerung

Langfristige Anlage  
Verkauf mit hohem  
Veräußerungsgewinn

## UNTERSTÜTZUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DURCH FORTGESCHRITTENE UND ZENTRALISIERTE IT-SYSTEME

Dem umfassenden und zentralisierten IT-System des Unternehmens fällt bei der Erreichung der Unternehmensziele eine wesentliche Rolle zu.

Das IT-System stellt weitreichende Informationen zum Portfolio sowie auch zu bestehenden und potenziellen Mietern zur Verfügung. Die Mitarbeiter können diese Daten sowohl im Büro als auch unterwegs abrufen.

Diese umfassende Informationsverarbeitung ermöglicht dem Unternehmen Mietpreistendenzen zu verfolgen und auf diese zu reagieren, Möglichkeiten für Mietsteigerungen zu erkennen und Wiedervermietungsrisiken tagesaktuell zu managen.

GCP's IT-System versorgt die Geschäftsführung mit detaillierten Informationen die notwendig sind, um alle relevanten Punkte von Kosten bis Mitarbeiterleistung nachzuverfolgen.

## ANHALTENDE AKQUISITION VON IMMOBILIEN MIT WERTSTEIGERUNGSPOTENTIAL

GCP beabsichtigt sein Portfolio durch Akquisitionen zu erweitern. Die Gruppe ist bestrebt, konkrete Investitionsmöglichkeiten für Wertsteigerungen zu finden. Die Gruppe bewertet stetig Möglichkeiten, um passende Übernahmeziele für sein bestehendes Portfolio und seine Verwaltungsplattform zu identifizieren.

## BEIBEHALTUNG EINER KONSERVATIVEN KAPITALSTRUKTUR

GCP ist bestrebt seine konservative Kapitalstruktur mit einem LTV unter 55% beizubehalten. Die niedrigen Zinssätze sind größtenteils durch Derivate abgesichert, darüber hinaus nutzt das Unternehmen verschiedene Finanzierungsquellen und langfristige Fälligkeiten.

Ein Schlüsselbestandteil der Finanzierungsziele ist es, eine hinreichende Flexibilität für Investitionen zu gewährleisten, um Investitionsmöglichkeiten nutzen zu können, sobald sich diese bieten.





# MEILENSTEINE DES UNTERNEHMENS

2006 2007 2009 2010

Gründung Grand  
City Properties Ltd.  
(Zuvor Adminond  
Trading & Invest-  
ments Ltd.)

Akquisition von 770  
Einheiten in Nord-  
rhein-Westfalen

Akquisition von  
1.330 Einheiten  
vorrangig in Berlin

Akquisition von  
2.900 Einheiten  
vorrangig in Berlin  
und NRW

# 2011

- Akquisition von 5.100 Einheiten vorrangig in NRW und Berlin
- Verkauf von rund 1.400 Einheiten in Berlin und NRW
- Gründung der Grand City Properties S.A. im Großherzogtum Luxemburg

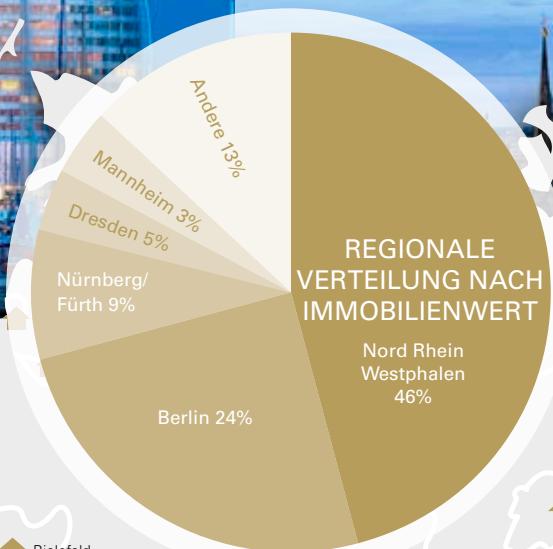
# 2012

- Kauf von 94,80% der Aktien an Grandcity Property Ltd. durch das Unternehmen und Firmierung der GCP Gruppe in seiner derzeitigen Struktur
- Börsennotierung an der Frankfurter Börse im Segment Entry Standard
- Akquisition von ca. 3.200 Einheiten vorrangig in NRW, Berlin und Bremen
- Verkauf von 50% der Anteile einer Immobiliengesellschaft die 430 Einheiten in Köln und 230 Einheiten in Berlin besitzt
- Kapitalerhöhung um EUR 15 Millionen Bruttoeinnahmen für rund 10% des Aktienkapitals
- Ausgabe der Wandelanleihe 2012-2017 mit einem Nennbetrag von EUR 100 Millionen

# 2013

- Kapitalerhöhung um rund 15% des zu der Zeit bestehenden Nennkapitals für eine Brutto-Bareinlage i.H.v. EUR 35,7 Millionen
- „BB-“ – Rating von S&P Rating
- Weiteres Wachstum des Portfolios um ca. 10.000 Einheiten incl. unterschriftenreifer Transaktionen für Objekte vorrangig in Berlin, NRW, Mannheim, Nürnberg und Dresden
- Ausgabe der Anleihe Serie B zum Nennbetrag von EUR 200 Millionen. Laufzeit bis 2020
- Im Oktober waren 99,7% der Wandelanleihe in Aktien umgewandelt, die verbliebenen Wandelanleihen wurden eingezogen
- Veräußerung von 900 Einheiten im 4. Quartal 2013 für EUR 70 Millionen.

# PORTFOLIO ÜBERSICHT



Die Verantwortung für die Richtigkeit der Übersetzung des Konzernzwischenabschlusses und der Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die englische Version des Konzernzwischenabschlusses wurde vom Wirtschaftsprüfer (Réviseur d'Entreprises agréé) durchgesehen, und die Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht bezieht sich ausschliesslich auf diese englische Version.

## PORTFOLIO ÜBERSICHT

GCP's Portfolio befindet sich in dicht besiedelten und stabilen Regionen in Deutschland.

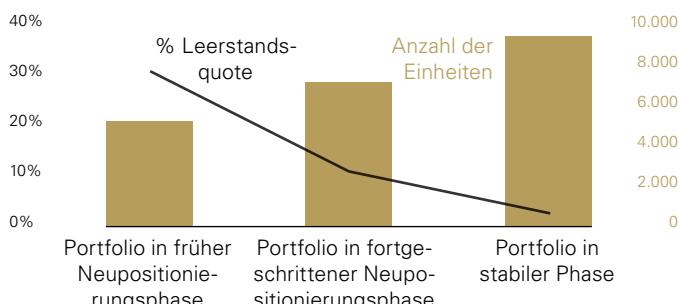
Die Gruppe hält 46% seines Portfolios in NRW, 24% in Berlin und ist bestrebt in weitere Gegenden wie Nürnberg und Mannheim zu expandieren. Die derzeitige regionale Aufteilung der Objekte ermöglicht dem Unternehmen auf der einen Seite von Skaleneffekten zu profitieren und auf der anderen Seite bietet dies ein breitgefächertes und gut verteiltes Portfolio.

Seit Januar 2013 hat GCP sein Immobilienportfolio durch zusätzliche Akquisitionen von rund 10.000 Einheiten in Berlin, NRW, Nürnberg, Mannheim und Dresden erweitert.

GCP hat seine als Finanzanlage gehaltenen Immobilien in drei Kategorien untergliedert. Dies ermöglicht eine effektive Verwaltung und eine kontinuierliche Überwachung des Fortschritts bei den Neupositionierungsaktivitäten. Zu den 3 Kategorien gehören stabile Immobilien, die niedrige Leerstandsquoten unter 5% haben, fortgeschrittene Neupositionierungsobjekte mit Leerstandsquoten zwischen 5% und 15% und frühe Neupositionierungsobjekte, die typischerweise bei der Akquisition Leerstandsquoten über 15% haben.

Auf Grundlage dieser Definition teilt sich das gesamte Immobilienportfolio (incl. unterschriftenreifer Transaktionen) von GCP folgendermaßen auf: Ca. 42% der Einheiten sind der Kategorie stabil zuzurechnen, rund 34% der Einheiten gehören zur Kategorie fortgeschrittene Neupositionierungsobjekte und etwa 24% der Immobilien befinden sich in der Kategorie frühe Neupositionierungsobjekte.

Die aktuelle Verteilung des Portfolios über die verschiedenen Kategorien bietet auf der einen Seite stabile Kapitalflüsse und auf der anderen Seite zukünftige Wachstums- und Wertsteigerungspotentiale.

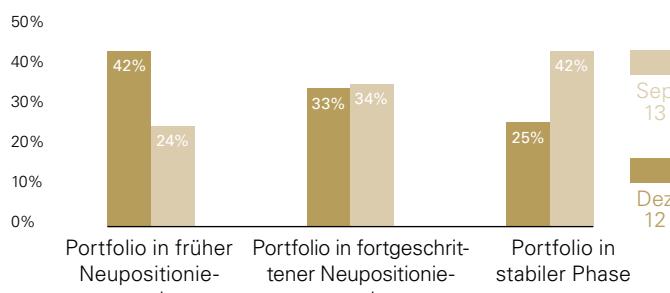


\*Inklusive unterschriftenreifer Transaktionen



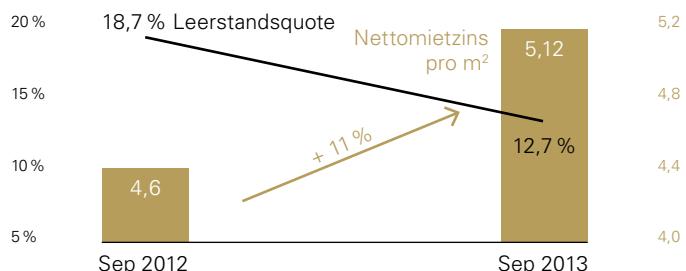
Die Verantwortung für die Richtigkeit der Übersetzung des Konzernzwischenabschlusses und der Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die englische Version des Konzernzwischenabschlusses wurde vom Wirtschaftsprüfer (Réviseur d'Entreprises agréé) durchgesehen, und die Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht bezieht sich ausschliesslich auf diese englische Version.

