

# 2014 H1



VERKÜRZTER  
KONZERN-  
ZWISCHEN-  
ABSCHLUSS

30. Juni 2014

## GRAND CITY

Properties S.A.

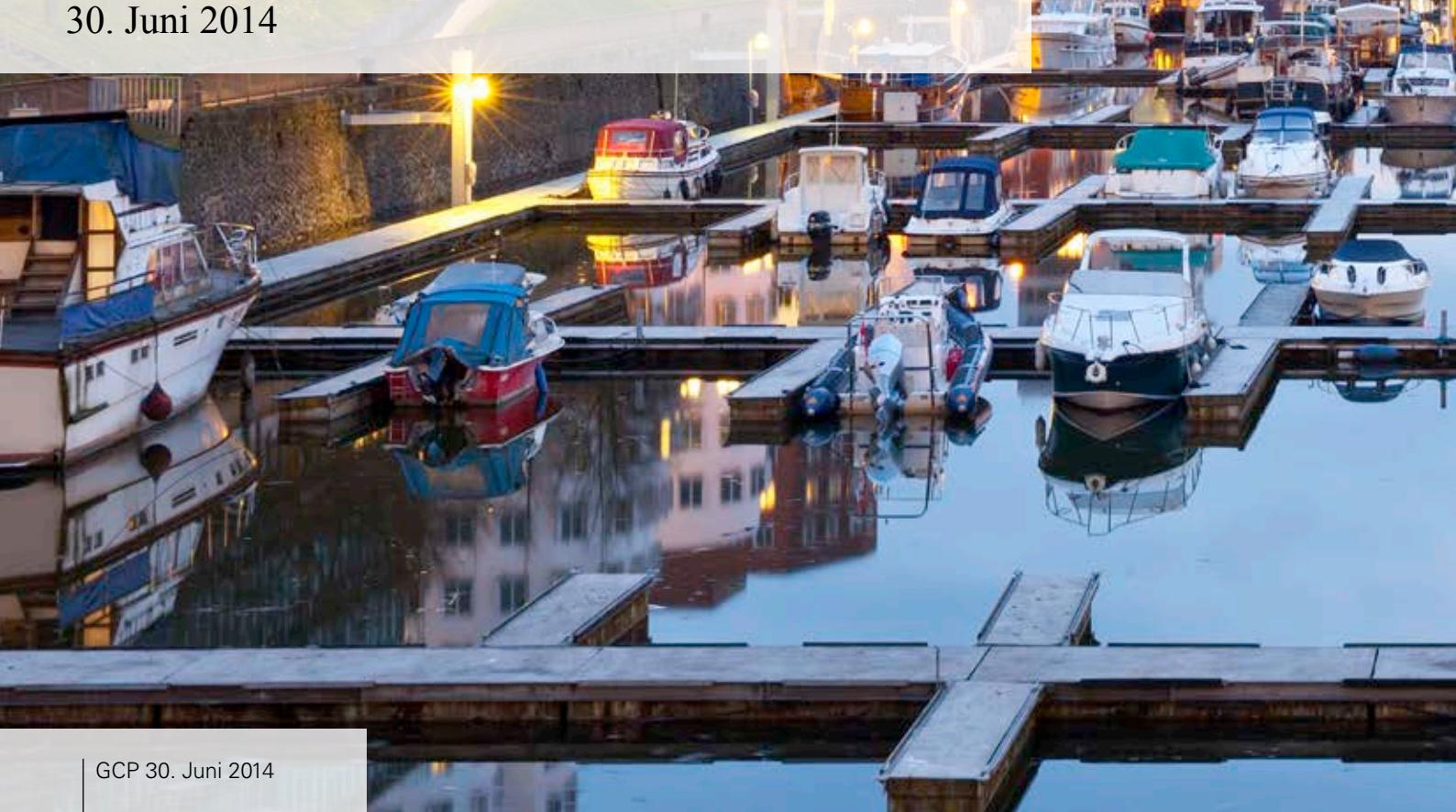




# VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

30. Juni 2014



## INHALT

Lagebericht .....	2 – 25
Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung .....	26 – 27
Verkürzte Konzernbilanz .....	28 – 29
Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung .....	30 – 31
Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung .....	32 – 33
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss .....	34 – 41

## IMPRESSUM

**HERAUSGEBER:**  
Grand City Properties S.A.  
24, Avenue Victor Hugo  
L-1750 Luxembourg

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



PERIODENGEWINN (€ 000')		
1-6/2013	VERÄNDERUNG	1-6/2014
<b>58.002</b>	<b>111%</b>	<b>122.146</b>

UMSATZ (€ 000')		
1-6/2013	VERÄNDERUNG	1-6/2014
<b>33.417</b>	<b>227%</b>	<b>109.267</b>

ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT) (€)		
1-6/2013	VERÄNDERUNG	1-6/2014
<b>0,73</b>	<b>29%</b>	<b>0,94</b>

MIET- UND BETRIEBEINNAHMEN (€ 000')		
1-6/2013	VERÄNDERUNG	1-6/2014
<b>33.417</b>	<b>184%</b>	<b>94.767</b>

EBITDA (€ 000')		
1-6/2013	VERÄNDERUNG	1-6/2014
<b>69.204</b>	<b>107%</b>	<b>143.461</b>

FFO I (€ 000')		
1-6/2013	VERÄNDERUNG	1-6/2014
<b>7.759</b>	<b>336%</b>	<b>33.809</b>

BEREINIGTES EBITDA (€ 000')		
1-6/2013	VERÄNDERUNG	1-6/2014
<b>15.501</b>	<b>218%</b>	<b>49.319</b>

FFO I JE AKTIE (€)		
1-6/2013	VERÄNDERUNG	1-6/2014
<b>0,12</b>	<b>142%</b>	<b>0,29</b>

EPRA NAV (€ 000')		
DEZ 2012	DEZ 2013	JUN 14
<b>338.979</b>	<b>859.435</b>	<b>1.004.943</b>

FFO II (€ 000')		
1-6/2013	VERÄNDERUNG	1-6/2014
<b>7.759</b>	<b>355%</b>	<b>35.325</b>

LOAN-TO-VALUE			
DEZ 2012	DEZ 2013	JUN 14	JUN 14 BEI VOLLSTÄNDIGER
<b>44%</b>	<b>36%</b>	<b>46%</b>	<b>32%</b>

OPERATIVER CASHFLOW (€ 000')		
1-6/2013	VERÄNDERUNG	1-6/2014
<b>14.182</b>	<b>327%</b>	<b>60.503</b>

EIGENKAPITALQUOTE			
DEZ 2012	DEZ 2013	JUN 14	JUN 14 BEI VOLLSTÄNDIGER
<b>37%</b>	<b>46%</b>	<b>39%</b>	<b>51%</b>

PORTFOLIOENTWICKLUNG IN EINHEITEN		
DEZ 2012	DEZ 2013	JUL 2014
<b>12.000</b>	<b>26.000</b>	<b>35.000</b>

# ERFOLGE

## HÖHEPUNKTE DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT – PORTFOLIOWACHSTUM UND NEUPOSITIONIERUNGSSTRATEGIE AUF ERFOLGREICHEM KURS

- Das Gesamtimmobilienportfolio verzeichnet ein kontinuierliches Wachstum auf ca. 35.000 Einheiten nach 26.000 Einheiten im Dezember 2013.
- Anteil des Portfolios in der stabilen Phase steigt von 33 % im Dezember 2013 auf 37 % im Juli 2014
- Miet- und Betriebseinnahmen wachsen im 1. Halbjahr 2014 um 184 % gegenüber dem Vorjahr auf EUR 94,8 Mio.
- Die auf das Jahr hochgerechneten Miet- und Betriebseinnahmen („Run Rate“) des Portfolios steigen per Juli 2014 auf rund EUR 205 Mio.
- Immobilienübernahmen im 1. Halbjahr 2014 in Höhe von rund EUR 350 Mio.
- Die monatliche Netto-Ist-Miete liegt im Juli 2014 bei EUR 5,05/m<sup>2</sup> bei einer Leerstandsquote von 14,5 %

## FINANZIELLE HÖHEPUNKTE

- Ein LTV von 46 % (32 % bei vollständiger Wandlung) und eine Eigenkapitalquote von 39 % (51 % bei vollständiger Wandlung) belegen die gesunde Finanzierungsstruktur und geringe Leverage-Risiken
- Mit einem Anteil der unbelasteten Vermögenswerte von 43 % bleibt der finanzielle Spielraum hoch
- Robuste Schuldendeckungsquoten mit einer Zinsdeckungsrelation (ICR) von 4,19 und einem Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) von 3,25 entsprechen der Strategie des Unternehmens zur Sicherung eines starken finanziellen Profils. Die Einhaltung der Bank-Covenants ist gesichert, wobei hier weiterhin beträchtlicher Spielraum besteht.



## KAPITALMARKTDATEN

- Im Februar 2014 plazierte GCP eine Wandelanleihe im Volumen von EUR 150 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 1,5 %. J.P. Morgan, Berenberg und Deutsche Bank fungierten dabei als Bookrunner.
- Im Juni 2014 führte GCP eine Aufstockung der Wandelanleihen der Serie C durch und erzielte dabei Bruttoerlöse von EUR 140 Mio. Die zusätzlichen Anleihen wurden zu 111,25 % ihres Nennwerts ausgegeben, was einer Effektivverzinsung ("Yield-to-Maturity") von unter 0,5 % entspricht.
- Im April 2014 führte GCP eine Aufstockung seiner festverzinslichen Anleihen der Serie B durch und erzielte dabei Bruttoerlöse von EUR 160 Mio. Die zusätzlichen Anleihen wurden zu 107,25 % ihres Nennwerts mit einer Rendite bis zur ersten Rückkaufoption (Yield-to-Call) von 3,85 % platziert, wobei Morgan Stanley als Bookrunner fungierte.
- Das Rating von S&P wurde innerhalb eines Jahres zweimal heraufgesetzt: von BB- im Februar 2013 und BB in November 2013 auf BB+ per Februar 2014 mit stabilem Ausblick. Das Rating bezieht sich sowohl auf das Unternehmen als auch die von ihm ausgegebenen Anleihen.



# BRIEF DER GESCHÄFTSLEITUNG

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

wir freuen uns, Ihnen erneut einen erfolgreichen Bericht mit starken Zahlen präsentieren zu können. Das Wachstum von GCP setzt sich mit weiteren 9.000 Einheiten auf 35.000 Einheiten per Juli 2014 fort. Die auf das Jahr hochgerechneten Mieteinnahmen („Run Rate“) des Portfolios per Juli 2014 sind auf rund EUR 205 Mio. gestiegen, und wir haben weitere Akquisitionen in der Pipeline. Der Ausbau des Portfolios in der stabilen Phase hat sich in jeder Hinsicht beschleunigt. Per Juli 2014 befanden sich bei einer Leerstandsquote von unter 5 % rund 13.000 Einheiten (37 %) unseres Portfolios in der stabilen Phase, nach 33 % im Dezember 2013.

Die von uns in diesem Jahr übernommene Immobilienverwaltungsgesellschaft wird zurzeit in unsere Managementplattform integriert. Aufgrund der ähnlichen Standorte und der Fokussierung auf Neupositionierung und Optimierung wird GCP hier Synergien nutzen können. Die Kostensenkungsmaßnahmen zeigen bereits Wirkung und dürften ihr volles Potential im nächsten Jahr entfalten. Nach der Integration des übernommenen Unternehmens beschäftigt GCP rund 350 Mitarbeiter. Die Immobilienverwaltungsgesellschaft spielt eine zentrale Rolle bei der Verwaltung der erworbenen Einheiten und unterstützt den Wertschöpfungsprozess.

Seit der Gründung von GCP setzt unser Akquisitionsteam auf schnelle und reibungslose Transaktionsabschlüsse. Wir glauben, dass unsere Vertragspartner auf der Verkäuferseite uns aufgrund unserer professionellen und zuverlässigen Angebote als Geschäftspartner bevorzugen. Die Transaktionen werden aus eigenen Mitteln und nicht durch Banken finanziert - eine Strategie, die sich auch im hohen Anteil unserer unbelasteten Vermögenswerte von 43 % widerspiegelt. Dank unseres außergewöhnlich starken Wachstums im Jahr 2013 hat sich außerdem die Anzahl unserer Vertragspartner auf der Verkäuferseite erhöht.

Im Februar 2014 setzte S&P das Rating von GCP auf BB+ her-

auf. Seit der Erstbewertung war dies das zweite Rating-Upgrade innerhalb eines Jahres. Aufgrund unserer Bemühungen zur Stärkung der Kapitalstruktur stufte S&P unser finanzielles Risikoprofil auf „intermediate“ herauf, was einem Investment Grade Rating entspricht. Das Erreichen eines Investment Grade Ratings ist auch das strategische Ziel des Vorstands. Im Rahmen dieser Strategie verfolgt GCP eine konservative Finanzpolitik und -disziplin und setzt die Vorgaben von S&P zur Erreichung eines Ratings von BBB- um.

Im letzten Jahr haben wir unser Akquisitionsteam verdoppelt, um die hohe Zahl von Zukäufen mit derselben Professionalität wie bisher abzuwickeln. Während des Due-Diligence-Prozesses legen unsere operativen Abteilungen eine spezielle Neupositionierungsstrategie fest, was die Überprüfung und gezielte Auswahl von Portfolios mit dem größten Potential unterstützt. Die enge Einbindung der Teams in den Due Diligence Prozess beschleunigt die Integration jedes einzelnen Objektes in unsere IT-Systeme und die Umsetzung der jeweiligen Neupositionierungsstrategie.

Zur Anpassung an die zuletzt erfolgte Vergrößerung des Immobilienportfolios und um zukünftiges Wachstum zu unterstützen optimierte die Vertriebsabteilung ihre Aktivitäten im Berichtszeitraum durch eine Zentralisierung des Betriebs mit nun nur noch zwei Regionalzentren. Die Marketing-Strategie wurde angepasst und zielt nun auf eine attraktivere Vermarktung und ein stärkeres Branding ab, um GCP von lokalen Wettbewerbern abzuheben. Wir haben unsere Vermarktungskanäle erweitert und weiter diversifiziert und uns dabei auf die besonders erfolgreichen Kanäle konzentriert. Unsere aktive Interessentenbetreuung erweist sich bei der Wohnungsvermietung als sehr effektiv. Die neue Strategie wird ihr volles Potential in 2015 entfalten.

GCP unterhält aktive Beziehungen zu Kommunen, Sozialverbänden und lokalen Interessensgruppen zur Stärkung der Einbeziehung von Anwohnern und Etablierung direkter Kommunikationskanäle. Wir haben eine neue und erweiterte Website für



bestehende und potentielle Mieter eingerichtet und außerdem eine mobile App entwickelt. Diese ist in der Immobilienbranche bisher einmalig und bietet Mieter eine Kommunikationsplattform zu unserem Service Center sowie weitere Services zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Verhältnisses und der Mieterzufriedenheit.

Mit gezielten Investitionen sowohl in Renovierungen als auch in das Wohnumfeld verbessern wir das Wohnniveau unserer Mieter. Das Betriebs- und Wartungsteam wurde verstärkt und bietet zusammen mit dem rund um die Uhr erreichbaren Service Center kürzere Reaktionszeiten sowie erweiterte Dienstleistungen. Das Customer-Relationship-Managementsystem von GCP verbindet mittels einer mobilen App den Service Call mit den Serviceteams vor Ort und bietet unseren Mietern damit einen schnellen und effizienten Service bei gleichzeitiger Zeit- und Kostenersparnis.

Auch auf Unternehmensebene haben wir viel erreicht. Im Rahmen unserer Kapitalstrukturoptimierung verlängern wir zurzeit bestehende Bankdarlehen zur Erweiterung unserer Fälligkeitsstruktur und Ausnutzung der aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen und damit zur Senkung unserer Finanzierungskosten. Bezuglich unserer Kapitalmarktaktivitäten freuen wir uns, dass unter anderen Berenberg, J.P. Morgan, Morgan Stanley, Deutsche Bank, Credit Suisse, Kempen und Anoa als Emissions-Manager und Bookrunner für uns fungiert haben. Im Februar platzierten wir eine Wandelanleihe mit einem Kupon von nur 1,5 % und erlösten dabei EUR 150 Mio. Im Juni wurde die Wandelan-

leihe zum erhöhten Ausgabekurs von 111,25 % und einer Effektivverzinsung von 0,5 % um weitere EUR 140 Mio. aufgestockt. Im April 2014 führten wir eine Aufstockung der festverzinslichen Anleihen der Serie B um ebenfalls EUR 150 Mio. durch. Die zusätzlichen Anleihen wurden mit einer Rendite bis zur ersten Rückkaufoption (Yield-to-Call) von 3,85 % platziert.

Wir nehmen an zahlreichen Investorenkonferenzen, internationalen Roadshows und verschiedenen Investorengesprächen teil. Wir bemühen uns kontinuierlich auf Kapitalmarktanalystenteams einzugehen, um eine noch breitere Analystenbewertung von GCP zu erreichen. Per August 2014 wurde das Unternehmen von insgesamt neun Instituten bewertet, gegenüber vier Instituten im Dezember 2013.

GCP verfügt über beträchtliches internes Wachstumspotential, da sich ein großer Teil unseres Portfolios in der frühen bzw. fortgeschrittenen Neupositionierungsphase befindet. Die auf das Jahr hochgerechneten FFO I belaufen sich auf EUR 70 Mio. und bieten damit auch ohne zusätzliches externes Wachstum in den nächsten Jahren erhebliches Potential zur Steigerung der FFO I durch die weitere Optimierung der Objekte sowie durch Erhöhung des Vermietungsstandes und der Mieten. Weiter beschleunigt wird der Anstieg der FFO I durch zusätzliches externes Wachstum.

# HIGHLIGHTS

## RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

	1-6/2014 €'000	1-6/2013 €'000
Umsatz	109.267	33.417
Miet- und Betriebseinnahmen	94.767	33.417
EBITDA	143.461	69.204
Bereinigtes EBITDA	49.319	15.501
Periodengewinn	122.146	58.002
EPS (unverwässert) in €	0,94	0,73
FFO I	33.809	7.759
FFO I je Aktie in €	0,29	0,12
FFO II	35.325	7.759

## BILANZKENNZAHLEN

	ZU €'000	Jun 2014 €'000	Dez 2013 €'000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	273.459	166.800	
Summe Vermögenswerte	2.296.727	1.651.087	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (inkl. geleistete Anzahlungen)	1.873.500	1.375.450	
Eigenkapital	896.497	767.925	
EPRA NAV	1.004.943	859.435	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	522.924	472.316	
Anleihe Serie B	344.367	194.676	
Wandelanleihe Serie C	270.985	-	
Loan-To-Value	46%	36%	
Loan-To-Value bei vollständiger Wandlung	32%	36%	
Eigenkapitalquote	39%	46%	
Eigenkapitalquote bei vollständiger Wandlung	51%	46%	

# HAUPTSTANDORTE



## DAS UNTERNEHMEN

Der Vorstand der Grand City Properties S.A. (das „Unternehmen“) und seiner Tochterunternehmen („GCP“ oder die „Gruppe“) veröffentlicht hiermit seinen Zwischenbericht zum 30. Juni 2014. Sofern nicht anders angegeben, basieren die in diesem Lagebericht dargestellten Zahlen auf dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014.

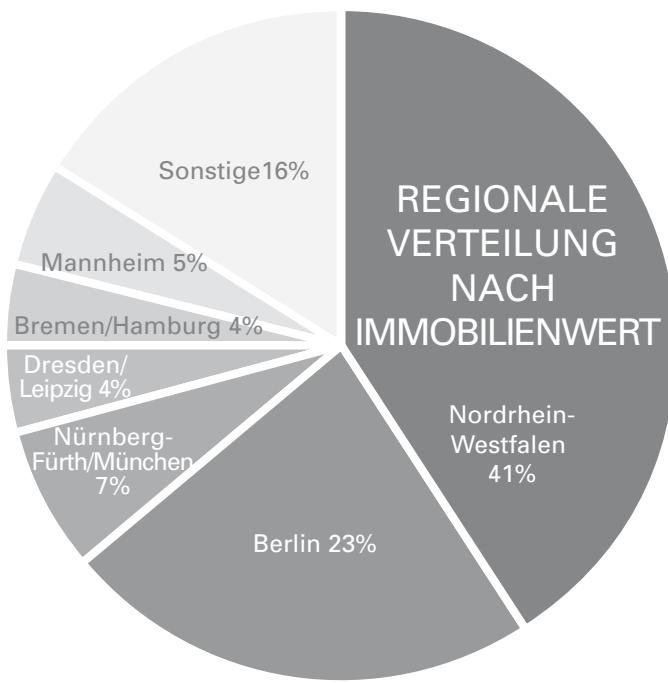
Grand City Properties S.A. ist ein Immobilienspezialist mit Fokus auf Investitionen in Immobilien mit hohem Optimierungspotenzial in Deutschland. Im Juli 2014 umfasste das Portfolio der Gruppe rund 35.000 Einheiten (im Folgenden „GCP-Portfolio“). Diese befinden sich in Ballungsgebieten, vorrangig in Nordrhein-Westfalen, dem einwohnerstärksten Bundesland Deutschlands, der Bundeshauptstadt Berlin und weiteren dicht besiedelten Gebieten. Darüber hinaus verwaltet das Unternehmen ein Portfolio von rund 18.000 im Besitz Dritter befindlichen Einheiten.

GCP deckt im Bereich der Asset- und Immobilienverwaltung alle wesentlichen Aktivitäten entlang der Wertschöpfungskette des Immobiliensektors ab. Das Geschäftsmodell der Gruppe basiert auf dem Erwerb von Immobilien mit sehr guten zugrunde liegenden Fundamentaldaten, die in der Vergangenheit nicht potenzialgerecht verwaltet wurden oder suboptimal positioniert sind. Das Geschäftsmodell stellt darauf ab, diese Immobilien durch intensives Immobilien- und Mietermanagement sowie durch gezielte Modernisierung neu zu positionieren. So kann das Unternehmen einen erheblichen Mehrwert in seinem Portfolio generieren.

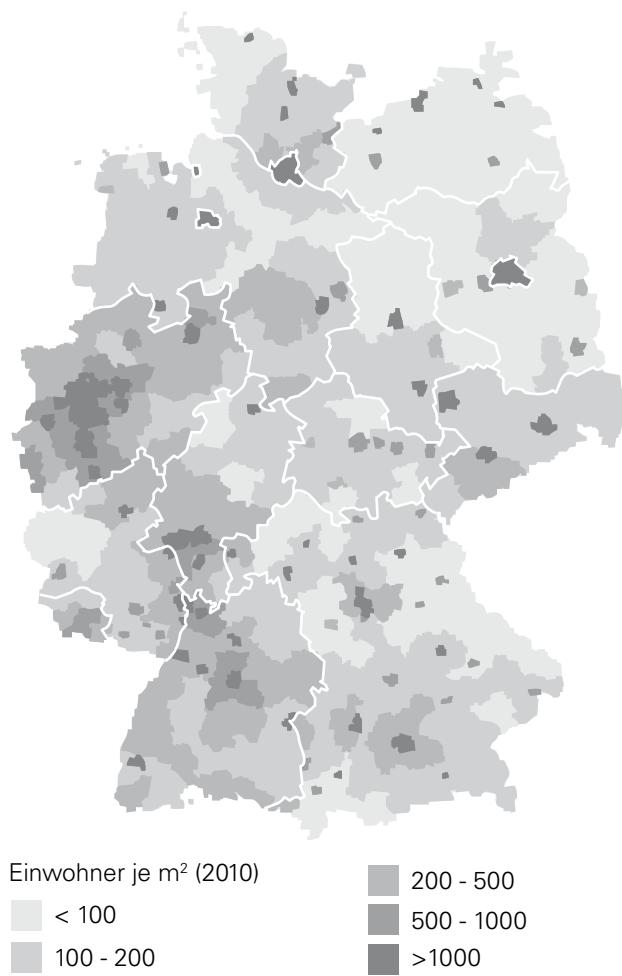
# ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

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

Das Portfolio von GCP besteht aus einer ausgewogenen Mischung von Immobilien, die sich in attraktiver Lage befinden und aufgrund ihres signifikanten Wertsteigerungspotentials gezielt ausgewählt wurden. Der Großteil der Portfolioimmobilien befindet sich in Nordrhein-Westfalen, einem der produktivsten und bevölkerungsreichsten Bundesländer sowie in der Bundeshauptstadt Berlin. Die Mieten in den Immobilien von GCP bewegen sich in der Regel auf einem erschwinglichen Niveau.



## BEVÖLKERUNGSDICHTE

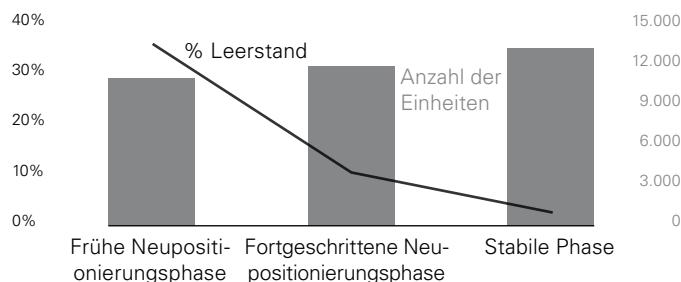




Insgesamt 41 % des Portfolios der Gruppe entfallen auf NRW, 23 % auf Berlin und 7 % auf die Städte Nürnberg, Fürth und München. Daneben hält das Unternehmen wesentliche Bestände in anderen Großstädten wie Mannheim, Dresden, Leipzig, Bremen und Hamburg. Dabei strebt GCP die Expansion in weitere wichtige deutsche Städte an. Die derzeitige regionale Aufteilung der Objekte ermöglicht dem Unternehmen auf der einen Seite, von Skaleneffekten zu profitieren. Auf der anderen Seite verfügt die Gruppe so über ein breitgefächertes, diversifiziertes und risikoarmes Portfolio. Seit März 2014 hat GCP sein Immobilienportfolio durch zusätzliche Akquisitionen um rund 5.000 Einheiten erweitert.

GCP hat seinen Immobilienbestand in drei Phasen untergliedert. Dies ermöglicht die effektive Verwaltung und kontinuierliche Überwachung des Fortschrittes bei den Neupositionierungsaktivitäten: Stabile Immobilien mit niedrigen Leerstandsquoten unter 5 %; fortgeschrittene Neupositionierungsobjekte mit Leerstandsquoten zwischen 5 % und 15 % und frühe Neupositionierungsobjekte, die für gewöhnlich bei der Akquisition Leerstandsquoten von über 15 % aufweisen.