Sinkende Leerstandsquoten von Kategorie zu Kategorie zeigen die Kompetenz des Managementteams und bestätigen das Geschäftsmodell. Seit Dezember 2012 konnte GCP einen wesentlichen Anteil seines Portfolios in die stabile Phase weiterentwickeln. Der Anteil der Objekte in dieser Phase ist seit Dezember 2012 von 25% auf derzeitig 42% gestiegen, der Anteil der Immobilien in der frühen Neupositionierungsphase ist in der gleichen Periode von 42% auf 24% gesunken. Diese Entwicklung basiert auf der erfolgreichen Neupositionierung sowie Akquisitionen. Die Objektentwicklung führt durch höhere Umsätze, geringere Kosten und höhere Gewinnmargen zu stetigeren Cash Flows.



\*Inklusive unterschriftenreifer Transaktionen

Die gegenwärtige Nettomiete von GCP's gesamtem Portfolio liegt bei ca. EUR 5,12 pro qm. Daraus ergibt sich ein Mietwachstum von 11% innerhalb der 12 Monate bis zum 30. September 2013. Zeitgleich hat sich die Leerstandsquote des Portfolios in diesem Zeitraum signifikant von 18,7% auf 12,7% im September 2013 reduziert.



GCP verfolgt kontinuierlich die Nachfrage und das Angebot in jedem einzelnen Markt in dem das Unternehmen aktiv ist. Aufgrund der derzeitigen demografischen Situation konzentriert sich der Markt derzeit auf Einpersonenhaushalte. Dieser Trend wird sich nach Angaben des statistischen Bundesamtes in der Zukunft noch weiter verstärken. Die Objekte der Gruppe reflektieren diese Nachfragesituation. GCP ist bestrebt diesem Markttrend zu folgen und bei der Auswahl und Akquisition von Immobilien zu berücksichtigen und, sofern notwendig, die Wohnungsgröße der bestehenden Objekte anzupassen. Im Gegenzug bietet dies der Gruppe die Flexibilität im Mietrendemanagement und ermöglicht GCP, die Nettomietzinsen pro qm zu maximieren.

# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTS- VERLAUF



## GEWINN- UND VERLUST-KENNZAHLEN

	<b>1-9/2013*</b> €'000	<b>1-9/2012*</b> €'000	<b>7-9/2013*</b> €'000	<b>7-9/2012*</b> €'000
<b>Umsatz</b>	<b>64.315</b>	<b>34.283</b>	<b>30.897</b>	<b>15.997</b>
Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	122.409	77.218	68.706	31.505
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen	157	4.316	59	1.266
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung	(27.609)	(17.191)	(10.910)	(5.660)
Administrative und übrige Aufwendungen	(2.099)	(1.676)	(748)	(583)
<b>EBITDA</b>	<b>157.227</b>	<b>92.682</b>	<b>88.023</b>	<b>38.236</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>157.173</b>	<b>92.620</b>	<b>88.004</b>	<b>38.195</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(2.419)</b>	<b>(12.556)</b>	<b>304</b>	<b>(2.050)</b>
<b>Steueraufwendungen</b>	<b>(17.651)</b>	<b>(13.028)</b>	<b>(9.206)</b>	<b>(5.508)</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>137.103</b>	<b>67.036</b>	<b>79.102</b>	<b>30.637</b>

\* Umklassifiziert, siehe Anhang 2 des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

<b>UMSATZ</b>	<b>1-9/2013</b> €'000	<b>1-9/2012</b> €'000	<b>7-9/2013</b> €'000	<b>7-9/2012</b> €'000
Umsatz	64.315	34.283	30.897	15.997

Der Umsatz ist seit Jahresbeginn bis 30. September 2013 im Vergleich zur entsprechenden vorherigen Berichtsperiode um 88% auf EUR 64,3 Millionen gestiegen. Der Anstieg resultiert aus gestiegenen Vermietungsquoten und Mieten sowie den Mieteinnahmen von neu zugekauften Objekten. Der Umsatz des dritten Quartals im Jahr 2013 hat sich um 93% auf EUR 31 Millionen erhöht; der Vergleichswert aus dem dritten Quartal 2012 liegt bei EUR 16 Millionen. Ein Großteil der neu zugekauften Objekte wurde während des zweiten und dritten Quartals erworben, was sich nicht in vollem Umfang auf den Umsatz der ersten 9 Monate 2013 ausgewirkt hat

## VERÄUSSERUNGSGEWINNE, GEWINNE AUS DER BEWERTUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN UND SONSTIGE ERTRÄGE

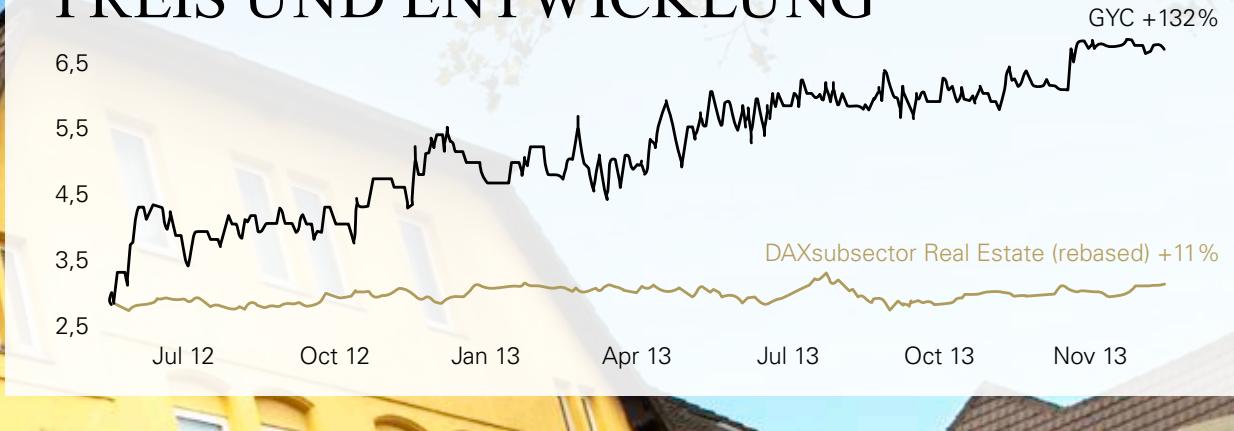
	<b>1-9/2013</b> €'000	<b>1-9/2012</b> €'000	<b>7-9/2013</b> €'000	<b>7-9/2012</b> €'000
Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	122.409	77.218	68.706	31.505

Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien spiegeln die Änderungen im beizulegenden Zeitwert (Fair Value) der Immobilien wider. Diese Zeitwerte wurden anhand externer Bewertungsgutachten bestimmt, welche von unabhängigen, fachlich qualifizierten Gutachtern erstellt wurden.

Die Veräußerungsgewinne beziehen sich auf Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien, die sonstigen Einnahmen stammen größtenteils aus Gewinnen und Verlusten im Rahmen von Geschäftszusammenschlüssen.

Ende September 2013 hat das Unternehmen EUR 122,4 Veräu-

# GCP AKTIE – PREIS UND ENTWICKLUNG



Berüngsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Einnahmen erfasst. Davon stammen etwa EUR 85 Millionen aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Restbetrag aus Geschäftszusammenschlüssen wie in Anhang 4 des verkürzten Konzernzwischenabschlusses zum 30. September 2013 erläutert.

## ERGEBNIS AUS AT-EQUITY BEWERTETEN FINANZINVESTITIONEN

	1-9/2013 €'000	1-9/2012 €'000	7-9/2013 €'000	7-9/2012 €'000
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen	157	4.316	59	1.266

Der seit Jahresbeginn bis 30. September 2013 entstandene Anteil des Ergebnisses aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen beträgt EUR 0,2 Millionen. Der Vergleichswert aus der vorherigen Berichtsperiode lag bei EUR 4,3 Millionen. Dieser Rückgang basiert auf einem sinkenden Anteil von Einheiten in Gemeinschaftsunternehmen von ca. 3.600 zum 31. Dezember 2012 auf ca. 1.000 im September 2013.

## BETRIEBSKOSTEN FÜR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

	1-9/2013 €'000	1-9/2012 €'000	7-9/2013 €'000	7-9/2012 €'000
Betriebskosten für Immobilienbewirtschaftung	(27.609)	(17.191)	(10.910)	(5.660)

Betriebskosten für Immobilien stehen im Zusammenhang mit den Mieteinnahmen und beinhalten Renovierungen und Wartungen. Der Posten enthält Kosten die größtenteils von den Miatern erstattet werden (so wie Heizkosten, Wasser und

Strom), Leerstandskosten, Kosten im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung (inklusive Personalkosten) sowie andere operative Kosten. Der Anstieg der Betriebsausgaben für Immobilien ist im Einklang mit dem Wachstum der Gruppe.

## ADMINISTRATIVE UND ÜBRIGE AUFWENDUNGEN

	1-9/2013 €'000	1-9/2012 €'000	7-9/2013 €'000	7-9/2012 €'000
Administrative und übrige Aufwendungen	(2.099)	(1.676)	(748)	(583)

Die administrativen und übrigen Aufwendungen stehen im Zusammenhang mit Dienstleistungen wie Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfung, Immobilienverwaltungsgebühren und Verwaltungsgebühren auf Gesellschaftsebene.

Die administrativen und übrigen Aufwendungen seit Jahresbeginn bis 30. September 2013 betragen EUR 2,1 Millionen. Der entsprechende Vorjahreswert beträgt EUR 1,7 Millionen. Die Aufwendungen für das dritte Quartal 2013 sind von EUR 0,58 Millionen im Vorjahresquartal auf EUR 0,75 Millionen gestiegen. Der Anstieg der administrativen und übrigen Aufwendungen spiegelt das Wachstum des Unternehmens wider. Die gestiegenen Kosten stammen vor allem aus zusätzlichen Kosten für Verwaltung und Dienstleistungen.

# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

FINANZERGEBNIS	1-9/2013 €'000	1-9/2012 €'000	7-9/2013 €'000	7-9/2012 €'000
Finanzergebnis	(2.419)	(12.556)	304	(2.050)

Die netto Finanzaufwendungen seit Jahresbeginn bis 30. September 2013 belaufen sich auf EUR 2,4 Millionen; der Vorjahrswert beträgt EUR 12,6 Millionen. Im dritten Quartal 2012 betragen die netto Finanzaufwendungen EUR 2 Millionen, wohingegen im dritten Quartal 2013 ein positives Ergebnis von EUR 0,3 Millionen entstanden ist. Die wesentliche Reduzierung der netto Finanzaufwendungen resultiert zu einem großen Teil aus dem positiven Wert derivativer Finanzinstrumente verglichen mit einem negativen Wert in der vorherigen Berichtsperiode.

STEUERAUFWEN- DUNGEN	1-9/2013 €'000	1-9/2012 €'000	7-9/2013 €'000	7-9/2012 €'000
Steueraufwendungen	(17.651)	(13.028)	(9.206)	(5.508)

Die Steueraufwendungen aller Perioden sind vor allem aufgrund von latenten passiven Steuern gestiegen, welche in Verbindung mit Gewinnen aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stehen.

PERIODENERGEBNIS	1-9/2013 €'000	1-9/2012 €'000	7-9/2013 €'000	7-9/2012 €'000
Periodenergebnis	137.103	67.036	79.102	30.637
Ergebnis pro Aktie (verwässert und unverwässert)	1,603	1,666	0,791	0,427

Das Periodenergebnis ist seit Jahresbeginn bis 30. September 2013 im Vergleich zur vorherigen Berichtsperiode um 105% gestiegen. Das Wachstum stammt vor allem aus dem wesentlichen Anstieg des Umsatzes, Gewinnen aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Einnahmen, die aus der Neuausrichtung von Immobilien und verbesserten Finanzergebnissen resultieren.

Das Ergebnis des dritten Quartals 2013 ist im Vergleich zur vorherigen Berichtsperiode um 158% gestiegen. Entsprechend stieg das Ergebnis pro Aktie um 85% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Gedämpft wurde der Anstieg des Ergebnisses pro Aktie durch die Ausgabe von ca. 33 Millionen zusätzlichen Aktien. Aufgrund dieses dämpfenden Effekts und dem proportionalen Einflusses der 50 Millionen Aktien, die 2012 ausgegeben wurden ist das Ergebnis pro Aktie in den ersten 9 Monaten 2013 im Vergleich zur vorherigen Berichtsperiode leicht gesunken, obwohl der Gewinn in diesem Zeitraum deutlich gestiegen ist.

KAPITALFLÜSSE	1-9/2013 €'000	1-9/2012 €'000
<b>Operativer Cash-Flow</b>	<b>30.816</b>	<b>12.970</b>
Cash-Flow aus Investitionsstätigkeit	(232.108)	(35.309)
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	246.304	32.411
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte - Zahlungsmittel	11	(85)
<b>Netto Erhöhung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten</b>	<b>45.023</b>	<b>9.987</b>

Der wesentliche Anstieg der Zahlungsmittel aus dem operativen Cash-Flow stammt maßgeblich aus den deutlich gestiegenen Mieteinnahmen, welcher das Wachstum des Portfolios und die Reduzierung der Leerstandsquoten widerspiegelt. Der Anstieg des Cash-Flows aus Investitionstätigkeit ist auf die Akquisitionen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Wert von ca. EUR 232 Millionen in den ersten 9 Monaten im Jahr 2013 zurückzuführen. Im Vorjahr lag der Wert in den ersten 9 Monaten bei EUR 35 Millionen. Die Zahlungsmittel wurden hauptsächlich für den Erwerb von Immobilien im Wert von EUR 128 Millionen und die Akquisition von Tochterunternehmen durch Geschäftszusammenschlüsse im Wert von EUR 72 Millionen aufgewendet.

Die Cash-Flows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 246 Millionen stammen vorrangig aus der erfolgreichen Anleiheplatzierung von EUR 200 Millionen im Juni und Juli 2013 und aus der Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Aktien zum Bruttowert von EUR 35,7 Millionen.

VERMÖGENSWERTE	Sep 13 €'000	Dez 12 €'000
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.042.316</b>	<b>437.039</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>302.428</b>	<b>117.681</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.344.744</b>	<b>554.720</b>

Die gesamten Vermögenswerte lagen, wie in der verkürzten Konzernzwischenbilanz dargestellt, zum 30. September 2013 bei EUR 1.345 Millionen. Zum 31. Dezember 2012 lag dieser Wert bei EUR 555 Millionen.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2012 sind die Vermögenswerte des Unternehmens um EUR 790 Millionen (142%) gewachsen.

Dieser Anstieg ist im Einklang mit den Wachstumszielen der Gruppe und maßgeblich auf den Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um EUR 604 Millionen, der Vorräte um EUR 75 Millionen und der Zahlungsmittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens um EUR 79 Millionen zurückzuführen.

EPRA NAV	Sep 13 €'000	Dez 12 €'000	Sep 12 €'000
Summe Eigenkapital	479.820	202.943	175.745
Derivative Finanzinstrumente	15.445	12.599	12.267
Latente Steuern	60.657	27.517	23.138
	<b>555.922</b>	<b>243.059</b>	<b>211.150</b>
Wandelanleihe*	-	95.920	-
<b>EPRA NAV</b>	<b>555.922</b>	<b>338.979</b>	<b>211.150</b>

\*Beinhaltet nicht den Saldo der Wandelanleihen in Höhe von TEUR 293 zum 30. September, 2013, da diese im Oktober 2013 umgewandelt wurden

Entsprechend der Definition des Nettovermögenswertes durch die European Public Real Estate Association ("EPRA NAV", Nettokapitalvermögen) liegt dieser Wert für die Vermögenswerte von GCP bei EUR 556 Millionen (Jahresende 2012 EUR 339 Millionen).

Dieser Anstieg um 64% stammt vor allem aus dem Gewinn in Höhe von EUR 137 Millionen sowie der Kapitalerhöhung im Wert von EUR 35,7 Millionen.



#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

FFO\* (Funds from operations) für die ersten 9 Monate des Jahres 2013 beträgt EUR 22,4 Millionen, was 182% über dem Wert der Vergleichsperiode der ersten 9 Monate 2012 liegt. Das Ergebnis spiegelt u.a. das operative Wachstum und die erfolgreiche Neupositionierung der Immobilien wider.

	1-9/2013 €'000	1-9/2012 €'000
<b>EBITDA</b>	<b>157.227</b>	<b>92.682</b>
Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	(122.409)	(77.218)
<b>Angepasster EBITDA</b>	<b>34.818</b>	<b>15.464</b>
Finanzaufwendungen	(9.371)	(6.087)
Steueraufwendungen	(3.075)	(1.457)
<b>FFO*</b>	<b>22.372</b>	<b>7.920</b>
<b>FFO pro Aktie</b>	<b>0,32</b>	<b>0,23</b>

FFO\* €'000



\* Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit

# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

## FREMDKAPITALSTRUKTUR

### WANDELANLEIHE

Innerhalb von 12 Monate nach der Ausgabe ist die Wandelanleihe weitestgehend in Eigenkapital umgewandelt. Zum 30. September 2013 waren mehr als 99,7% in Eigenkapital umgewandelt; bis zum 18. Oktober 2013 wurden die verbliebenen Wandelanleihen eingezogen.

Abgesehen von der positiven Entwicklung der Aktie zeigen auch die Umwandlungen die Erwartungen der Investoren an den anhaltenden Erfolg des Unternehmens.

### AUSGABE ANLEIHE SERIE B

2013 hat GCP erfolgreich weiteres Fremdkapital durch die Ausgabe von Anleihen aufgenommen.

Die Ausgabe war in 2 Tranchen geteilt. Die erste Tranche im Wert von EUR 100 Millionen wurde im Juni 2013 in einer Privatplatzierung ausgegeben. Die zweite Tranche, auch in Höhe von EUR 100 Millionen, wurde im Juli 2013 im Rahmen einer öffentlichen Platzierung angeboten. Die Anleihen werden an der Frankfurter Börse gehandelt.

### LOAN-TO-VALUE

Der Loan-to-Value ("LTV") zum 30. September 2013 in Höhe von 45,8% veranschaulicht GCP's konservative Haltung zur finanziellen Verschuldung. Durch diesen konservativen Ansatz sank das LTV in den letzten Jahren deutlich von 49,9% zum 31. Dezember 2011 und ist seitdem leicht von 44,2% im Dezember 2012 gestiegen.

LTV ist das Verhältnis der Summe aus Wandelanleihe, Anleihe Serie B, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten und anderen Darlehen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten und Wertpapieren des Umlaufvermögens zu der Summe der als Finanzanlage gehaltenen Immobilien (inkl. geleisteten Anzahlungen), zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, at-equity bewertete Finanzinvestitionen und Vorräte. Die interne Unternehmensrichtlinie zielt auf eine Beibehaltung eines LTV unterhalb von 55% ab.

### LOAN-TO-VALUE



## S&P RATING

Am 20. Februar 2013 hat S&P Grand City Properties S.A. mit einem BB- und iIA Rating mit einem stabilen Ausblick bewertet. Dieses Rating gilt sowohl für das Unternehmen Grand City Properties S.A. als auch für die Anleihen der Grand City Properties S.A.