Auf Grundlage dieser Definition teilt sich das gesamte Immobilienportfolio per Juli 2014 folgendermaßen auf: ca. 37 % der gesamten Einheiten sind der Kategorie stabil zuzurechnen, rund 33 % fallen in die Kategorie fortgeschrittene Neupositionierungsobjekte und etwa 30 % in die Kategorie frühe Neupositionierungsobjekte. Die derzeitige Verteilung des Portfolios der Gruppe auf die verschiedenen Leerstandsphasen sorgt einerseits für stabile Cashflows, andererseits sind dadurch im bestehenden Portfolio zukünftige Wachstums- und Wertsteigerungspotentiale bereits angelegt.



Die monatliche Netto-Ist-Miete des GCP-Portfolios betrug zu Juli 2014 rund EUR 5,05 pro m<sup>2</sup>, bei einer Leerstandsquote von 14,5 %.



# ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

## VOLL INTEGRIERTE UND SKALIERBARE PLATTFORM: MASSGESCHNEIDERT FÜR AKQUISITIONEN UND SCHNELLES WACHSTUM

GCP hat eine Plattform entwickelt, die eine effiziente interne Verwaltung seines Immobilienportfolios gewährleistet und das Unternehmen bei der Durchführung seiner Expansionspläne unterstützt. In der Zentrale sowie in den Regionalbüros stützt sich die Gruppe auf über 350 erfahrene Mitarbeiter. Das Team deckt die komplette Wertschöpfungskette im Immobiliensektor ab - von Akquisition und Bau über Modernisierung bis hin zu Vertrieb und Marketing. Hinzu kommen wichtige administrative Funktionen wie Finanzen, Buchhaltung, Recht und IT. Insbesondere das moderne firmeneigene IT-System ermöglicht dem Unternehmen ein konsequentes Portfolio- und Mietermanagement und damit nicht nur kontinuierliche Ertragssteigerungen, sondern auch die Durchsetzung strikter Kostendisziplin. Die Kostenoptimierung erstreckt sich auf alle Bereiche von GCP, einschließlich der an die Mieter weiterberechneten Kosten.

Die Integration der in diesem Jahr übernommenen Asset- und Immobilienverwaltungsgesellschaft unterstützt die Wachstumsstrategie durch eine schnelle Verwirklichung der aktuellen Akquisitionspipeline und weiterer Immobilienakquisitionen. Zusammen mit dem eigenen Portfolio verwaltet GCP so rund 50.000 Einheiten in Deutschland.

Unsere Unternehmensstruktur, mit der Geschäftsleitung an der Spitze, umfasst mehr als ein Dutzend Abteilungen. Jeder dieser Bereiche spielt eine wesentliche Rolle im Wertschöpfungsprozess vom Immobilienerwerb über die Neupositionierung bis hin zum vollständig stabilisierten Portfolio. Geleitet wird jede Abteilung von einer erfahrenen Führungskraft mit Verantwortung für ein bis zu 50 Mitarbeiter umfassendes Team.

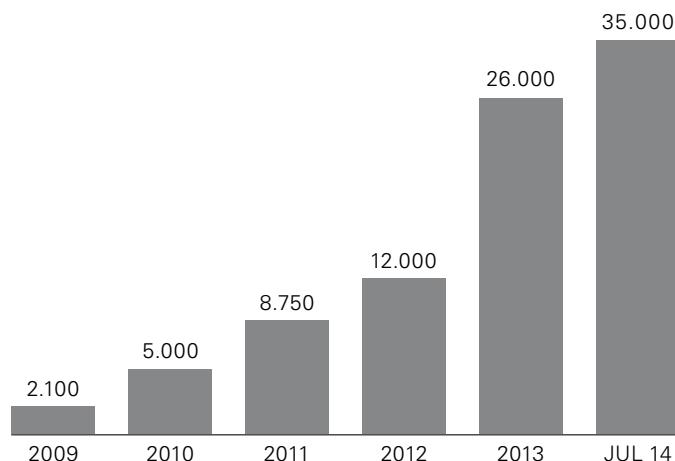
Das Management ist davon überzeugt, dass das aktuelle Portfolio das Potential für weiteres Wachstum bei geringer Kostenbelastung für die Plattform bietet und außerdem die Erzielung weiterer Skaleneffekte ermöglicht. Die vollintegrierte Plattform ermöglicht rasche und effiziente Entscheidungen nicht zuletzt im Rahmen von Akquisitionsvorhaben.

## NACHGEWIESENE FÄHIGKEIT ZUR IDENTIFIZIERUNG ERFOLGSVERSPRECHENDER IMMOBILIEN UND ZUM AUFBAU EINES STARKEN PORTFOLIOS

Dank seiner guten Reputation hat GCP Zugang zu vielfältigen Investitionsmöglichkeiten auf regionaler und nationaler Ebene, bevor diese der breiten Öffentlichkeit bekannt oder umfangreich beworben werden. Dieser Vorteil erstreckt sich ebenfalls auf einen verbesserten Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten und hat auch den Aufbau guter Beziehungen zu Fremdkapitalgebern ermöglicht. GCP agiert in einer attraktiven Marktniche, da die hier getätigten Immobilientransaktionen entweder zu groß für Privatinvestoren oder zu klein und komplex für institutionelle Anleger sind. Die Kompetenz von GCP in der Übernahme nicht potenzialgerecht bewirtschafteter Immobilien mit hohen Leerständen und ihrer Neupositionierung als stabile und erfolgreich verwaltete Objekte ist in der deutschen Immobilienbranche einmalig und stellt einen nachhaltigen Wettbewerbsvorteil für das Unternehmen dar.

Zwischen März 2014 und Juli 2014 verzeichnete das Portfolio von GCP ein Wachstum um 5.000 Einheiten auf 35.000 Einheiten. GCP profitiert von der mittlerweile erreichten Größe und Skalierbarkeit und schafft so Mehrwert entlang der gesamten Wertschöpfungskette: von erhöhter Effizienz beim Erwerb bis hin zu stärkeren Verhandlungspositionen gegenüber Lieferanten.

## PORTFOLIOENTWICKLUNG IN EINHEITEN



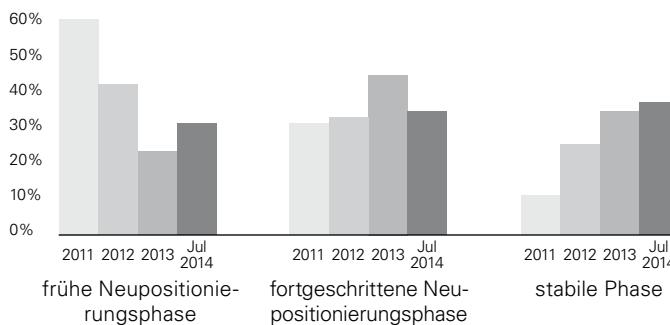


## NACHHALTIGE WERTSCHÖPFUNG DURCH SANIERUNG UND NEUPositionierung VON BESTÄNDEN

Neben der Fähigkeit, potenzialstarke Immobilien zu identifizieren, ist GCP außerdem in der Lage, gezielte Strategien zu entwerfen und umzusetzen, um das operative Ergebnis für jedes Objekt und damit dessen Wert entscheidend zu steigern. Das konsequente Bestandsmanagement von GCP führt zu konkreten Wertsteigerungen des Immobilienportfolios, was sich unmittelbar im finanziellen Ergebnis der Gruppe niederschlägt. Durch seine Erfahrung ist es GCP zudem möglich, die Erträge nach der Neupositionierung zu maximieren.

Aufgrund der besonderen Geschäftsstrategie von GCP liegt die Leerstandsquote des Gesamtimmobilienportfolios über dem Marktdurchschnitt. Betrachtet man den bereits durchlaufenen Lebenszyklus unserer Vermögenswerte im Bestand, spiegelt dies den Erfolg unserer Neupositionierungsstrategie wider. Denn der Anteil der stabilen Einheiten vergrößert sich stetig, wodurch das Portfolio insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis von Stabilität und weiterem Wachstumspotential bietet.

## PORTFOLIOPHASEN



Sinkende Leerstandsquoten bei der Entwicklung von Objekten der frühen Phase in die stabile Phase belegen die Kompetenz des Managementteams und bestätigen die Effektivität des Geschäftsmodells. Der Portfolioanteil von Immobilien in der stabilen Phase wächst stetig und hat sich von 33 % im Dezember 2013 auf aktuell 37 % erhöht. Im selben Zeitraum ist der Portfolioanteil von Einheiten in einer frühen Neupositionierungsphase von 23 % auf 30 % angestiegen. Dies beruht auf dem Erwerb zahlreicher neuer Immobilien bei gleichzeitiger erfolgreicher Neupositionierung zuvor erworbener Objekte. Die Portfolioverlagerung führt durch höhere Umsätze, geringere Kosten und höhere Gewinnmargen zu regelmäßigeren und stetigeren Cashflows. Gleichzeitig bieten die stabilen Vermögenswerte nach wie vor ausreichendes Potential für Mietsteigerungen.

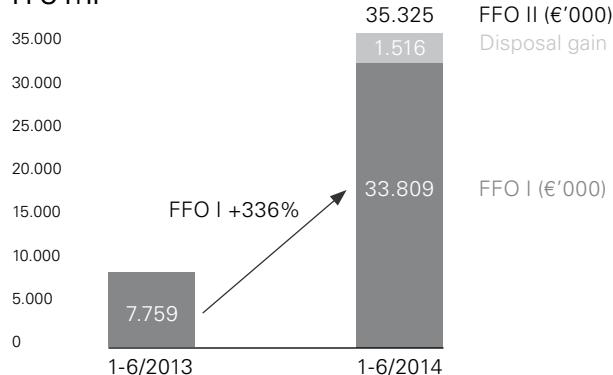
## STARKE UND STEIGENDE CASHFLOWS MIT HOHEM ERTRAGSPOTENTIAL

GCP erwirtschaftet aus dem derzeitigen Portfolio steigende Cashflows. Das zugrundeliegende aktive Portfoliomangement des Unternehmens konzentriert sich auf die Erhöhung der anfänglichen Cashflows durch höhere Mieten, reduzierte Leerstandsquoten sowie strikte Kostendisziplin. Zusätzlich zur Verwaltung des bestehenden Immobilienportfolios expandiert das Unternehmen durch die Akquisition weiterer Immobilienbestände zur Neupositionierung und Erzielung signifikanter Wertsteigerungen.

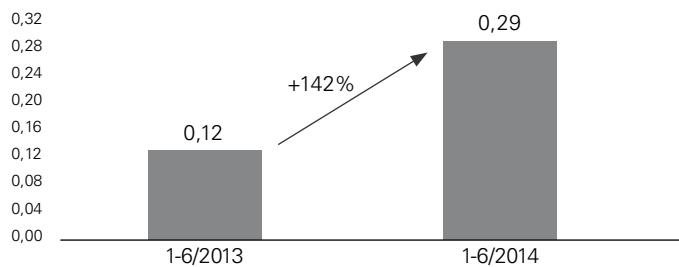
## OPERATIVER CASHFLOW



## FFO I+II



## FFO I JE AKTIE

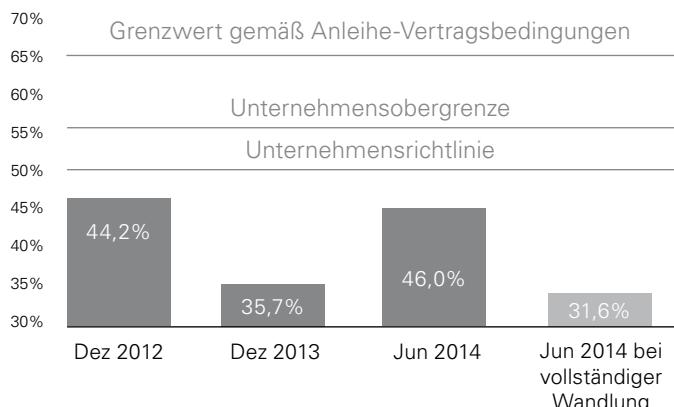


# ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

## KONSERVATIVE KAPITALSTRUKTUR UND NACHWEISLICHE FÄHIGKEIT ZUR KAPITALAUFNAHME

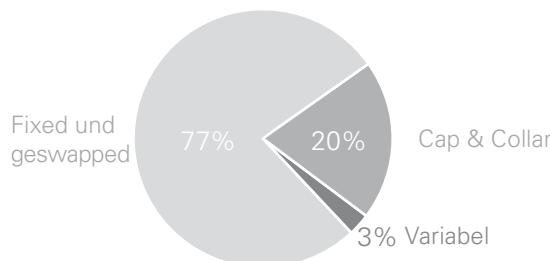
Mit einem Bestand an Barmitteln und Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 273 Mio. zu Ende Juni 2014 verfügt GCP über eine hohe finanzielle Flexibilität, die dem Unternehmen auf der einen Seite die Durchführung attraktiver Transaktionen ermöglicht und auf der anderen Seite für Fremdkapitalgeber ausreichende finanzielle Reserven gewährleistet. GCPs disziplinierter Ansatz spiegelt sich ebenso in der konservativen Kapitalstruktur des Unternehmens wider, die sich durch lange Laufzeiten, durch Hedging abgesicherte Zinssätze und einen niedrigen LTV (46 % zum 30. Juni 2014) auszeichnet (LTV 32 % bei vollständiger Wandlung der Anleihe Serie C). Die Zielsetzung des Unternehmens ist die Beibehaltung eines LTV von unter 50 % bei einer selbstaufgerlegten Obergrenze von 55 %. Das Unternehmen verfügt über ein starkes finanzielles Profil, das kontinuierlich weiter gestärkt wird. Im Rahmen dieser Strategie strebt GCP ein Investment Grade Rating an.