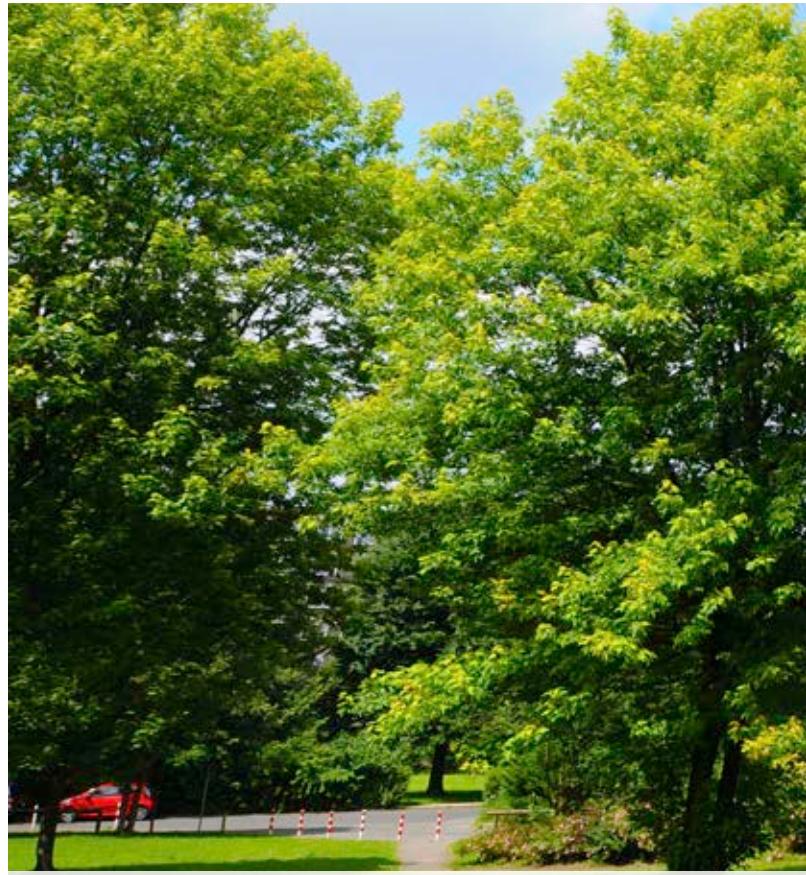
Das Rating und der stabile Ausblick reflektiert vor allem die derzeitige starke Liquiditätslage des Unternehmens, den niedrigen LTV, einen hohen Zinsdeckungsgrad, eine langfristige Finanzierung, bei der der Großteil der Fälligkeiten zwischen 2017 und 2021 liegen, und einen erwarteten positiven Mittelrückfluss aus laufender Geschäftstätigkeit.

## EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODEN

Im Zeitraum zwischen dem Ende der Berichtsperiode bis zur Unterzeichnung dieses verkürzten Konzernabschlusses hat die Gruppe ca. 900 Wohneinheiten ( $64.000\text{m}^2$ ) verkauft. Diese als Vorräte bilanzierten Einheiten wurden für einen Bruttobetrag von EUR 70 Millionen verkauft.

Im Zeitraum zwischen dem Ende der Berichtsperiode bis zur Unterzeichnung dieses verkürzten Konzernabschlusses hat die Gruppe Kaufverträge für den Verkauf von 210 Einheiten ( $16.000\text{m}^2$ ) unterzeichnet. Diese als Vorräte bilanzierten Einheiten werden für einen Bruttobetrag von EUR 14,2 Millionen verkauft. Zum Zeitpunkt dieses verkürzten Konzernabschlusses sind die Vertragsbedingungen für den Verkauf noch nicht erfüllt.

Im Oktober 2013 wurden die verbliebenen Wandelanleihen im Wert von TEUR 300 entsprechend der Vertragsbedingungen der Anleihe eingezogen.





## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Finanzdaten und Ergebnisse der Gruppe werden von den finanziellen und betrieblichen Ergebnissen der Tochterunternehmen beeinflusst. Die Aussagekraft der Informationen dieses Berichts ergibt sich aus der Perspektive des Unternehmens mitsamt seines Portfolios an Gemeinschaftsunternehmen. Mehrfach werden in diesem Bericht Zusatzinformationen und Details zur Verfügung gestellt. Diese dienen dazu eine umfassende Darstellung des jeweiligen Sachverhaltes zu gewährleisten welche nach Ansicht der Gruppe von hoher Bedeutung für diesen Bericht sind.

Im Auftrag des Vorstands,

Luxemburg, 25 November 2013



An die Aktionäre der  
Grand City Properties S.A.  
6 Boulevard Pierre Dupong  
L-1430 Luxemburg

# BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT DES RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ ÜBER DEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## EINLEITUNG

Wir haben den Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2013 – bestehend aus verkürzter Konzernbilanz, verkürzter Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2013, verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, verkürzte Konzernkapitalflussrechnung sowie verkürztem Konzernanhang – der Grand City Properties S.A. und ihrer Tochterunternehmen („die Gruppe“), einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Gemäß IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ tragen die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft die Verantwortung für die Aufstellung und Darstellung dieses Konzernzwischenabschlusses. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem Konzernzwischenabschluss auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

## UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Unsere prüferische Durchsicht wurde durchgeführt nach den Vorgaben des Standards ISRE 2410 „Review of Interim Finan-

cial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity“ wie von dem Luxemburgischen Institut des Réviseurs d'Entreprises übernommen. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft, die in der Finanzabteilung und Buchhaltung tätig sind, und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

## ERGEBNIS

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2013 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt wurde.

Luxemburg, 25 November, 2013

KPMG Luxembourg S.à r.l.  
Cabinet de révision agréé





# VERKÜRZTE KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

Anhang		Für die 9-monatige Periode bis 30. September		Für die 3-monatige Periode bis	
		2013 Ungeprüft €'000	2012(*) Ungeprüft €'000	2013(*) Ungeprüft €'000	2012(*) Ungeprüft €'000
<b>Umsatz</b>		<b>64.315</b>	<b>34.283</b>	<b>30.897</b>	<b>15.997</b>
Veräußerungsgewinne und Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	4, 5	122.409	77.218	68.706	31.505
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen		157	4.316	59	1.266
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung		(27.609)	(17.191)	(10.910)	(5.660)
Wareneinsatz Gebäude		-	(4.330)	-	(4.330)
Administrative und übrige Aufwendungen		(2.099)	(1.676)	(748)	(583)
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>157.173</b>	<b>92.620</b>	<b>88.004</b>	<b>38.195</b>
Finanzierungsaufwendungen		(9.371)	(6.087)	(3.272)	(1.965)
Sonstiges Finanzergebnis		6.952	(6.469)	3.576	(85)
<b>Finanzergebnis</b>		<b>(2.419)</b>	<b>(12.556)</b>	<b>304</b>	<b>(2.050)</b>
<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>154.754</b>	<b>80.064</b>	<b>88.308</b>	<b>36.145</b>
Steueraufwendungen	6	(17.651)	(13.028)	(9.206)	(5.508)
<b>Periodengewinn</b>		<b>137.103</b>	<b>67.036</b>	<b>79.102</b>	<b>30.637</b>
Sonstiges Periodenergebnis nach Steuern		-	-	-	-
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>		<b>137.103</b>	<b>67.036</b>	<b>79.102</b>	<b>30.637</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>					
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		<b>111.036</b>	<b>57.728</b>	<b>65.798</b>	<b>23.240</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>26.067</b>	<b>9.308</b>	<b>13.304</b>	<b>7.397</b>
AUF DIE ANTEILSEIGNER DES MUTTERUNTERNEHMENS ENTFALLENES ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)		€	€	€	€
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>1,603</b>	<b>1,666</b>	<b>0,791</b>	<b>0,427</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>1,603</b>	<b>1,666</b>	<b>0,791</b>	<b>0,427</b>

(\*Umklassifiziert (siehe Anhang 2a))



# VERKÜRZTE KONZERNBILANZ

VERMÖGENSWERTE	Anhang	30. September		31. Dezember	
		2013		2012	
		Ungeprüft	Geprüft €'000	Ungeprüft	Geprüft €'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	4	5.475		55	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5	1.010.914		407.086	
Geleistete Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		2.316		2.422	
At-equity bewertete Finanzinvestitionen		7.042		20.162	
Aktive latente Steuern		2.340		1.812	
Sonstige langfristige Vermögenswerte		14.229		5.502	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.042.316</b>		<b>437.039</b>	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		126.000		80.977	
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente	10	39.170		4.875	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen		61.935		21.108	
Vorräte		75.323		-	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		-		10.721	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>302.428</b>		<b>117.681</b>	
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>1.344.744</b>		<b>554.720</b>	



## VERKÜRZTE KONZERNBILANZ

	30. September	31. Dezember
	<b>2013</b>	2012
	Anhang	Geprüft
	€'000	€'000
<b>Eigenkapital</b>	<b>8</b>	
Gezeichnetes Kapital	8.843	5.550
Sonstige Rücklagen	14.211	14.345
Kapitalrücklage	138.368	13.391
Gewinnrücklagen	261.248	150.972
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital</b>	<b>422.670</b>	<b>184.258</b>
Nicht beherrschende Anteile	57.150	18.685
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>479.820</b>	<b>202.943</b>
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7	412.183
Wandelanleihe	7	293
Anleihe Serie B	7	194.324
Derivative Finanzinstrumente	10	15.445
Passive latente Steuern		62.997
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		28.198
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>713.440</b>	<b>316.631</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten		63.517
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7	6.094
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7	53.612
Abgegrenzte Zinsen für Anleihen	7	3.325
Sonstige Rückstellungen		24.936
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten		-
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>151.484</b>	<b>35.146</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>864.924</b>	<b>351.777</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>	<b>1.344.744</b>	<b>554.720</b>

Der Vorstand der Grand City Properties S.A. hat die Veröffentlichung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses am 25. November 2013 genehmigt.

# VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DIE 9-MONATIGE PERIODE BIS 30. SEPTEMBER 2013

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	EK-Anteil Wandelanleihe	Sonstige Rücklagen €'000	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrsch. Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2013 (geprüft)</b>	<b>5.550</b>	<b>13.391</b>	<b>134</b>	<b>14.211</b>	<b>150.972</b>	<b>184.258</b>	<b>18.685</b>	<b>202.943</b>
Periodengewinn	-	-	-	-	111.036	111.036	26.067	137.103
Sonstiges Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis	-	-	-	-	111.036	111.036	26.067	137.103
Ausgabe Stammaktien	800	31.384	-	-	-	32.184	-	32.184
EK-Anteil Wandelanleihe	-	-	(134)	-	-	(134)	-	(134)
Ausgabe von Aktien im Zusammenhang mit der Wandelanleihe	2.493	93.593	-	-	-	96.086	-	96.086
Erwerb und Transaktion mit nicht beherrschenden Anteilen	-	-	-	-	(760)	(760)	(2.540)	(3.300)
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft entstandene nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	14.938	14.938
<b>Stand zum 30. September 2013 (ungeprüft)</b>	<b>8.843</b>	<b>138.368</b>	<b>-</b>	<b>14.211</b>	<b>261.248</b>	<b>422.670</b>	<b>57.150</b>	<b>479.820</b>
<b>Stand zum 1. Januar 2012 (geprüft)</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.211</b>	<b>69.141</b>	<b>83.852</b>	<b>5.379</b>	<b>89.231</b>
Periodengewinn	-	-	-	-	57.728	57.728	9.308	67.036
Sonstiges Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis	-	-	-	-	57.728	57.728	9.308	67.036
Ausgabe Stammaktien	5.050	13.391	-	-	-	18.441	-	18.441
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft entstandene nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	1.037	1.037
<b>Stand zum 30. September 2012 (ungeprüft)</b>	<b>5.550</b>	<b>13.391</b>	<b>-</b>	<b>14.211</b>	<b>126.869</b>	<b>160.021</b>	<b>15.724</b>	<b>175.745</b>



Die Anhangsangaben auf den Seiten 30 – 40 stellen einen integralen Bestandteil dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses dar.

Die Verantwortung für die Richtigkeit der Übersetzung des Konzernzwischenabschlusses und der Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die englische Version des Konzernzwischenabschlusses wurde vom Wirtschaftsprüfer (Réviseur d'Entreprises agréé) durchgesehen, und die Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht bezieht sich ausschliesslich auf diese englische Version.



Die Verantwortung für die Richtigkeit der Übersetzung des Konzernzwischenabschlusses und der Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Die englische Version des Konzernzwischenabschlusses wurde vom Wirtschaftsprüfer (Réviseur d'Entreprises agréé) durchgesehen, und die Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht bezieht sich ausschliesslich auf diese englische Version.

Die Anhangsangaben auf den Seiten 30 – 40 stellen einen integralen Bestandteil dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses dar.

# VERKÜRZTE KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Für die 9-monatige Periode bis 30. September

OPERATIVER CASH-FLOW:	Anhang		
		2013 Ungeprüft €'000	2012 Ungeprüft €'000
Periodenergebnis		137.103	67.036
<b>Anpassungen für:</b>			
Abschreibungen		54	62
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen		(157)	(4.316)
Gewinn aus Geschäftszusammenschlüssen, sonstigen Einkommen und Veräußerung von Finanzanlagen	4	(37.957)	(4.758)
Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5	(84.710)	(72.460)
Netto Zinsaufwendungen		2.419	12.564
Steueraufwendungen	6	17.651	13.028
		34.403	11.156
<b>Veränderungen bei:</b>			
Vorräte – Zur Veräußerung gehaltene Immobilien		(569)	4.330
Sonstige langfristige Vermögenswerte		21	689
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen		(13.916)	(8.688)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten		13.251	8.501
Sonstige Rückstellungen		701	(1.561)
		33.891	14.427
Gezahlte Ertragssteuern		(3.075)	(1.457)
<b>Netto operativer Cash-Flow</b>		<b>30.816</b>	<b>12.970</b>
<b>CASH-FLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>			
(Erwerb) Verkauf von Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen, netto		(321)	12
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(127.699)	(37.456)
Zahlungen für Erwerb aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen		-	(2.759)
Erwerb eines Tochterunternehmens, abzüglich erworbener liquider Mittel		(71.522)	(232)
Erwerb von anderen Finanzanlagen		(32.489)	(274)
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-	5.400
Gewährte Darlehen		(77)	-
<b>Netto Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(232.108)</b>	<b>(35.309)</b>

# VERKÜRZTE KONZERNKAPITAL- FLUSSRECHNUNG (FORTGEFÜHRT)

Für die 9-monatige Periode bis 30. September

CASH-FLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	Anhang	2013		2012
		Ungeprüft €'000	Ungeprüft €'000	Ungeprüft €'000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Stammaktien, netto	8	32.151		18.441
Rückzahlung von Bankdarlehen		(16.110)		(11.562)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		44.320		30.245
Netto-Einzahlungen aus Anleihe Serie B	7.C	194.324		-
Transaktion mit Anteilseignern ohne beherrschenden Einfluss		(3.300)		-
Zinszahlungen		(5.081)		(4.713)
<b>Netto Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>246.304</b>		<b>32.411</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände – Zahlungsmittel		11		(85)
<b>Netto Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten</b>		<b>45.023</b>		<b>9.987</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Anfang der Periode		80.977		8.158
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. September 2013</b>		<b>126.000</b>		<b>18.145</b>



# ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## 1. ALLGEMEIN

### A. UNTERNEHMENSGRÜNDUNG UND UNTERNEHMENSZWECK

Grand City Properties S.A. („das Unternehmen“) wurde am 16. Dezember 2011 als „Société Anonyme“ (Aktiengesellschaft) in Luxemburg gegründet. Der Sitz des Unternehmens ist 6 boulevard Pierre Dupong, L - 1430 Luxemburg. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die 9-monatige Periode bis zum 30. September 2013 enthält den Abschluss des Unternehmens sowie der Tochterunternehmen („die Gruppe“). Unternehmenszweck der Gruppe ist der Erwerb, die Sanierung, die Umstrukturierung sowie die Optimierung von Immobilien in Deutschland.

### B. KAPITALERHÖHUNG UND AUSGABE VON ANLEIHEN

Am 12. April 2012 hat das Unternehmen sein gezeichnetes Kapital auf EUR 5.000.000 erhöht (50.000.000 Aktienanteile zum Nominalwert von je EUR 0,10 pro Aktie).

Am 19. Juli 2012 hat das Unternehmen Bruttoeinnahmen in Höhe von EUR 15,1 Millionen aus einer Bareinlage erhalten. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 5,5 Millionen neue Aktien zum Ausgabepreis von EUR 2,75 platziert.

Am 15. Oktober 2012 hat das Unternehmen erfolgreich die Platzierung der Wandelanleihe 2012-2017 (umzuwandeln in Stammaktien) für einen Gesamtbetrag von EUR 100 Millionen abgeschlossen (siehe Anhang 7b).

Am 19. Februar 2013 erhielt das Unternehmen im Zuge einer zweiten Kapitalerhöhung Bareinlagen in Höhe von EUR 35,7 Millionen. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 8 Millionen neue Aktien zum Ausgabepreis von EUR 4,46 platziert.

Am 3. Juni 2013 hat das Unternehmen erfolgreich EUR 100 Millionen aus der Ausgabe seiner Serie B Anleihe erzielt (erststrangige Festzinsanleihe). Am 24. Juli 2013 hat das Unternehmen erfolgreich die Ausgabe der Serie B Anleihe vollzogen. Im Rahmen einer öffentlichen Platzierung gab das Unternehmen 100 Millionen Anleihen zusätzlich zu den bestehenden Anleihen der Serie B aus (siehe Anhang 7C).

Zum 30. September 2013 waren Wandelanleihen der Serie 2012-2017 im Wert von EUR 99,7 Millionen in Aktien umgewandelt. Entsprechend der Vertragsbestimmungen der Wandelanleihe wurden 24.925 Millionen Aktien ausgegeben. Im Oktober 2013 wurden die verbliebenen Wandelanleihen entsprechend der Vertragsbedingungen der Anleihe eingezogen.



### C. BÖRSENNOTIERUNG AN DER FRANKFURTER BÖRSE

Am 28. Mai 2012 erhielt das Unternehmen seine Börsennotierung an der Frankfurter Börse im Entry Standard Marktsegment. Das Unternehmen hat 50.000.000 Stammaktien zum Nominalwert von je EUR 0,10 ausgegeben.

### D. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Während der 9-monatigen Periode bis zum 30.09.2013 hat die Gruppe in mehreren Transaktionen mehr als 7.500 Wohn- und Geschäftseinheiten erworben. Diese befinden sich vorrangig in Berlin, Nordrhein-Westfalen, Nürnberg, Dresden und Mannheim. Zusätzlich hat die Gruppe zum 30. September 2013 Kaufverträge für den Erwerb von weiteren Wohn- und Geschäftseinheiten unterschrieben. Diese Einheiten befinden sich vorrangig in Nordrhein-Westfalen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses waren die Transaktionen noch nicht abgeschlossen.

### E. RATING DER GRUPPE

Zum 30. September 2013 wurden das Unternehmen als Emittent und seine „Serie B“ Anleihe separat mit „BB-“ und einem stabilen Ausblick von Standard & Poor's Rating Services bewertet. Der stabile Ausblick reflektiert, neben anderen Faktoren, unter anderem die derzeitige Liquiditätslage des Unternehmens und den erwarteten Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit.

### F. DEFINITIONEN

<b>Das Unternehmen</b>	Grand City Properties S.A.
<b>Die Gruppe</b>	Das Unternehmen und seine Beteiligungen.
<b>Tochterunternehmen</b>	Unternehmen die von Grand City Properties S.A kontrolliert (nach IAS 27) und deren Geschäftsabschlüsse in der Gruppe konsolidiert werden.
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	Unternehmen über die Grand City Properties S.A. einen maßgeblichen Einfluss, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung hat. Assoziierte Unternehmen werden im Konzernabschluss at-equity bilanziert.
<b>Beteiligungen</b>	Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführte Unternehmen und assoziierte Unternehmen.
<b>Verbundene Unternehmen und nahestehende Personen</b>	Wie in IAS 24 definiert.
<b>Die Periode</b>	Die 9-monatige Periode bis zum 30. September 2013



## 2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

### A. BESTÄTIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG

Dieser verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischen-berichterstattung) erstellt. Der Konzernzwischenabschluss beinhaltet nicht alle Informationen die für die Erstellung eines vollständigen IFRS-Abschlusses notwendig sind. Zur Erläuterung von Ereignissen und Transaktionen, welche wesentlich für das Verständnis der Entwicklung der Finanz- und Ertragslage der Gruppe seit dem letzten Konzernabschluss am 31. Dezember 2012 und für das dann geendete Geschäftsjahr sind, wurden entsprechende Anhangsangaben in den verkürzten Konzernzwischenabschluss aufgenommen. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten wurden bestimmte Gewinn-und-Verlust-Positionen für die 9-monatigen bzw. 3-monatigen Zeiträume bis 30. September 2013 und 2012 umgegliedert. Zur verbesserten Vergleichbarkeit hat das Unternehmen die Renovierungs- und Instandhaltungskosten in Betriebskosten aus Immobilienbewirtschaftung umgegliedert. Der Vorstand der Grand City Properties S.A. hat die Veröffentlichung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses am 25. November 2013 genehmigt.