### LOAN TO VALUE

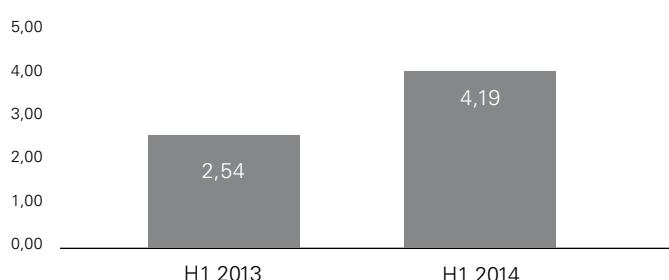


Zum 30. Juni 2014 bestanden die Bankdarlehen aus 27 einzelnen Darlehen von 14 verschiedenen Finanzinstituten. Die vorrangigen Darlehen sind regresslos, besitzen keine Cross-Collateral- oder Cross\_Default-Klauseln und haben Laufzeiten von bis zu 13 Jahren, wobei keine wesentliche Fälligkeit vor 2017 eintritt. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz beträgt 3 %, und die Zinsverbindlichkeiten sind fast vollständig durch entsprechende Zinssicherungsinstrumente abgesichert.

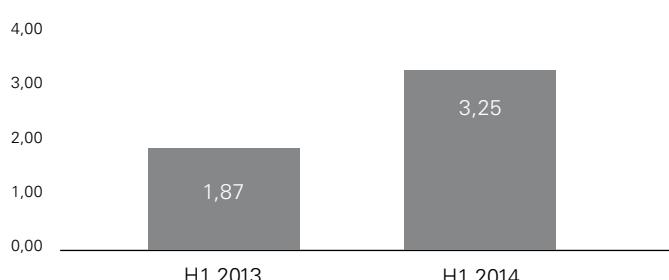
Im Rahmen der Strategie zur Sicherung einer gesunden und konservativen Finanzierungsstruktur und obwohl bis 2017 keine wesentlichen Fälligkeiten anstehen, verlängert das Unternehmen zurzeit einen Teil seiner 2017/2018 fälligen Bankdarlehen und profitiert dabei vom niedrigen Zinsniveau und damit von geringeren Finanzierungskosten und längeren Kreditlaufzeiten.



## ZINSDECKUNGSRELATION (BEREINIGTES EBITDA/ ZINSAUFLÖSUNGEN)

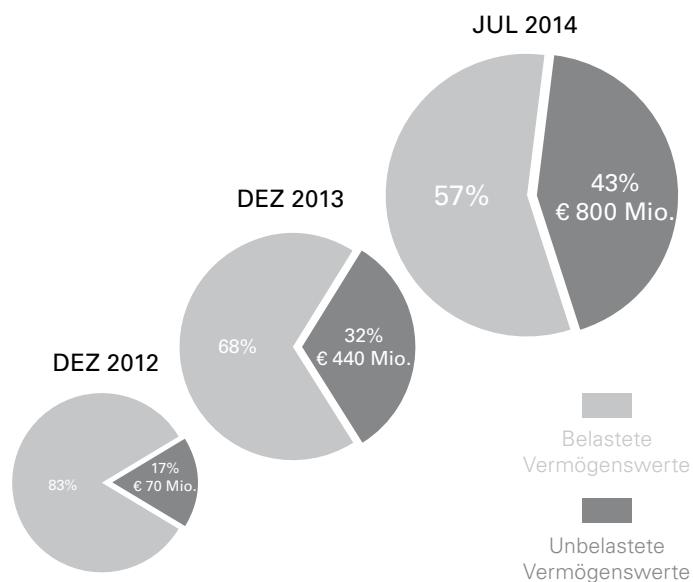


## KAPITALDIENSTDECKUNGSGRAD (DSCR)\*



\* auch Fixed Charge Coverage Ratio genannt [bereinigtes EBITDA / (Zinsen + Kredittilgung)]

Lange Laufzeiten ermöglichen es dem Unternehmen, sich auf sein Kerngeschäft zu konzentrieren, ohne dem Druck einer Refinanzierung ausgesetzt oder zum frühzeitigen Ausstieg aus Projekten gezwungen zu sein. Der hohe Anteil unbelasteter Vermögenswerte verleiht dem Unternehmen weitere finanzielle Flexibilität. Per Juli 2014 waren Vermögenswerte in Höhe von rund EUR 800 Mio. unbelastet. Dies entspricht einem Anteil von 43 % am gesamten Portfolio (langfristige Vermögenswerte).



## STÄRKUNG DER KAPITALSTRUKTUR

Zusätzlich zu klassischen Bankdarlehen konnte sich GCP sich in den vergangenen Jahren zunehmend den Zugang zu den Kapitalmärkten erschließen.

Am 24. Februar 2014 platzierte GCP erfolgreich eine Wandelanleihe der Serie C im Volumen von EUR 150 Mio. Die Schuldverschreibungen der Serie C haben einen Kupon von 1,50 % bei einem Rückzahlungskurs von 106,65 % des Nominalwertes und einer Laufzeit von 5 Jahren. Bookrunner war J.P. Morgan zusammen mit Berenberg und der Deutschen Bank.

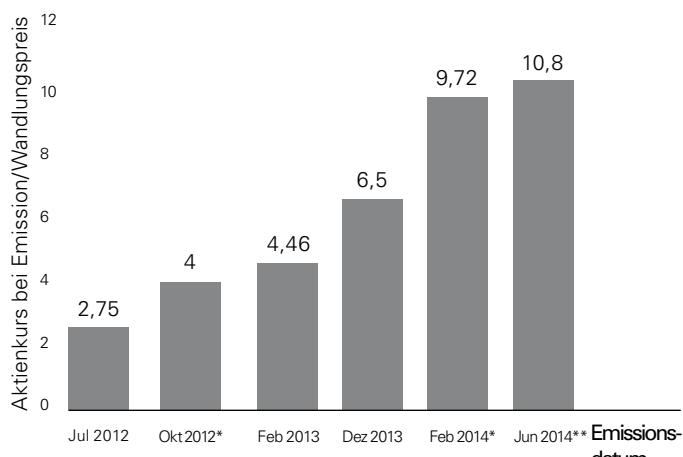
Im April 2014 führte GCP eine Aufstockung der festverzinslichen Anleihen der Serie B mit einem Betrag von EUR 160 Mio. durch. Die zusätzlichen Anleihen wurden zu 107,25 % ihres Nennwerts mit einer Rendite bis zur ersten Rückkaufoption (YTC) von 3,85 % platziert, wobei Morgan Stanley als alleiniger Underwriter fungierte.

Im Juni 2014 stockte GCP die Wandelanleihen der Serie C um weitere EUR 140 Mio. auf. Die Ausgabe der Anleihen erfolgte zu 111,25 % ihres Nennwerts, was einer Effektivverzinsung („Yield-to-Maturity“) von 0,5 % entspricht. J.P. Morgan und Berenberg fungierten dabei als Bookrunner.

Darüber hinaus erzielte GCP 2013 durch erfolgreiche und überzeichnete Kapitalerhöhungen Bruttoerlöse von mehr als EUR 210 Mio. Auch hier fungierten Berenberg und JP Morgan als Bookrunner.

Die Transaktionen belegen die Fähigkeit des Unternehmens, Mittel über die verschiedensten Kanäle entsprechend des jeweiligen Bedarfs aufzunehmen. Grand City Properties hat eine gesunde Eigen- und Fremdkapitalstruktur als solide Grundlage für seine zukünftige Entwicklung erzielt.

Die folgende Abbildung zeigt den Wertzuwachs für Aktionäre im Zuge der Kapitalmaßnahmen.



€ 15,5 Mio. € 100 Mio. € 35,7 Mio. € 175,5 Mio. € 150 Mio. € 140 Mio. Emissionsvolumen

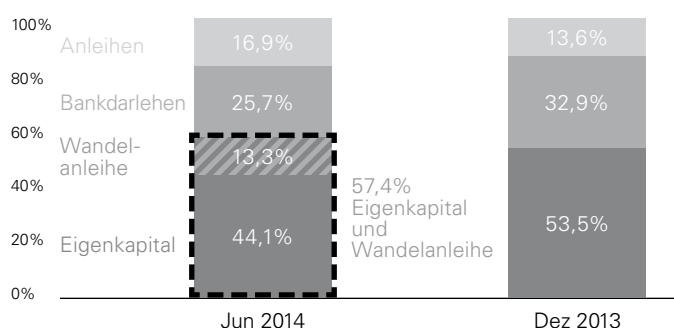
\*bezieht sich auf den Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibungen

\*\*Effektiver Wandelpreis 10,8 (9,72 Wandlung zu 111,25 % des Nennwerts)

Die weiter verstärkte Kapitalstruktur des Unternehmens wurde auch von Standard & Poor's Ratings Services berücksichtigt. S&P setzte das Rating seit ihrer Erstbewertung „BB-“ innerhalb eines Jahres zweimal herauf. Aktuell liegen das langfristige Unternehmens- sowie das Anleherating bei „BB+“, mit einem stabilen Ausblick. Das finanzielle Risikoprofil wird als „intermediate“ eingestuft, was einem Investment Grade Rating entspricht. Um sein strategisches Ziel eines Investment Grade Ratings zu erreichen, sollte laut S&P GCP sein allgemeines Geschäftsprofil weiter optimieren.

Das Rating-Upgrade ergibt sich aus S&Ps revidierter Einschätzung des verbesserten finanziellen Risikoprofils sowie der gestärkten Kapitalstruktur von GCP. S&P attestiert einen stabilen Ausblick, da GCP aus Sicht der Ratinganalysten aufgrund der stetigen Mieternehrfrage an den wichtigsten Immobilienstandorten des Unternehmens seine Mieteinnahmen steigern wird, woraus kontinuierliche Cashflows resultieren. Im S&P-Rating-Update werden zudem das signifikante Portfoliowachstum, die Modernisierung der Bestandsimmobilien und die Diversifizierung der Mieterstruktur hervorgehoben.

Die Gruppe ist bestrebt, eine angemessene Liquiditätslage beizubehalten. So wird ausreichende Flexibilität für weitere Investitionen zu gewährleistet, ohne dabei die Fähigkeit zur schnellen Reaktion auf attraktive Marktchancen zu gefährden.



# UNTERNEHMENS-STRATEGIE

## FOKUS AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT UND IMMOBILIEN MIT TURNAROUND-POTENTIAL IN ATTRAKTIVEN BALLUNGSGEBIETEN

GCP konzentriert seine Aktivitäten auf den deutschen Immobilienmarkt, der aus Sicht der Geschäftsleitung auf absehbare Zeit von vorteilhaften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren wird. Der Schwerpunkt des aktuellen Portfolios der Gruppe liegt auf Nordrhein-Westfalen, Berlin und anderen Großstädten. GCP ist davon überzeugt, dass es mit seiner Plattform über die richtigen Fähigkeiten und Systeme verfügt, um auch weiterhin gute Ergebnisse zu erzielen und weiter auf dem deutschen Markt zu expandieren. Nach Ansicht der Gruppe bietet dieser attraktive Markt ausreichend Akquisitionsmöglichkeiten für ein mittel- und langfristiges anorganisches Wachstum.

Für seine Akquisitionen setzt das Unternehmen die folgenden spezifischen Kriterien an:

- Objekte, die hohe Cashflows generieren
- Hohes Potential zur Leerstandsreduzierung
- Das Mietniveau pro m<sup>2</sup> liegt unter dem Marktniveau (under-rented), hohes Wertsteigerungspotential
- Akquisition in Ballungsräumen und Großstädten
- Kaufpreis unter den Wiederherstellungskosten und unter Marktwert
- Potential zur signifikanten Reduzierung der Kosten pro m<sup>2</sup>

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

Ziel von GCP ist die Maximierung der Cashflows aus seinem Portfolio durch konsequentes Bestandsmanagement sowie durch die Erhöhung von Mieten und Vermietungsquoten. Dieser Prozess beginnt während der Due-Diligence-Prüfung bei jeder Akquisition durch die Erstellung eines spezifischen Planes für jedes Objekt. Nach der Akquisition und der Umsetzung des anfänglichen Entwicklungsplans bewertet GCP regelmäßig die Vorteile möglicher weiterer Verbesserungen der Objekte im Portfolio, um so die Erträge durch erhöhte Qualität, ein verbessertes Erscheinungsbild sowie steigende Mieten oder Vermietungsquoten zu erhöhen. GCP legt zudem Wert auf eine strikte Kostenkontrolle und überprüft systematisch Prozesse auf Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung und damit zur Erhöhung der Cashflows.

## MAXIMIERUNG DER MIETERZUFRIEDENHEIT ZUR REDUZIERUNG DER RISIKEN DURCH NEUVERMIETUNG UND HOHE MIETERFLUKTUATION

Teil der Strategie von GCP ist es, den Mietern hochwertigen Service zu bieten, um so die Mieterfluktuation im Portfolio zu minimieren. Die Gruppe misst auf methodischer Basis die Kundenzufriedenheit und ist bemüht, schnell und effizient auf eingehende Anfragen zu reagieren. Außerdem ist die Gruppe bestrebt, das Erscheinungsbild ihrer Immobilien, beispielsweise durch das Anlegen von Gärten, Innen- und Außenspielplätzen oder Sportanlagen sowie die Instandsetzung veralteter Fassaden zu optimieren.