### B. ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Erstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat die Geschäftsführung Annahmen und Schätzungen angewandt die sich auf die Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und auf die Beträge der Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen auswirken. Die tatsächlichen Geschäftsergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen. Die maßgeblichen Annahmen der Geschäftsführung bei

der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gruppe und die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten entsprechen denen zur Erstellung des Konzernabschlusses am 31. Dezember 2012 und für das dann geendete Geschäftsjahr.

### C. GESCHÄFTSSEGMENTE

Die Gruppe ist in einem Geschäftssegment aktiv. Ein Geschäftssegment ist ein Teil der Gruppe welcher die folgenden 3 Kriterien erfüllt:

- Übt Geschäftstätigkeiten aus, mit denen es Umsätze erwirtschaften und aus denen Kosten entstehen können. Dies beinhaltet Umsätze und Kosten in Zusammenhang mit konzerninternen Transaktionen;
- Dessen operative Ergebnisse regelmäßig von einer Führungskraft der Gruppe geprüft werden welche Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen an die Segmente trifft und deren Leistung bewertet; und
- Für die separaten Finanzinformationen zur Verfügung stehen.

### D. SAISONALITÄT DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Vereinnahmung und Entstehung von Mieteinnahmen, sonstigen Umsätze und Kosten verteilt sich gleichmäßig auf die Berichtsperiode. Aus diesem Grund werden dazu im Konzernzwischenabschluss keine zusätzlichen Angaben gemacht.

### E. UNTERNEHMENSFORTFÜHRUNG (GOING CONCERN)

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung erstellt.

## 3. MASSGEBLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, welche für die Erstellung des verkürzten Konzern-zwischenabschlusses verwendet wurden entsprechen denen die für die Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012 verwendet wurden. Ausnahme dazu sind die unten aufgeführten neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Interpretationen seit dem 1. Januar 2013, wie im Folgenden aufgeführt: IFRS 13 – Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. IFRS 13 bietet eine einzige Quelle von Ausführungen, wie der beizulegende Zeitwert bewertet wird, und ersetzt die Ausführungen zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, die derzeit über die gesamten IFRS verteilt sind. Mit einigen wenigen Ausnahmen wird IFRS 13 angewendet, wenn Bewertungen oder Angaben zum beizulegenden Zeitwert von anderen IFRS erfordert oder zugelassen werden. Die Anwendung von IFRS 13 hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gruppe. IAS 12- Ertragssteuern – latente Steuern: Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte – Die Änderung erläutert die Definition von latenten Steuern auf

die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Die Änderung führt die widerlegbare Vermutung ein, dass die Realisierung des Buchwerts im Normalfall durch Veräußerung erfolgt. Als Konsequenz der Änderung gilt SIC 21 Ertragsteuern – Realisierung von neubewerteten, nicht planmäßig abzuschreibenden Vermögenswerten nicht mehr für zum beizulegenden Zeitwert bewertete als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Die übrigen Leitlinien wurden in IAS 12 integriert und der SIC 21 demzufolge zurückgezogen. Die Änderung ist für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden:

- IFRS 10, "Konzernabschlüsse"
- IFRS 11, "Gemeinschaftliche Vereinbarungen"
- IFRS 12, "Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen"
- IAS 27, "Einzelabschlüsse"
- IAS 28, "Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen"

Die Gruppe bewertet derzeit die Auswirkungen der neuen und überarbeiteten IFRS Standards.

# 4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS

Während der Berichtsperiode hat die Gruppe durch Erwerb die Kontrolle über mehrere Unternehmen erhalten. Im Folgenden sind die maßgeblichen Transaktionen dargestellt:

## A. IMMONEN GRUPPE

Am 30. Juni 2013 hat die Gruppe die Kontrolle über vier Kommanditgesellschaften (KG) (im Folgenden „Immonen Gruppe“) erhalten. Die Immonen Gruppe hält Immobilienbesitz in Deutschland und wurde durch Erwerb von 51 Prozent der Gesellschaftsanteile, Stimmrechtsanteile und Gesellschafterdarlehen im Wert von TEUR 2.532 abzüglich der erworbenen liquiden Mittel übernommen. Im Zuge der Kaufpreisallokation hat das Unternehmen einen Firmenwert (Goodwill) in Höhe von TEUR 389 festgestellt.

Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

	€'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.191
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	86
Sonstige langfristige Vermögenswerte	183
Latente Steuerschulden	(6)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(646)
Sonstige Rückstellungen	(16)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.654)
Summe identifizierbares Nettovermögen	2.143
Gezahlter Nettobetrag für den Erwerb	(2.532)
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte - Firmenwert	389

Hätte die Übernahme zu Beginn der Berichtsperiode stattgefunden, so wären die Umsätze der Gruppe um TEUR 383 und der Nettogewinn um TEUR 75 gestiegen.

## B. MAGNUM CTI GMBH

Am 30. Juni 2013 hat die Gruppe die Kontrolle über die Magnum CTI GmbH (im Folgenden „Magnum“) erhalten. Magnum ist ein deutsches Unternehmen und hält Immobilienbesitz in Berlin. Die Übernahme erfolgte durch Erwerb von 94 Prozent der Gesellschaftsanteile, Stimmrechtsanteile und Gesellschafterdarlehen im Wert von TEUR 7.590 abzüglich der erworbenen liquiden Mittel. Als Resultat des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (negativer Firmenwert, Goodwill) in Höhe von TEUR 2.202 in den Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die Gruppe hat eine Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR 143 bilanziert.

Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.530
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	116
Latente Steuerschulden	(588)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(91)
Sonstige Rückstellungen	(32)
Summe identifizierbares Nettovermögen	9.935
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(143)
Gezahlter Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	(7.590)
Sich ergebender Gewinn aus dem Geschäftszusammenschluss (negativer Firmenwert)	(2.202)

Hätte die Übernahme zu Beginn der Berichtsperiode stattgefunden, so wären die Umsätze der Gruppe um TEUR 416 und der Nettogewinn um TEUR 59 gestiegen.



# 4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS (FORTGEFÜHRT)

## C. TH ZWEI TERRA GMBH AND TH 407 TERRA GMBH

Am 1. Januar 2013 hat die Gruppe 56 Prozent der Stimmrechtsanteile an der TH Zwei Terra GmbH und TH 407 Terra GmbH erhalten. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe die Finanzergebnisse dieser zwei Unternehmen seit dem Datum der Übernahme. Seit der Übernahme bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe einen Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 7.045 bzw. TEUR 5.863 erfasst.

Das Ergebnis der Erstkonsolidierung stellt sich wie folgt dar:

	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	70.193
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	4.202
At-equity bewertete Finanzinvestitionen	(5.685)
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.117
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(58.951)
Latente Steuerschulden	(2.695)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(5.207)
Sonstige Rückstellungen	(97)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(102)
Summe identifizierbares Nettovermögen	2.775
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(5.574)
Erhaltene liquide Mittel aus erstmaliger Konsolidierung	2.799

## D. TS 26 Berlin Grunewald GmbH & Co. KG

Am 30. Juni 2013 hat die Gruppe die Kontrolle über die TS 26 Berlin Grunewald GmbH & Co KG (im Folgenden „TS 26“) erhalten. TS 26 hält Immobilienbesitz in Berlin und wurde durch Erwerb von 94 Prozent der Gesellschaftsanteile, Stimmrechtsanteile und Gesellschafterdarlehen im Wert von TEUR 6.775 abzüglich der erworbenen liquiden Mittel übernommen. Als Ergebnis des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (negativer Firmenwert, Goodwill) in Höhe von TEUR 3.547 in den Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.900
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	99
Sonstige langfristige Vermögenswerte	387
Latente Steuerschulden	(747)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(78)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(239)
Summe identifizierbares Nettovermögen	10.322
Gezahlter Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	(6.775)
Sich ergebender Gewinn aus dem Geschäftszusammenschluss	(3.547)

Hätte die Übernahme zu Beginn der Berichtsperiode stattgefunden, so wären die Umsätze der Gruppe um TEUR 1.485 und der Nettogewinn um TEUR 573 gestiegen.



# 4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS (FORTGEFÜHRT)

## E. RESIDENTIAL KÖLN GRUNDSTÜCKS GMBH

Am 1. Januar 2013 hat die Gruppe Kontrolle über die Residential Köln Grundstücks GmbH (im Folgenden „Köln“) erhalten. Aufgrund des Erwerbes konsolidiert die Gruppe das Finanzergebnis der Köln. Seit der Übernahme bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 2.451 bzw. TEUR 1.130 erfasst.

Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.200
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	1.501
At-equity bewertete Finanzinvestitionen	(8.421)
Aktive latente Steuern	237
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände	87
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(14.094)
Latente Steuerschulden	(2.449)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(1.673)
Sonstige Rückstellungen	(76)
Derivative Finanzinstrumente	(1.554)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(448)
<b>Summe identifizierbares Nettovermögen</b>	<b>4.310</b>
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(6.353)
Erhaltener Nettobetrag für den Erwerb (inklusive erhaltener liquider Mittel)	300
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte – Firmenwert</b>	<b>1.743</b>

## F. GRETA 63 VERMÖGENS- VERWALTUNGS GMBH AND GRETA 75 VERMÖGENS- VERWALTUNGS GMBH

Am 30. Juli 2013 hat die Gruppe Kontrolle über die Greta 63 Vermögens- verwaltungs GmbH and Greta 75 Vermögensverwaltungs GmbH (im Folgenden „Greta“) erhalten. Greta ist ein deutsches Unternehmen und hält Immobilienbesitz in Berlin. Die Übernahme erfolgte durch Erwerb von 94 Prozent der Stimmrechtsanteile. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe die Finanzergebnisse von Greta. Seit der Übernahme bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 1.136 bzw. TEUR 152 erfasst.

Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	52.897
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	2.220
Aktive latente Steuern	785
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(48.386)
Passive latente Steuern	(2.083)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(2.124)
Sonstige Rückstellungen	(150)
Derivative Finanzinstrumente	(4.963)
<b>Summe identifizierbares Nettovermögen</b>	<b>(1.804)</b>
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	75
Erhaltener Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	121
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte – Firmenwert</b>	<b>1.608</b>

Während der Berichtsperiode hat die Gruppe zusätzliche 18,75% der Gesellschaftsanteile von Köln für den Betrag von TEUR 3.300 erworben. Zum 30. September 2013 besitzt die Gruppe 68,75% der Gesellschaftsanteile der Köln.



# 4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS (FORTGEFÜHRT)

## G. Magnum CT III GmbH

Am 30. Juli 2013 hat die Gruppe Kontrolle über die Residential Magnum CT III GmbH (im Folgenden „Magnum CT III“) erhalten. Magnum CT III ist ein deutsches Unternehmen und hält Immobilienbesitz in Berlin. Die Übernahme erfolgte durch Erwerb von 94 Prozent der Stimmrechtsanteile. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe die Finanzergebnisse von Magnum CT III. Als Ergebnis des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (negativer Firmenwert, Goodwill) in Höhe von TEUR 1.789 in den Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die Gruppe hat eine Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR 142 bilanziert. Seit der Übernahme bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe einen Umsatz und Verlust in Höhe von TEUR 97 bzw. TEUR 2 erfasst.

Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.490
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	55
Passive latente Steuern	(439)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(2.174)
Sonstige Rückstellungen	(11)
Summe identifizierbares Nettovermögen	1.921
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(142)
Erhaltener Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	10
Sich ergebender Gewinn aus dem Geschäftszusammenschluss (negativer Firmenwert)	(1.789)

Hätte die Übernahme zu Beginn der Berichtsperiode stattgefunden, so wären die Umsätze der Gruppe um TEUR 48 und der Nettogewinn um TEUR 565 gestiegen.

## H. A.W X GMBH UND A.W XI GMBH

Am 30. Juli 2013 hat die Gruppe Kontrolle über die A.W X GmbH (im Folgenden „A.W X“) und A.W XI GmbH (im Folgenden „A.W XI“) erhalten. Die beiden deutschen Unternehmen halten Immobilienbesitz der sich vorrangig in Berlin und Dresden befindet. Die Übernahme erfolgte durch Erwerb von 94,8 Prozent der Stimmrechtsanteile an A.W XI, welche 94% Anteile an A.W X hält. Zusätzlich wurden 5,8% Stimmrechtsanteile an A.W X für einen Betrag in Höhe von EUR 33.860 abzüglich erhaltener liquider Mittel erworben. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe die Finanzergebnisse von A.W XI. Als Ergebnis des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (negativer Firmenwert, Goodwill) in Höhe von EUR 19.845 in den Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die Gruppe hat eine Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von EUR 3.001 bilanziert. Seit der Übernahme bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe einen Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 1.894 bzw. TEUR 1.156 erfasst.

Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

	€'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung	53
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	90.395
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	90.395
Vorräte	15.040
Derivative Finanzinstrumente	209
Aktive latente Steuern	231
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(43.890)
Passive latente Steuern	(6.743)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(5.421)
Sonstige Rückstellungen	(1.050)
Summe identifizierbares Nettovermögen	56.706
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(3.001)
Gezahlter Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	(33.860)
Sich ergebender Gewinn aus dem Geschäftszusammenschluss (negativer Firmenwert)	(19.845)

Hätte die Übernahme zu Beginn der Berichtsperiode stattgefunden, so wären die Umsätze der Gruppe um TEUR 3.840 und der Nettogewinn um TEUR 1.567 gestiegen.

# 4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS (FORTGEFÜHRT)

## I. ALEMORY 39. GRUNDSTÜCKS GMBH

Am 30. August 2013 hat die Gruppe Kontrolle über die Alemy 39. Grundstücks GmbH (im Folgenden „Alemory 39“) erhalten. Alemory 39 ist ein deutsches Unternehmen und hält Immobilienbesitz. Die Übernahme erfolgte durch direkten und indirekten Erwerb von ca. 51 Prozent der Stimmrechtsanteile für einen Betrag in Höhe von TEUR 20.034 abzüglich erhaltener liquider Mittel. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe die Finanzergebnisse von Alemory 39. Als Ergebnis des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (negativer Firmenwert, Goodwill) in Höhe von TEUR 5.651 in den Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die Gruppe hat eine Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR 142 bilanziert. Seit der Übernahme bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe einen Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 1.101 bzw. TEUR 340 erfasst.

Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

	€'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung	155
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	94.676
Vorräte – Wohnungen zur Veräußerung	54.896
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	7.885
Sonstige langfristige Vermögenswerte	192
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(97.540)
Passive latente Steuern	(3.507)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(7.290)
Sonstige Rückstellungen	(20.481)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(3.301)
Summe identifizierbares Nettovermögen	25.685
Gezahlter Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	(20.034)
Sich ergebender Gewinn aus dem Geschäftszusammenschluss (negativer Firmenwert)	(5.651)

Hätte die Übernahme zu Beginn der Berichtsperiode stattgefunden, so wären die Umsätze der Gruppe um TEUR 10.132 und der Nettogewinn um TEUR 2.251 gestiegen

## J. SONSTIGE ZUKÄUFE

Zusätzlich zu den zuvor aufgeführten Zukäufen hat die Gruppe während der Berichtsperiode die Kontrolle über mehrere Unternehmen zum Gesamtwert von TEUR 3.960 abzüglich erworbeiner liquider Mittel erlangt. Im Rahmen der Kaufpreisallokation hat das Unternehmen TEUR 796 für Betriebs- und Geschäftsausstattung und Software, TEUR 80 für Vorräte, TEUR 367 für Aktive latente Steuern und TEUR 233 für den Firmenwert allokiert. Das Unternehmen hat negative nicht beherrschende Anteile in Höhe von TEUR 199 erfasst. Seit der Übernahme bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 630 bzw. TEUR 5.525 erfasst. Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

	€'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	967
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.627
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	665
Vorräte	4.711
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände	809
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(6.043)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige sonstige Verbindlichkeiten	(3.476)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(4.698)
Sonstige	(34)
Summe identifizierbares Nettovermögen	3.528
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	199
Gezahlter Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	(3.960)
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte - Firmenwert	233



# 5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

	30. September 2013	31. Dezember 2012
	Ungeprüft €'000	Geprüft €'000
Stand zum Beginn der Periode	407.086	258.116
Zugänge	127.699	48.365
Abgänge	-	(509)
Zugänge durch Geschäftszusammenschlüsse (Anhang 4)	381.099	63.199
Entkonsolidierung	-	(30.100)
Übertragung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenständen (b)	10.320	(10.320)
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts	84.710	78.335
Stand zum Ende der Periode	1.010.914	407.086

a. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind zu beizulegenden Zeitwerten (Fair Value) bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf externen Bewertungsgutachten zum 30. September 2013 von unabhängigen professionellen und qualifizierten Gutachtern. Der Abzinsungssatz auf die jährlichen Netto-Mieteinnahmen zur Ermittlung des Zeitwerts der Immobilien bewegt sich zwischen 6,5% - 7,5%.

b. Zum 31. Dezember 2012 hat die Gruppe die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände klassifiziert. Während der Berichtsperiode hat sich die Gruppe jedoch entschieden diese Immobilien nicht zu veräußern, daher wurden die Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte wieder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert.

# 6. STEUERAUFWENDUNGEN

Die Erfassung der Steueraufwendungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung der Geschäftsführung des durchschnittlichen jährlichen gewichteten Steuersatzes für das komplette Steuerjahr multipliziert mit dem Vorsteuer-Einkommen des Zwischenberichtszeitraums.

Die Steueraufwendungen der Gruppe betragen TEUR 17.651. Die Gruppe hat TEUR 889 Körperschaftssteuer, TEUR 14.577 latente Steuern und TEUR 2.185 Grundsteuer erfasst.



# 7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN, WANDELANLEIHE UND ANLEIHE SERIE B

**A. AUFSTELLUNG**

	30. September	31. Dezember
	<b>2013</b>	
	Ungeprüft €'000	Geprüft €'000
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Bankdarlehen	409.283	165.751
Andere Darlehen	2.900	6.001
Summe Darlehen	<b>412.183</b>	<b>171.752</b>
Wandelanleihe (B)	293	95.920
Anleihe Serie B (C)	194.324	-
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Bankdarlehen	6.094	4.249
Andere Bankdarlehen	53.612	-
Summe	<b>666.506</b>	<b>271.921</b>

**B. WANDELANLEIHE**

Am 15. Oktober 2012 hat das Unternehmen erfolgreich die Ausgabe der „Wandelanleihe 2012-2017“ (Wandelanleihe die in Stammaktien des Unternehmens getauscht werden kann) vollzogen. Der Gesamtnennbetrag liegt bei EUR 100 Millionen. Die Anleihen haben eine Laufzeit von fünf Jahren. Der erstmalige Wandelpreis lag bei EUR 4,00.

Die Anleihen verzinsen sich mit 8% p.a. Der Zinsbetrag errechnet sich aus dem Nominalwert der Anteile und ist halbjährlich nachschüssig zahlbar, jeweils am 15. April und 15. Oktober jeden Jahres, beginnend am 15. April 2013.

Zum 30. September 2013 wurden insgesamt EUR 99,7 Millionen der Wandelanleihe 2012-2017 in Aktien umgewandelt. Entsprechend den Vertragsbestimmungen der Wandelanleihe wurden dafür 24.925 Aktien ausgegeben. Nachträglich wurden die verbliebenen Wandelanleihen entsprechend der Vertragsbedingungen der Anleihe eingezogen.