An verschiedenen Standorten trägt GCP zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Umfeldes und zum Aufbau einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft bei. So werden an ausgewählten Standorten mietfreie Einheiten zur Verfügung gestellt, in denen Institutionen beispielsweise eine Hausaufgabenbetreuung oder Freizeitaktivitäten anbieten können, um Kindern und Jugendlichen eine Alternative zur Straße zu bieten. An einem anderen Standort wurde eine leer stehende Einheit in einen Kunstraum umgewandelt. Zudem werden an vielen Standorten Sommerveranstaltungen für Mieter, ihre Kinder und Freunde organisiert. Allein 2014 fanden zwei Dutzend solcher familienfreundlicher Aktivitäten statt.

## UNTERSTÜTZUNG IM TAGESGESCHÄFT DURCH ZENTRALISIERTES IT-SYSTEM

Dem umfassenden und zentralisierten IT-System der Gruppe fällt bei der Erreichung der Unternehmensziele von GCP eine wesentliche Rolle zu. Vorteil dieses Systems ist, dass es nicht nur weitreichende Informationen zum Portfolio, sondern auch zu bestehenden und potentiellen Mietern zur Verfügung stellt. Die Mitarbeiter können diese Daten sowohl im Büro als auch unterwegs abrufen. Diese umfassende Informationsverarbeitung ermöglicht es der Gruppe, Mietpreistendenzen auf dem Markt zu verfolgen und auf diese zu reagieren, Möglichkeiten für Mietsteigerungen zu erkennen und Neuvermietungsrisiken tagesaktuell zu managen. Mithilfe der detaillierten Informationen des IT-Systems von GCP kann das Management alle relevanten Daten von den Kosten bis zur Mitarbeiterleistung nachverfolgen.

# GESCHÄFTSMODELL



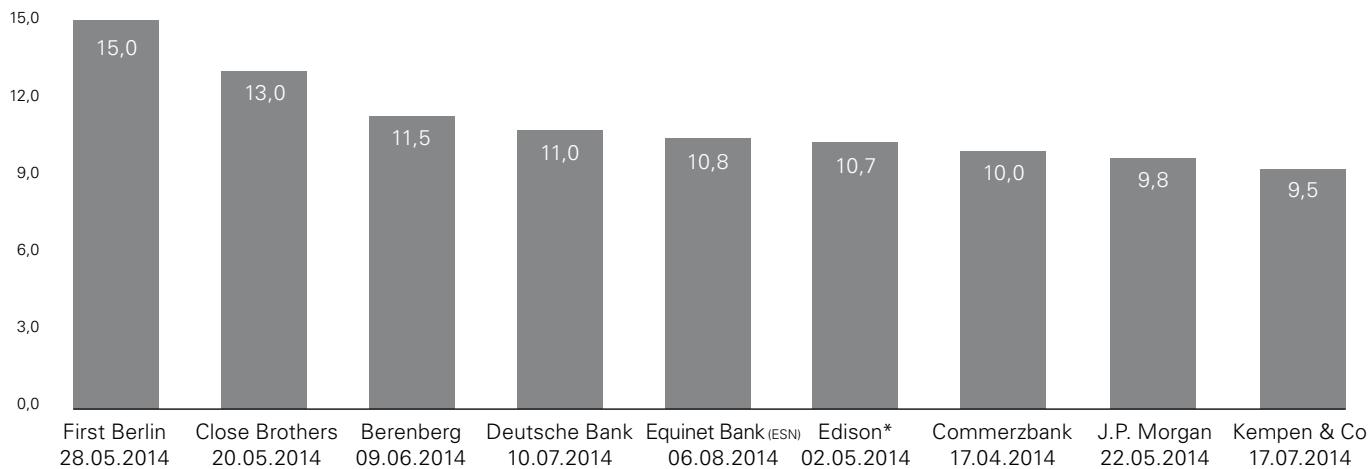
## LAUFENDE AKQUISITION VON IMMOBILIEN MIT WERTSTEIGERUNGSPOTENTIAL

GCP verfolgt das Ziel der Portfolioerweiterung durch Akquisitionen. Dabei ist die Gruppe bestrebt, spezifische Möglichkeiten für Wertsteigerungen zu identifizieren und bewertet fortlaufend die sich bietenden Chancen, um so geeignete Übernahmeziele für ihr bestehendes Portfolio und ihre Managementplattform zu finden.

## BEIBEHALTUNG DER KONSERVATIVEN KAPITALSTRUKTUR

Zielsetzung des Unternehmens ist die Beibehaltung einer konservativen Kapitalstruktur, die sich auszeichnet durch einen LTV von unter 50 % und eine LTV-Obergrenze von 55 %, niedrige, weitgehend durch Hedging abgesicherte Zinsen, die Nutzung diversifizierter Finanzierungsquellen sowie langfristige Fälligkeiten. Ein wesentlicher Bestandteil der Finanzierungsziele der Gruppe ist die Gewährleistung ausreichender Flexibilität zur Nutzung von Investitionsmöglichkeiten, sobald sich diese bieten.

## ANALYSTENEMPFEHLUNGEN



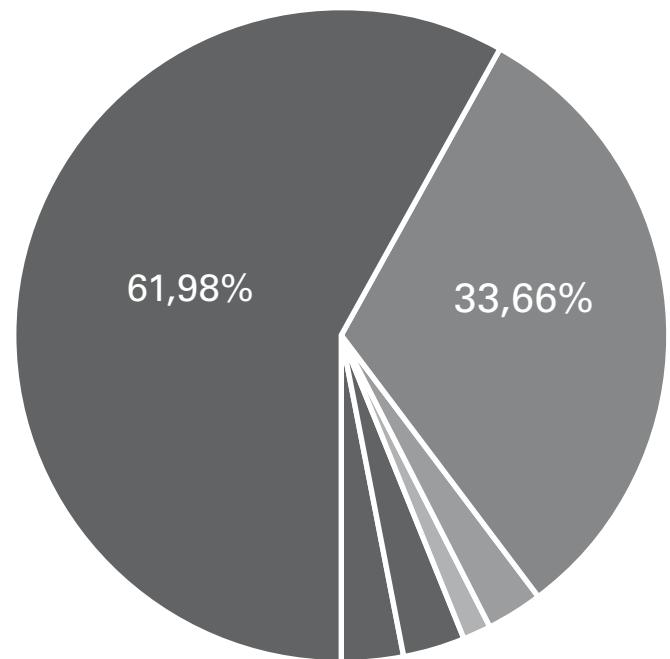
\*Durchschnittliche Bewertungsbandbreite

## INVESTOR RELATIONS

GCP präsentiert seine Geschäftsstrategie proaktiv und sorgt durch vielfältige, über das Jahr verteilte gezielte Investor-Relations-Aktivitäten für die Steigerung seiner Bekanntheit bei den verschiedenen Kapitalmarktakteuren. Im Jahr 2014 hat das Unternehmen bis zur Veröffentlichung dieses Quartalsberichts seine erfolgreiche Geschäftsstrategie bereits im Rahmen von fünf Roadshows, 18 Investorenkonferenzen und zahlreichen Einzelgesprächen in den Büros von GCP sowie bei Bestandsbesichtigungen präsentiert. Grand City Properties nutzt diese Gelegenheiten zur Schaffung von Transparenz und um einen offenen Dialog mit dem Management zu ermöglichen. Die verbesserte Wahrnehmung des Unternehmens führt zu einem klareren Verständnis der Wettbewerbsvorteile und des Geschäftsmodells von GCP und damit zu einer höheren Nachfrage der Kapitalmarktteilnehmer, an diesem Erfolg teilhaben zu wollen.

GCP wird derzeit aktiv von neun Aktienanalysten bewertet. Alle genannten Analystenhäuser haben Berichte innerhalb des letzten Quartals veröffentlicht.

<b>Platzierung</b>	Frankfurter Börse
<b>Erstnotiz</b>	Q2 2012
<b>Anzahl der Aktien</b>	115.425.000 Stammaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 0,10 je Stück
<b>Aktuelles Kapital</b>	EUR 11.542.500
<b>ISIN</b>	LU0775917882
<b>WKN</b>	A1JXCV
<b>Symbol</b>	GYC
<b>Marktkapitalisierung</b>	EUR 1.059.947.730 (zum 30. Juni 2014)



■ Free float  
inkl. Merrill Lynch 3,42 % und Odey Asset Management LLP 3,02%

■ Edolaxia Ltd.



## HAUPTVERSAMMLUNG

Die Hauptversammlung von Grand City Properties S.A. fand am 25. Juni 2014 in Luxemburg statt.

Die Aktionäre stimmten allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zu. So wurde unter anderem der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 genehmigt. Insgesamt wurde die Tagessordnung von 100 % des anwesenden Kapitals bestätigt.

Die Hauptversammlung hat die Geschäftsleitung ermächtigt, bis zu eine Million Aktien im Rahmen eines Aktienbeteiligungsprogramms an die Geschäftsleitung und das Senior Management auszugeben. Der Aktienbeteiligungsplan umfasst eine Haltefrist von 4 Jahren und ist mit spezifischen Meilensteinen verknüpft, die das langfristige Engagement des Managements für die strategischen Ziele von GCP stärken sollen. Zu den wesentlichen vorgegebenen strategischen Zielen zählen die langfristige Verbesserung der operativen und finanziellen Zielgrößen wie Leerstandsreduzierung und Mietsteigerungen auf like-for-like Basis, betriebliche Effizienz, Steigerung des bereinigten EBITDA je Aktie, des FFO je Aktie und des Ergebnisses je Aktie. Ebenso erhält das Management einen Anreiz für die Sicherung konservativer Finanzkennzahlen mit dem strategischen Ziel eines Investment Grade Ratings.

Darüber hinaus beschloss die Hauptversammlung die Verlängerung der Geschäftsführungsmandate bis zum Ablauf der Hauptversammlung im Jahr 2016. Dadurch wird im Unternehmen Kontinuität gewährleistet und gleichzeitig die Zufriedenheit der Aktionäre mit der Arbeit der Geschäftsführung und ihr Vertrauen in seine zukünftige Arbeit belegt.

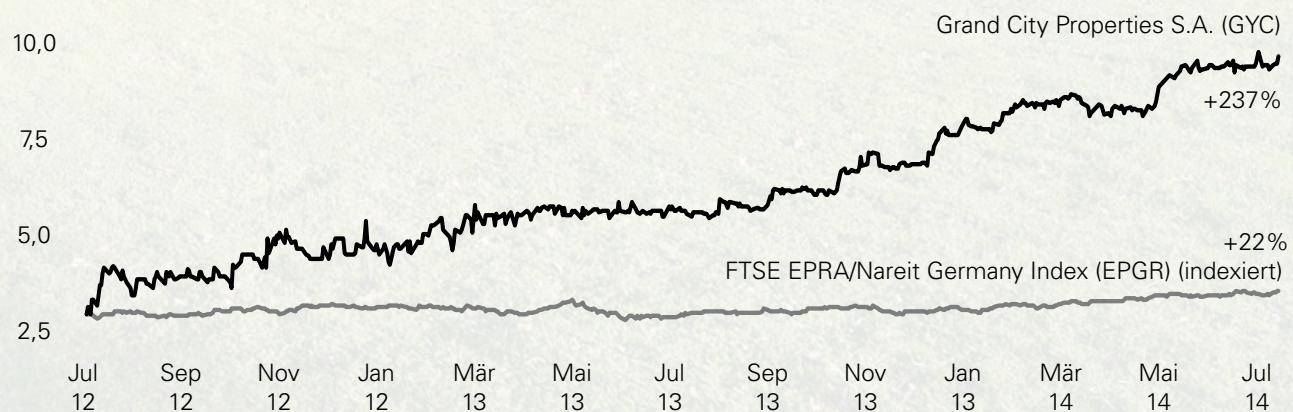
## CORPORATE GOVERNANCE:

GCP legt großen Wert auf gute Unternehmensführung, die gekennzeichnet ist von einem hohen Maß an Transparenz und einem verantwortungsvollen Handeln der Geschäftsführung sowie der Beratungs- und Managementteams. GCP ist jederzeit bemüht, das große Vertrauen zu rechtfertigen, das seine Aktionäre in das Unternehmen setzen. Wir sind stolz auf das in uns gesetzte Vertrauen, das sich nicht zuletzt auch in den beträchtlichen, von zahlreichen führenden internationalen institutionellen Investoren sowie von Staatsfonds investierten Mitteln widerspiegelt.

Unser Vorstand und das Managementteam bestehen aus erfahrenen Führungskräften mit hohen Kompetenzen und Fähigkeiten in den jeweiligen Bereichen wie Immobilienbetrieb und -entwicklung, Immobilienerwerb, Finanzierung und Finanzmanagement. Entscheidungen werden auf der Grundlage einer klar definierten Geschäftsstrategie und Vision getroffen. Das fortgesetzte Wachstum des Unternehmens im Rahmen der Prinzipien guter Corporate Governance vollzieht sich unter der Leitung einer kompetenten und kollegialen Unternehmensführung ohne Abhängigkeit von einzelnen Führungspersönlichkeiten.



## GCP AKTIENKURSENTWICKLUNG



# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTS- VERLAUF



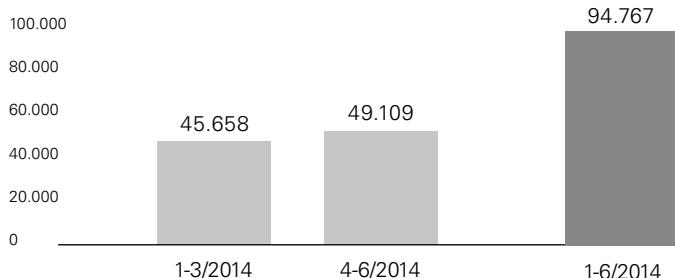
## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2014 €'000	2013 €'000
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		
<b>Umsatz</b>	<b>109.267</b>	<b>33.417</b>
Veräußerungsgewinne. Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	93.892	53.703
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung	(43.278)	(16.704)
Wareneinsatz Gebäude	(14.250)	-
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	(2.667)	(1.345)
<b>EBITDA</b>	<b>143.461</b>	<b>69.204</b>
Betriebsergebnis	143.058	69.169
Finanzergebnis	(6.459)	(2.723)
Steuer- und latente Steueraufwendungen	(14.453)	(8.444)
<b>Periodenergebnis</b>	<b>122.146</b>	<b>58.002</b>

## UMSATZ

	2014 €'000	2013 €'000
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		
Miet- und Betriebseinnahmen	94.767	33.417
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien	14.500	-
<b>Umsatz</b>	<b>109.267</b>	<b>33.417</b>

## MIET- UND BETRIEBSEINNAHMEN H1 2014



Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2013 (EUR 33,4 Mio.) stiegen die Umsätze zum 30. Juni 2014 um 227 % auf EUR 109,3 Mio. Gründe für den Zuwachs waren höhere Miet- und Betriebseinnahmen sowie Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien. Die Miet- und Betriebseinnahmen (ohne Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien) beliefen sich im ersten Halbjahr 2014 auf EUR 94,8 Mio. und lagen damit um 184 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Der Anstieg der laufenden Miet- und Betriebseinnahmen gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 beruht auf operativen Verbesserungen für bestehende Immobilien, erbrachte Dienstleistungen gegenüber Dritten sowie auf Einnahmen aus neu erworbenen Immobilien. Zwischen Ende 2012 und 2013 verzeichnete das Portfolio eine Zunahme der Einheiten um rund 120 %. Dieses Portfoliowachstum - mit voller Auswirkung auf beide Perioden - beeinflusste zusammen mit weiteren operativen Verbesserungen den Anstieg zwischen den beiden Zeiträumen. Auch im ersten Halbjahr 2014 setzte sich das Wachstum des Portfolios fort. Die im ersten Halbjahr 2014 erworbenen Objekte leisteten in diesem Zeitraum noch keinen vollen Umsatzbeitrag. Daher spiegelt der Umsatz nicht die vollständigen Sechs-Monats-Einnahmen aller Objekte wider. Die auf das Jahr hochgerechneten Miet- und Betriebseinnahmen des Portfolios per Juli 2014 belaufen sich auf über EUR 205 Mio. Im ersten Halbjahr 2014 erzielte GCP durch den Verkauf von Objekten Bruttoerlöse in Höhe von EUR 15,8 Mio. Der Veräußerungsgewinn belief sich auf EUR 1,5 Mio., während der Zahlungsmittelzufluss gegenüber Darlehen insgesamt rund EUR 6 Mio. betrug.



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

	2014 €'000	2013 €'000
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		
Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	78.725	47.728
Gewinn aus Unternehmenszusammenschlüssen (bargain purchase)	13.901	5.975
Veräußerungsgewinne und sonstige Erträge	1.266	-
Veräußerungsgewinne / Gewinne aus Investitionstätigkeit	<b>93.892</b>	<b>53.703</b>

Die Neubewertung von Immobilien erfolgte vor dem Hintergrund der Veränderung des Marktwertes (Fair Value) der Immobilien und wurde anhand externer Bewertungsgutachten bestimmt, welche von unabhängigen, fachlich qualifizierten Gutachtern erstellt wurden. Ende Juni 2014 wies das Unternehmen Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in Höhe von EUR 93,9 Mio. aus, nach EUR 53,7 Mio. im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Gewinne belegen die Fähigkeit des Unternehmens aufgrund hoher Rentabilität sowie der Steigerung der Mieteinahmen und Vermietungsquote eine signifikante Wertsteigerung seiner Immobilien zu erzielen.

Der Gewinn aus Unternehmenszusammenschlüssen bezieht sich auf den negativen Firmenwert aus Akquisitionen, der im ersten Halbjahr 2014 mit EUR 13,9 Mio. erfasst wurde und in Anhang 4 des verkürzten Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2014 detailliert erläutert wird. Wenn der Zeitwert des gesamten identifizierbaren Nettovermögens den Kaufpreis einer Unternehmensakquisition übersteigt, wird der überschüssige Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung als Gewinn eines günstigen Erwerbs erfasst.

Die Veräußerungsgewinne beziehen sich auf Gewinne, bei denen GCP Immobilien über Buchwert veräußern konnte.

**BETRIEBSKOSTEN AUS DER  
IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG**

	2014 €'000	2013 €'000
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		
<b>Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>(43.278)</b>	<b>(16.704)</b>

Der Anstieg der Gesamtbetriebskosten für die Immobilienbewirtschaftung von EUR 16,7 Mio. im ersten Halbjahr 2013 um 159 % auf EUR 43,3 Mio. im ersten Halbjahr 2014 spiegelt das Wachstum des Portfolios wider.

Die Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung beziehen sich überwiegend auf Kosten, die auf die Mieter umgelegt werden, wie Kosten für Heizung, Wasser und Strom, und beinhalten auch Wartungs-, Personal- und Betriebskosten.

Der Gesamtaufwand erhöhte sich entsprechend dem Unternehmenswachstum zwischen den beiden Berichtszeiträumen. Gleichzeitig wirkten sich Skaleneffekte und Synergien aus der Übernahme einer Immobilienverwaltungsgesellschaft Anfang 2014 abschwächend auf die Betriebskosten aus, die nur um 159 % stiegen, während sich die Umsatzerlöse (ohne Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien) um 184 % erhöhten.



# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Rahmen seiner Neupositionierungsstrategie und seiner Bemühungen, die hohe Qualität der Objekte und Wohnungen zu gewährleisten, tätigt GCP umfangreiche Investitionen in die Instandhaltung und Sanierung. Im ersten Halbjahr 2014 investierte das Unternehmen insgesamt EUR 14,2 Mio. in Instandhaltung und Modernisierung (EUR 7,6 Mio. in H1 2013), was Investitionen von EUR 6,3 pro durchschnittlichem m<sup>2</sup> entspricht. Davon entfielen EUR 3,7 pro m<sup>2</sup> auf Modernisierung und EUR 2,6 pro m<sup>2</sup> auf Instandhaltung. Wir gehen davon aus, dass mit zunehmender Verlagerung des Portfolios in die stabile Phase und der Reduzierung der Leerstandquote ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen erreicht wird.

## VERWALTUNGS- UND SONSTIGE AUFWENDUNGEN

	2014	2013
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	€'000	€'000
<b>Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen</b>	<b>(2.667)</b>	<b>(1.345)</b>

Die Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen beliefen sich im ersten Halbjahr 2014 auf EUR 2,7 Mio., nach EUR 1,3 Mio. im ersten Halbjahr 2013. Dieser Posten enthält Aufwendungen für Geschäftsführungshonorare, Aufwendungen für Leistungen wie Buchführung und Abschlussprüfungen, Rechts- und Beratungskosten sowie Marketingaufwendungen. Mit 98 % ist der Anstieg zwischen den beiden Vergleichszeiträumen deutlich geringer als der Anstieg der Miet- und Betriebseinnahmen um 184 %. Hier zeigt sich die gute Basis für zukünftiges Wachstum bei niedrigen Grenzkosten.

## FINANZERGEBNIS

	2014	2013
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	€'000	€'000
Finanzaufwendungen	(11.775)	(6.099)
Sonstiges Finanzergebnis	5.316	3.376
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(6.459)</b>	<b>(2.723)</b>

Das Finanzergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2014 auf EUR 6,5 Mio., nach EUR 2,7 Mio. im ersten Halbjahr 2013.

Grund für den Anstieg der Finanzaufwendungen ist die höhere Gesamtverschuldung des Unternehmens. Im Vergleich zum Anstieg der Verschuldung ist der Anstieg der Finanzaufwendungen jedoch nur marginal. Dies beruht auf der verbesserten Finanzlage des Unternehmens, die sich auch in der Rating-Heraufstufung durch S&P widerspiegelt und zu einem Rückgang der gewichteten durchschnittlichen Finanzierungskosten um 3 % geführt hat.

Der Anstieg der Finanzaufwendungen wird kompensiert durch das positive sonstige Finanzergebnis, welches gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 einen Anstieg um EUR 1,9 Mio. verzeichnete. Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen Veränderungen in der Bewertung von Finanzderivaten, Gewinnen aus den Wertpapieren des Umlaufvermögens und sonstigen Komponenten.

## STEUER- UND LATENTE STEUERAUFWENDUNGEN

	2014	2013
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	€'000	€'000
<b>Steuer- und latente Steueraufwendungen</b>	<b>(14.453)</b>	<b>(8.444)</b>

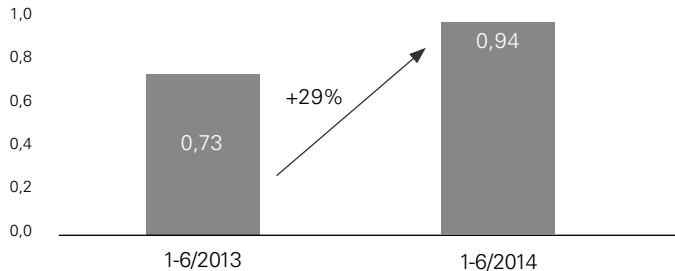
Die Steuer- und latenten Steueraufwendungen für alle Perioden stiegen hauptsächlich aufgrund von Rückstellungen für latente Steuerverbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

## PERIODENERGEBNIS

	2014	2013
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	€'000	€'000
<b>Periodenergebnis</b>	<b>122.146</b>	<b>58.002</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,94	0,73
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,86	0,64

Im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Vorjahres stieg der Gewinn im ersten Halbjahr 2014 um 111 % auf EUR 122 Mio. Gründe hierfür sind der starke Anstieg des Betriebsgewinns sowie Neubewertungs- und Veräußerungsgewinne als Ergebnis der langfristigen Wertschöpfungsorientierung des Unternehmens. Der Gewinn je Aktie erhöhte sich im ersten Halbjahr 2014 um 29 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2013. Dieser Rentabilitätsanstieg belegt angesichts des gleichzeitig kompensierenden Effekts der Neuemissionen die Fähigkeit von GCP, eine hohe Rentabilität je Aktie zu erwirtschaften. In den letzten 12 Monaten wurden durch eine Kapitalerhöhung sowie durch Wandlung der Wandelanleihe der Serie A insgesamt mehr als 35 Mio. Aktien ausgegeben, womit sich die durchschnittliche Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien in diesem Zeitraum um mehr als 85 % erhöhte.

## UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE



# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

## CASH FLOW

	2014	2013
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	€'000	€'000
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>60.503</b>	<b>14.182</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(386.811)	(122.253)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	402.529	125.797
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte – Zahlungsmittel	-	11
<b>Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten</b>	<b>76.221</b>	<b>17.737</b>

Die beträchtlichen operativen Verbesserungen zeigen sich auch im Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit, der sich im ersten Halbjahr um 327 % auf EUR 61 Mio. erhöhte. Der Anstieg beruht in erster Linie auf den deutlich gestiegenen Miet- und Betriebseinnahmen, welche das Wachstum des Portfolios, die Steigerung der Mieten sowie die Reduzierung der Leerstandsquoten widerspiegeln. Hinzukommen Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit erhöhte sich nach EUR 122 Mio. im ersten Halbjahr 2013 auf EUR 387 Mio. im ersten Halbjahr 2014. Die Zahlungsmittel wurden hauptsächlich für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Wert von EUR 345 Mio. aufgewendet. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 403 Mio. stammt vorrangig aus der Emission und Aufstockung von Anleihen der Serien B und C.

## ASSETS

	Juni 14	Dez. 13
Zu	€'000	€'000
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.898.315</b>	<b>1.402.495</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>398.412</b>	<b>248.592</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>2.296.727</b>	<b>1.651.087</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich von EUR 1.651 Mio. zum Jahresende 2013 um 39 % auf EUR 2.297 Mio. per Ende Juni 2014.

Der Zuwachs von EUR 646 Mio. ist maßgeblich auf den Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um EUR 498 Mio. zurückzuführen. Mindernd wirkte sich der Rückgang der Immobilien des Vorratsvermögens aufgrund der Veräußerung im Januar 2014 aus. Dieser Anstieg entspricht dem für 2014 gesetzten Ziel der Gruppe einer deutlichen Portfolioerweiterung und -diversifizierung. Der Anstieg der Vermögenswerte zeigt sich auch an der Zunahme der Barmittel und der Wertpapiere des Umlaufvermögens um EUR 107 Mio. Damit verfügt GCP über beträchtliche Mittel für zukünftige Akquisitionen.

## VERBINDLICHKEITEN

	Juni 14	Dez. 13
Zu	€'000	€'000
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	515.787	461.753
Anleihe Serie B	344.367	194.676
Wandelanleihe Serie C	270.985	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	54.812	35.287
Passive latente Steuern	102.329	80.169
Kurzfristige Verbindlichkeiten	111.950	111.277
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.400.230</b>	<b>883.162</b>

GCP finanziert sein externes Wachstum mit einem ausgewogenen Verhältnis von Eigenkapital- und Fremdkapitalinstrumenten und zielt damit auf eine optimale Finanzierungsstruktur, die der Maßgabe eines niedrigen Verschuldungsgrads weiterhin entspricht. Die Finanzierung der Akquisitionen des Jahres 2014 erfolgte überwiegend durch die Emission und Aufstockung von Festzinsanleihen der Serie B und Wandelanleihen der Serie C sowie durch die per Ende 2013 zur Verfügung stehenden Barmittel (einschließlich der Barerlöse in Höhe von EUR 175,5 Mio. aus der Aktienausgabe im Dezember 2013) und der laufenden Gewinne der Gruppe. Dieser Finanzierungsmix führt zu einer ausgewogenen und konservativen Finanzierungsstruktur. Im ersten Halbjahr 2014 stiegen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um EUR 54 Mio. Außerdem wurden Bruttoerlöse von rund EUR 450 Mio. durch die Emission von Anleihen im Nennwert von EUR 425 Mio. erzielt. Im Hinblick auf seine passiven latenten Steuern verfolgt GCP einen konservativen Ansatz und geht beim Verkauf von Immobilien von der Annahme eines Asset Deals mitsamt aller in Deutschland immobiliensteuerlich relevanten Auswirkungen aus (Steuersatz: 15,825 %). Das Unternehmen hält zur Finanzierung seiner gegenwärtigen Akquisitionspipeline zusätzliche Barmittel in Höhe von EUR 273 Mio. Die Nettoverschuldung belief sich in per 30. Juni 2014 auf EUR 865 Mio.

	Juni 14	Dez. 13
Zu	€'000	€'000
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Anleihen	867.291	666.992
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	273.459	166.800
<b>Summe Nettoverbindlichkeiten ohne Wandelanleihe</b>	<b>593.832</b>	<b>500.192</b>
Wandelanleihe Serie C	270.985	-
<b>Summe Nettoverbindlichkeiten mit Wandelanleihe</b>	<b>864.817</b>	<b>500.192</b>



# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

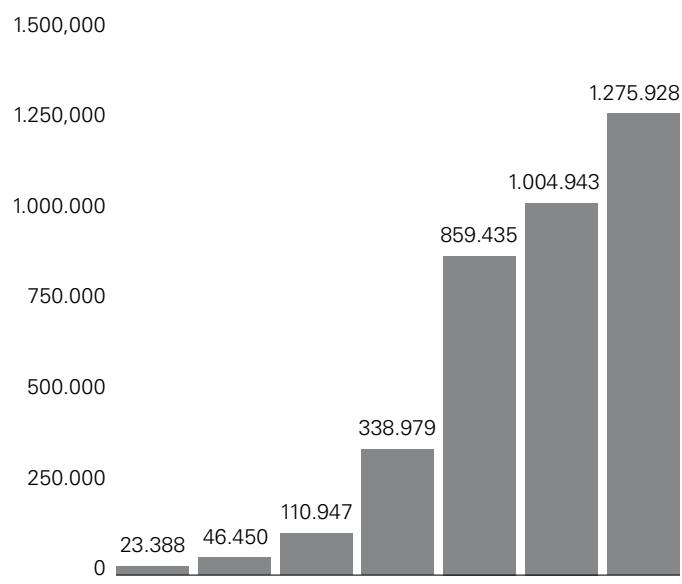
## EPRA NAV

	Juni 14	Dez. 13
	€'000	€'000
Summe Eigenkapital	896.497	767.925
Derivative Finanzinstrumente	11.034	13.832
Latente Steuern, netto	97.412	77.678
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.004.943</b>	<b>859.435</b>
Wandelanleihe Serie C*)	270.985	-
<b>EPRA NAV bei vollständiger Wandlung</b>	<b>1.275.928</b>	<b>859.435</b>

\*) Serie C ist zum 30. Juni 2014 aus dem Geld („out of the money“)

Der EPRA NAV des Unternehmens betrug zum 30. Juni 2014 EUR 1.005 Mio. gegenüber EUR 859 Mio. zum 31. Dezember 2013. Der Zuwachs ist vor allem auf den Periodenüberschuss in Höhe von EUR 122 Mio. und den zusätzlichen Effekt der Veränderung der latenten Steuern zurückzuführen.

Bei vollständiger Wandlung der Wandelanleihen der Serie C beträgt der EPRA NAV mehr als EUR 1,3 Mrd.



\*) sofern die Wandelanleihe im Geld ist („in the money“)



## FFO I (FUNDS FROM OPERATION) UND BEREINIGTES EBITDA

	2014	2013
	€'000	€'000
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		
<b>EBITDA</b>	<b>143.461</b>	<b>69.204</b>
Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	(93.892)	(53.703)
Erlöse aus der Veräußerung von Vorräten – zum Handel bestimmte Immobilien	(250)	-
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>49.319</b>	<b>15.501</b>
Finanzaufwendungen	(11.775)	(6.099)
Steuern	(3.735)	(1.643)
<b>FFO I</b>	<b>33.809</b>	<b>7.759</b>
<b>FFO I je Aktie in €</b>	<b>0,29</b>	<b>0,12</b>

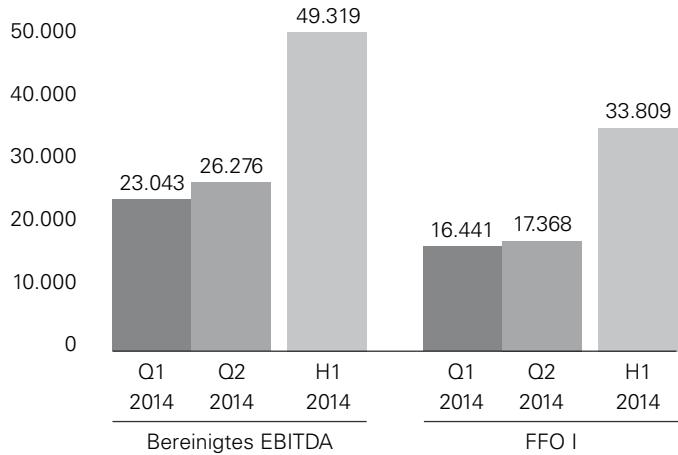
Die Funds From Operation I (FFO I) spiegeln den erzielten operativen Gewinn wider und werden berechnet durch Abzug von Steuern und Zinsen vom bereinigten EBITDA ohne Berücksichtigung von Veräußerungsgewinnen und der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Das FFO I belief sich in den ersten sechs Monaten 2014 auf EUR 33,8 Mio. und lag damit um 336 % über dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs.

Das Ergebnis spiegelt das operative Wachstum sowie die direkt spürbaren Ergebnisse der erfolgreichen Neupositionierung von Immobilien wider.

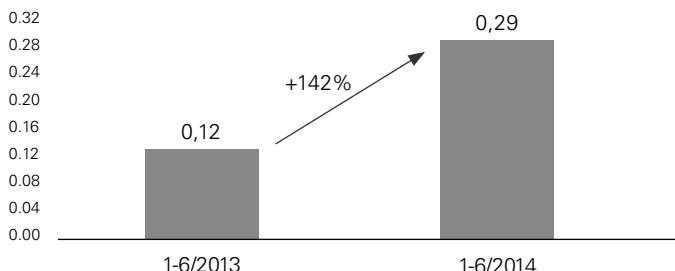
Aufgrund des Anstiegs der Miet- und Betriebseinnahmen um EUR 61 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich das bereinigte EBITDA um EUR 34 Mio. und die FFO um EUR 26 Mio.

## BEREINIGTES EBITDA UND FFO I IN H1 2014 (€ 000')



# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

## FFO I JE AKTIE



	2014	2013
	€'000	€'000
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		
FFO I	33.809	7.759
Veräußerungsgewinne *)	1.516	-
<b>FFO II</b>	<b>35.325</b>	<b>7.759</b>
<b>FFO II je Aktie in €</b>	<b>0,31</b>	<b>0,12</b>

\*) der Überschussbetrag des Verkaufspreises im Verhältnis zum Anschaffungspreis der Immobilien

Der FFO II, inklusive der Veräußerungsgewinne, betrug im ersten Halbjahr 2014 Euro 35,3 Mio. was einem Anstieg um 355% im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht.

## LOAN-TO-VALUE

Der Loan-to-Value („LTV“) von 46 % zum 30. Juni 2014 veranschaulicht GCPs konservative Kapitalstruktur mit geringem Leverage-Risiko. Bei vollständiger Wandlung der Anleihe beträgt der LTV zum 30. Juni 2014 32 %. Seit 2011 konnte die Gruppe ihren LTV unterhalb ihres langfristigen Zielwerts von 50 % halten.

Der LTV ist das Verhältnis der Summe aus Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten und Wertpapieren des Umlaufvermögens zu der Summe der als Finanzanlage gehaltenen Immobilien (inkl. geleisteten Anzahlungen), Immobilien des Vorratsvermögens, at-equity bewerteten Finanzinvestitionen und Vorräten..



## DISCLAIMER

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 inklusive seines Portfolios an Gemeinschaftsunternehmen. Dieser Bericht enthält verschiedene Zusatzinformationen und Details, die eine umfassende Darstellung des jeweiligen Sachverhaltes gewährleisten sollen, welche nach Ansicht der Gruppe von hoher Bedeutung für diesen Bericht ist.

Im Auftrag des Vorstands,

Luxemburg, 18. August 2014



# VERKÜRZTE KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

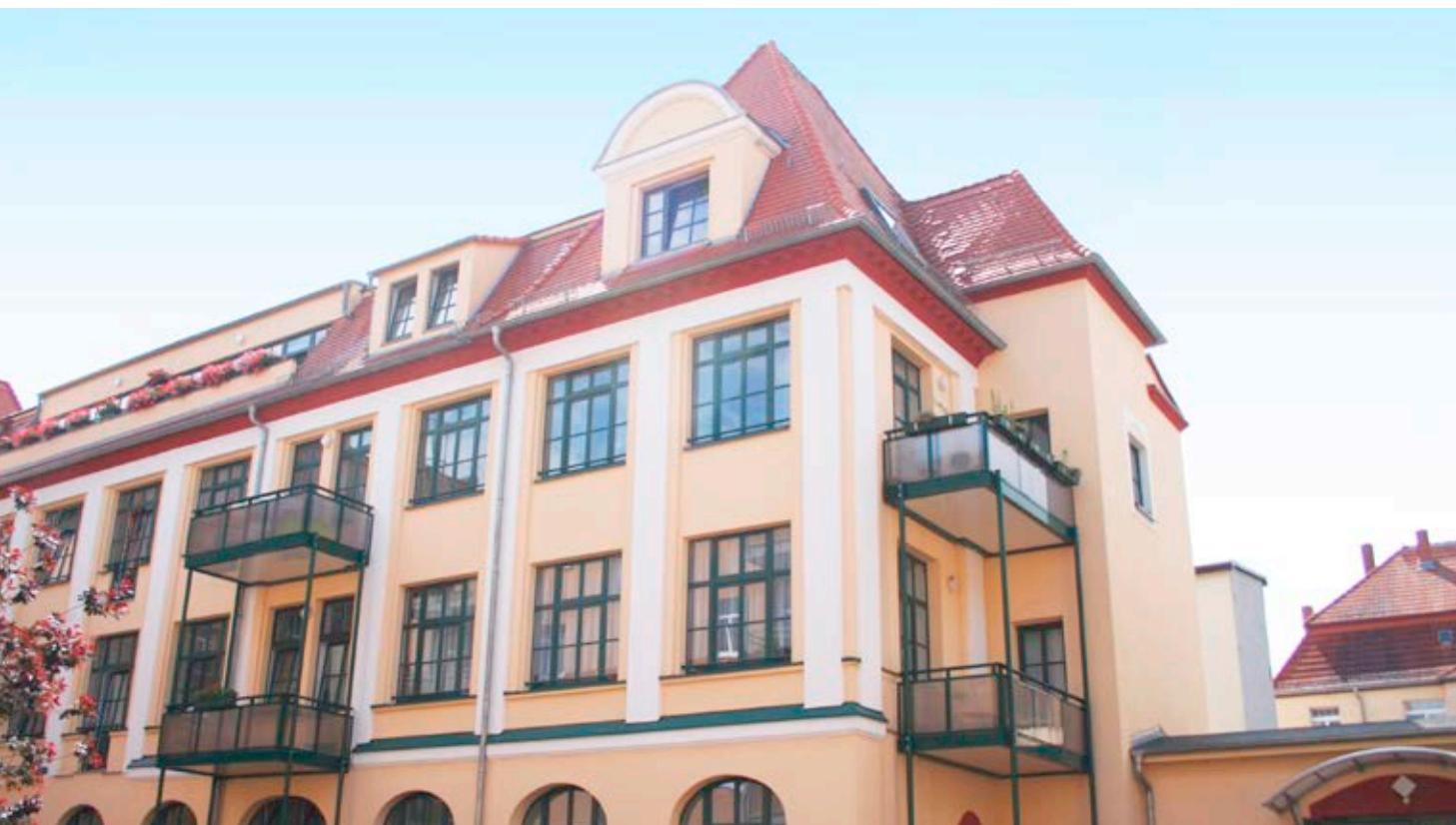
	Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		Für den 3-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	
	Anhang		2014 €'000	2013 €'000
			2014 €'000	2013 €'000
<b>Umsatz</b>		<b>109.267</b>	<b>33.417</b>	<b>49.109</b>
Veräußerungsgewinne und Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	4, 5	93.892	53.703	36.134
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen		94	98	-
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung		(43.278)	(16.704)	(21.705)
Wareneinsatz Gebäude		(14.250)	-	-
Administrative und übrige Aufwendungen		(2.667)	(1.345)	(1.362)
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>143.058</b>	<b>69.169</b>	<b>62.176</b>
Finanzierungsaufwendungen		(11.775)	(6.099)	(6.598)
Sonstige Finanzergebnisse		5.316	3.376	2.530
Finanzergebnis		(6.459)	(2.723)	(4.068)
<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>136.599</b>	<b>66.446</b>	<b>58.108</b>
Steuer- und latente Steueraufwendungen	6	(14.453)	(8.444)	(6.287)
<b>Periodenergebnis</b>		<b>122.146</b>	<b>58.002</b>	<b>51.821</b>
Sonstiges Periodenergebnis nach Steuern		-	-	-
<b>Gesamtes Periodenergebnis</b>		<b>122.146</b>	<b>58.002</b>	<b>51.821</b>
<b>Davon entfallen auf:</b>				
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		108.277	45.240	47.128
Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss		13.869	12.762	4.693
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Ergebnis je Aktie</b>		<b>122.146</b>	<b>58.002</b>	<b>51.821</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,94	0,73	0,41
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,86	0,64	0,36

Die Anmerkungen im Anhang auf den Seiten 34 bis 41 sind wesentlicher Bestandteil dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses.



# VERKÜRZTE KONZERNBILANZ

VERMÖGENSWERTE	Anhang			30. Juni	31. Dezember
				2014	2013
		Ungeprüft	Geprüft	€'000	€'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte				7.416	4.383
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5			1.844.024	1.368.281
Geleistete Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				29.476	7.169
At-equity bewertete Finanzinvestitionen				-	7.354
Aktive latente Steuern				4.917	2.491
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände				12.482	12.817
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				<b>1.898.315</b>	<b>1.402.495</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				208.763	132.542
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente				64.696	34.258
Vorräte – zur Veräußerung gehaltene Immobilien				5.547	19.949
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen				119.406	61.843
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				<b>398.412</b>	<b>248.592</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>				<b>2.296.727</b>	<b>1.651.087</b>



# VERKÜRZTE KONZERNBILANZ (FORTGEFÜHRT)

		30. Juni	31. Dezember
	Anhang	2014	2013
<b>EIGENKAPITAL</b>		Ungeprüft	Geprüft
Gezeichnetes Kapital	8	€'000	€'000
Sonstige Rücklagen		22.206	14.211
Kapitalrücklage		305.029	305.029
Gewinnrücklagen		482.419	374.141
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>821.197</b>	<b>704.924</b>
Nicht beherrschende Anteile		75.300	63.001
<b>Eigenkapital</b>		<b>896.497</b>	<b>767.925</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7A	515.787	461.753
Anleihe Serie B	7B	344.367	194.676
Wandelanleihe Serie C	7C	270.985	-
Derivative Finanzinstrumente		11.034	13.832
Passive latente Steuern		102.329	80.169
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		43.778	21.455
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.288.280</b>	<b>771.885</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7	7.137	6.986
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7	-	3.577
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		93.980	92.357
Abgegrenzte Zinsen für Anleihen	7	2.451	1.005
Fällige Steuern		2.719	3.298
Sonstige Rückstellungen		5.663	4.054
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>111.950</b>	<b>111.277</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>1.400.230</b>	<b>883.162</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>		<b>2.296.727</b>	<b>1.651.087</b>

Der Vorstand der Grand City Properties S.A. hat den Konzernzwischenabschluss in englischer Fassung am 18. August 2014 zur Veröffentlichung freigegeben. Das vorliegende Dokument ist eine nicht bindende Übersetzung aus dem Englischen – die englische Originalfassung hat Vorrang.

# VERKÜRZTE EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN 6-MONATS-ZEITRAUM ZUM 30. JUNI 2014

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital €'000	Kapital- rücklage €'000	EK-Anteil Wandelan- leihe €'000	Sonstige Rücklagen €'000	Gewinn- rücklagen €'000	Nicht be- herrschende Anteile €'000	Summe Eigenkapital €'000
<b>Saldo zum 1. Januar 2014</b>	<b>11.543</b>	<b>305.029</b>	-	<b>14.211</b>	<b>374.141</b>	<b>704.924</b>	<b>63.001</b>
Periodenergebnis	-	-	-	-	108.277	108.277	13.869
Sonstiges Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis	-	-	-	-	108.277	108.277	13.869
EK-Anteil Wandelanleihe	-	-	7.995	-	-	7.995	-
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligung entstandene Minderheitsanteile	-	-	-	-	-	-	2.279
Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss	-	-	-	-	1	1	(3.849)
<b>Saldo zum 30. Juni 2014</b>	<b>11.543</b>	<b>305.029</b>	<b>7.995</b>	<b>14.211</b>	<b>482.419</b>	<b>821.197</b>	<b>75.300</b>
<b>Saldo zum 1. Januar 2013</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>
Periodenergebnis	-	-	-	-	45.240	45.240	12.762
Sonstiges Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis	-	-	-	-	45.240	45.240	12.762
Ausgabe Grundkapital	800	31.459	-	-	-	32.259	-
EK-Anteil Wandelanleihe	-	-	(84)	-	-	(84)	-
Ausgabe von Grundkapital im Zusammenhang mit der Wandelanleihe	1.428	55.340	-	-	-	56.768	-
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligung entstandene Minderheitsanteile	-	-	-	-	-	-	11.872
Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss	-	-	-	-	(331)	(331)	(2.540)
<b>Saldo zum 30. Juni 2013</b>	<b>7.778</b>	<b>100.190</b>	<b>50</b>	<b>14.211 (*)</b>	<b>195.881</b>	<b>318.110</b>	<b>40.779</b>

(\*) Neu bewertet





# VERKÜRZTE KONZERNKAPITAL- FLUSSRECHNUNG

		Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	
		2014 €'000	2013 €'000
<b>OPERATIVER CASH-FLOW</b>	Anhang		
<b>Periodenergebnis</b>			
Periodenergebnis		122.146	58.002
<b><u>Ertragsanpassungen:</u></b>			
Abschreibungen		403	35
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen		(94)	(98)
Gewinn aus Geschäftszusammenschlüssen, Veräußerungsgewinnen und sonstigen Erträgen	4	(15.168)	(5.968)
Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5	(78.724)	(47.728)
Netto-Finanzaufwendungen		6.459	(*) 3.932
Steueraufwendungen	6	14.453	8.444
		49.475	16.619
<b><u>Veränderungen bei:</u></b>			
Immobilien des Vorratsvermögens		14.402	(504)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen		(22.475)	(*) (7.454)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten		21.983	7.324
Sonstige Rückstellungen		478	(511)
		63.863	15.474
Gezahlte Ertragssteuern		(3.360)	(1.292)
<b>Operativer Netto-Cash-Flow</b>		<b>60.503</b>	<b>14.182</b>
<b>CASH-FLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>			
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen, netto		(1.179)	(123)
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(321.878)	(71.663)
Erwerb eines Tochterunternehmens, abzüglich erworbener liquider Mittel		(23.503)	(17.515)
Erwerb von finanziellen Vermögenswerten und anderen Finanzanlagen		(40.251)	(32.875)
Gewährte Darlehen		-	(77)
<b>Netto-Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(386.811)</b>	<b>(122.253)</b>

(\*) Neu bewertet

# VERKÜRZTE EIGENKAPITALVER- ÄNDERUNGSRECHNUNG

	Anhang	Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	
		2014 €'000	2013 €'000
<b>CASH-FLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>			
Einzahlungen aus der Ausgabe von Stammaktien, netto	8	-	32.253
Tilgungen von Bankdarlehen		(3.417)	(2.189)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		13.255	6.000
Netto-Einzahlungen aus Anleihe	7B	158.718	97.423
Netto-Einzahlungen aus Wandelanleihe	7C	284.801	-
Rückzahlung von Bankdarlehen		(34.011)	-
Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss		(3.848)	(2.871)
Zinsen und sonstige gezahlte Finanzaufwendungen, netto		(12.969)	(4.819)
<b>Netto-Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>402.529</b>	<b>125.797</b>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände - Zahlungsmittel		-	11
<b>Netto-Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten</b>		<b>76.221</b>	<b>17.737</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn der Periode		132.542	80.977
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende der Periode</b>		<b>208.763</b>	<b>98.714</b>



# ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

## 1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### a. INCORPORATION AND PRINCIPAL ACTIVITIES

Grand City Properties S.A. („das Unternehmen“) wurde am 16. Dezember 2011 als Aktiengesellschaft (société anonyme) in Luxemburg gegründet. Der Sitz des Unternehmens ist 24 Avenue Victor Hugo, L – 1750, Luxemburg. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für das erste Halbjahr 2014 (30. Juni 2014) enthält den Abschluss des Unternehmens sowie die Abschlüsse der Tochterunternehmen („die Gruppe“). Unternehmenszweck der Gruppe sind der Erwerb, die Sanierung, die Umstrukturierung und die Optimierung von Immobilien in Deutschland.

### b. KAPITALERHÖHUNGEN UND ANLEIHEMISSIONEN IN 2013 UND 2014

Zu Informationen über Kapital und Anleihen verweisen wir auf Anhang Nr. 8 bzw. 7.

### c. BÖRSENNOTIERUNG AN DER FRANKFURTER BÖRSE

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

### d. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Zwischen dem Beginn der Berichtsperiode und der Verabschiedung des vorliegenden Konzernzwischenabschlusses erwarb die Gruppe rund 9.000 Einheiten in verschiedenen deutschen Städten durch „Asset und Share Deals“.

### e. KONZERNRATING

Zum 30. Juni 2014 waren sowohl das Unternehmen als auch die Festzinsanleihen der Serie B sowie die Wandelanleihen der Serie C mit einem Rating der Ratingagentur Standard & Poor's Rating Services von jeweils „BB+“ mit stabilem Ausblick versehen. Der stabile Ausblick spiegelt u.a. die aktuelle Liquiditätslage von GCP sowie den zu erwartenden Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit wider.

### f. DEFINITIONEN

In diesem Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss bedeutet:

<b>Unternehmen</b>	Grand City Properties S.A.
<b>Gruppe</b>	Das Unternehmen und seine Beteiligungen
<b>Tochter- unternehmen</b>	Unternehmen, die von Grand City Properties S.A. kontrolliert (gemäß IAS 27) und deren Geschäftsabschlüsse im Konzernabschluss konsolidiert werden
<b>Assozierte Unternehmen</b>	Unternehmen, über die Grand City Properties S.A. (gemäß IAS 27) einen maßgeblichen Einfluss hat, die jedoch keine Tochterunternehmen sind. Assozierte Unternehmen werden im verkürzten Konzernzwischenabschluss at-equity bilanziert
<b>Beteiligungen</b>	Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführte Unternehmen und assozierte Unternehmen
<b>Verbundene Unternehmen &amp; nahestehende Personen</b>	Wie in IAS 24 definiert
<b>Zeitraum/Periode</b>	Die sechs Monate zum 30. Juni 2014



# 2. GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

## a. ÜBEREINSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde gemäß IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt. Er enthält nicht alle für die Erstellung eines vollständigen IFRS-Abschlusses erforderlichen Informationen. Zur Erläuterung von Ereignissen und Transaktionen, welche wesentlich für das Verständnis der Entwicklung der Finanz- und Ertragslage der Gruppe seit dem letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 sind, wurden jedoch ausgewählte Angaben in den Anhang des verkürzten Konzernzwischenabschlusses aufgenommen. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Für weitere Informationen zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013, welcher die Grundlage für diesen Konzernzwischenabschluss bildet.

Der Vorstand des Unternehmens hat den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss am 18. August 2014 zur Veröffentlichung freigegeben.

## 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 angesetzten 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 für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013.

## c. GESCHÄFTSSEGMENTE

Die Gruppe erfüllt die Definition eines Konzerns, der in einem Geschäftssegment aktiv ist. Ein Geschäftssegment ist ein Teil des Konzerns, welcher die folgenden 3 Kriterien erfüllt:

- Übt Geschäftstätigkeiten aus, mit denen es Umsätze erwirtschaftet und aus denen Kosten entstehen können. Dies beinhaltet Umsätze und Kosten im Zusammenhang mit konzerninternen Transaktionen.
- Die operativen Ergebnisse werden regelmäßig von einer Führungskraft der Gruppe geprüft, welche Entscheidungen über die Verteilung von Ressourcen an die Segmente trifft und deren Leistung bewertet.
- Für das Segment liegen separate Finanzinformationen vor.

## d. SAISONALITÄT DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Verbuchte Mieteinnahmen, sonstige Umsätze und Kosten verteilen sich gleichmäßig auf die Berichtsperiode. Aus diesem Grund werden dazu im verkürzten Konzernzwischenabschluss keine zusätzlichen Angaben gemacht.

## e. GOING CONCERN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde nach dem Fortführungsprinzip erstellt.



# 3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN

Die bei der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den bei der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013 angewandten Methoden mit Ausnahme der Anwendung der nachfolgend aufgeführten neuen Standards und Interpretationen, die erstmalig für das Geschäftsjahr 2014 anzuwenden sind, jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss für die Periode haben:

## (I) IFRS 10 „KONZERNABSCHLUSS“

IFRS 10 ersetzt die Regelungen für die Konzernrechnungslegung nach IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“. Er umfasst außerdem die in SIC-12 „Konsolidierung - Zweckgesellschaften“ angesprochenen Probleme. Mit IFRS 10 wird ein einheitliches Control-Modell für alle Unternehmen einschließlich Zweckgesellschaften geschaffen. Die mit IFRS 10 eingeführten Änderungen verlangen von der Geschäftsführung im Vergleich zu den Vorgaben von IAS 27 die wesentliche