**B. WANDELANLEIHE**

	30. September	31. Dezember
	<b>2013</b>	
	Ungeprüft €'000	Geprüft €'000
<b>Einnahmen aus der Ausgabe von Wandelanleihen (1.000 Anteilsscheine zu EUR 100.000 Nennwert)</b>		
Transaktionskosten	-	100.000
Netto Einnahmen	-	(3.946)
Stand am 1. Januar 2013	97.724	-
Tilgung des als Eigenkapital klassifizierten Betrages	134	(134)
Aufwendungen für die Periode	2.520	1.804
Gezahlte Zinsen am 15. April 2013	(3.960)	-
Ausübung der Umwandlung von Wandelanleihen zu Aktien, abzüglich Ausgabekosten	(96.118)	-
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende der Periode	300	97.724
Langfristiger Anteil	293	95.920
Kurzfristiger Anteil	7	1.804
	<b>300</b>	<b>97.724</b>

**C. SERIE B ANLEIHE**

Am 3. Juni 2013 hat das Unternehmen erstrangige Festzinsanleihen im Wert von EUR 100 Millionen im Rahmen einer Privatplatzierung ausgegeben. Diese Serie B Anleihe wird im Juni 2020 fällig und hat einen Zinssatz von 6,25% (Coupon Rate). Am 24. Juli 2013 hat das Unternehmen erfolgreich die Ausgabe der im Juni ausgegebenen Serie B Anleihe um weitere EUR 100 Millionen erweitert.

	30. September	31. Dezember
	<b>2013</b>	
	Ungeprüft €'000	Geprüft €'000
<b>Einnahmen von der Ausgabe von Anleihen (200.000 Anteilsscheine zu EUR 1.000 Nennwert)</b>		
Transaktionskosten	200.000	-
Netto Einnahmen	(5.676)	-
Aufwendungen für die Periode	194.324	-
Buchwert der Verbindlichkeit am 30. September 2013 / 31. Dezember 2012	3.318	-
Langfristiger Anteil	197.642	-
Kurzfristiger Anteil	194.324	-
	3.318	-
	<b>197.642</b>	<b>-</b>

# 8. EIGENKAPITAL

## AUSGABE VON STAMMAKTIEN

- a. Am 12. April 2012 hat das Unternehmen sein Aktienkapital auf EUR 5.000.000 erhöht (50.000.000 Aktienanteile à EUR 0,10 pro Aktie).
- b. Am 19. Juli 2012 hat das Unternehmen Bruttoeinnahmen in Höhe von EUR 15,1 Millionen aus einer Bareinlage erhalten. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 5,5 Millionen neue Aktien zum Ausgabepreis von EUR 2,75 platziert.
- c. Am 19. Februar 2013 erhielt das Unternehmen im Zuge einer zweiten Kapitalerhöhung Bareinlagen in Höhe von EUR 35,7 Millionen. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 8 Millionen neue Aktien zum Ausgabepreis von EUR 4,46 platziert.
- d. Zum 30. September 2013 wurden insgesamt EUR 99,7 Millionen der Wandelanleihe 2012-2017 in Aktien umgewandelt. Entsprechend den Vertragsbestimmungen der Wandelanleihe wurden dafür 24,9 Millionen Aktien mit Nominalwert von je 0,1 EUR ausgegeben.
- e. Aufstellung des Eigenkapitals:

	30. September 2013 Ungeprüft		31. Dezember 2012 Geprüft	
	Anzahl Aktien	€'000	Anzahl Aktien	€'000
<b>Berechtigt</b>				
Stammaktien zu je EUR 0,10	200.000.000	20.000	200.000.000	20.000
<b>Ausgegeben und voll einbezahlt</b>				
Stand zu Beginn der Periode	55.500.000	5.550	5.000.000	500
Aktienausgabe am 12. April 2012 im Rahmen einer Kapitalerhöhung	-	-	45.000.000	4.500
Aktienausgabe am 19. Juli 2012 im Rahmen einer Kapitalerhöhung	-	-	5.500.000	550
Aktienausgabe am 19. Februar 2013 im Rahmen einer Kapitalerhöhung	8.000.000	800	-	-
Aktienausgabe am 30. September 2013 im Rahmen der Anleihenumwandlung	24.925.000	2.492,5	-	-
Stand zum Ende der Periode	88.425.000	8.842,5	55.500.000	5.550

# 9. TRANSAKTIONEN MIT VERBUNDENEN UNTERNEHMEN UND NAHESTEHENDE PERSONEN

Die folgenden Transaktionen wurden mit verbundenen Unternehmen und nahestehenden Personen durchgeführt:

(I) DARLEHEN VON VERBUNDENE UNTERNEHMEN	30. September 2013		31. Dezember 2012	
	2013		2012	
	Ungeprüft	€'000	Geprüft	€'000
Andere verbundene Unternehmen		219		1.438

(II) ZINSEN AUF DARLEHEN VON/AN VERBUNDENE/N UNTERNEHMEN	30. September 2013		31. Dezember 2012	
	2013		2012	
	Ungeprüft	€'000	Geprüft	€'000
Zinserträge (Aufwendungen) für Darlehen von/an verbundene/n Unternehmen und nahestehenden Personen während der Periode		109		(770)

Zinserträge (Aufwendungen) für Darlehen von/an verbundene/n Unternehmen und nahestehenden Personen während der Periode

Während der Berichtsperiode gab es keine Transaktionen zwischen der Gruppe und Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen.

Transaktionen mit von verbundenen Unternehmen und nahestehenden Personen wurden nach dem „Arm's Length“-Grundsatz durchgeführt und nur dann, wenn sich die Einhaltung dieser Grundsätze belegen lässt.



# 10. FINANZ-INSTRUMENTE

## „FAIR VALUE“ HIERARCHIE

Die unten aufgeführte Tabelle zeigt die Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert nach ihrer Stufe in der sog. „Fair Value“ Hierarchie. Die verschiedenen Stufen sind wie folgt definiert:

**Stufe 1:** Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden

**Stufe 2:** Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen.

**Stufe 3:** Bewertungsparameter für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

30. SEPTEMBER 2013 (UNGEPRÜFT)	Stufe 1 €'000	Stufe 2 €'000	Stufe 3 €'000	Summe €'000
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente	39.170	-	-	39.170
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>39.170</b>	-	-	<b>39.170</b>
Derivative Finanzinstrumente (b)	-	15.445	-	15.445
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	-	<b>15.445</b>	-	<b>15.445</b>
31. DEZEMBER 2012 (GEPRÜFT)	Stufe 1 €'000	Stufe 2 €'000	Stufe 3 €'000	Summe €'000
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte (a)	-	-	4.875	4.875
<b>Summe Vermögenswerte</b>	-	-	<b>4.875</b>	<b>4.875</b>
Derivative Finanzinstrumente (b)	-	12.599	-	12.599
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	-	<b>12.599</b>	-	<b>12.599</b>

- (a) Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten die nicht auf aktiven Märkten gehandelt werden wird aus Bewertungstechniken ermittelt. Die Gruppe wählt aus einer Vielzahl von Methoden und trifft ihre Annahmen überwiegend aufgrund der Marktbedingungen die am Berichtstag vorliegen. Das Unternehmen hat seine zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden Vermögenswerte erfolgswirksam von Stufe 3 zu Stufe 1 übertragen, da seit dem 7. Januar 2013 regelmäßig die notierten Preise am Markt für die finanziellen Vermögenswerte und Finanzinstrumente erhältlich waren.
- (b) Alle derivativen Finanzinstrumente der Gruppe sind verknüpft mit der Fälligkeit der entsprechenden Bankdarlehen. Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes von Hedging Instrumenten erfolgt auf Grundlage der abgezinsten Cash Flows von zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Diese werden verglichen mit den zu erwartenden Zinszahlungen zum Marktzins basierend auf dem Vertrag, welcher dem Hedging Instrument zum Abschlussstichtag zugrunde liegt.
- (c) Zum 30. September 2013 entspricht der beizulegende Zeitwert dem Buchwert der Finanzinstrumente.

# 11. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND EVENTUALFORDERUNGEN

Zum 30. September 2013 hatte die Gruppe keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen.

# 12. EREIGNISSE NACH DER BERICHTS-PERIODE

- a. Im Zeitraum zwischen dem Ende der Berichtsperiode bis zur Unterzeichnung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat die Gruppe ca. 900 Wohneinheiten (64.000m<sup>2</sup>) verkauft. Diese als Vorräte bilanzierten Einheiten wurden für einen Bruttopreis von EUR 70 Millionen verkauft.
- b. Im Zeitraum zwischen dem Ende der Berichtsperiode bis zur Unterzeichnung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat die Gruppe Kaufverträge für den Verkauf von 210 Einheiten (16.000m<sup>2</sup>) unterzeichnet. Diese als Vorräte bilanzierten Einheiten werden für einen Bruttopreis von EUR 14,2 Millionen verkauft. Zum Zeitpunkt dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses sind die Vertragsbedingungen für den Verkauf noch nicht erfüllt.
- c. Im Oktober 2013 wurden die verbliebenen Wandelanleihen im Wert von TEUR 300 entsprechend der Vertragsbedingungen der Anleihe eingezogen.





**BILDNACHWEISE:**

Cologne Night Cityscape:  
Bremerhaven:  
Berliner Fernsehturm in  
der Dämmerung:  
Dusk in mannheim:  
Elfflorenz Dresden HDR:  
Cologne at sunset:  
Düsseldorf Medienhafen:  
Kaiserburch von Nuernberg:  
Düsseldorf Medienhafen:

© fotolia / davis  
© fotolia / jonasginter  
© fotolia / Marco2811  
© fotolia / davis  
© fotolia / Sabine Kipus  
© fotolia / sborisov  
© fotolia / davis  
© fotolia / Edler von Rabenstein  
© fotolia / davis

**Design und Layout:** motus.de



**GRAND CITY PROPERTIES S.A.**

6, Boulevard Pierre Dupong  
L 1430 Luxemburg

[www.grandcityproperties.com](http://www.grandcityproperties.com)

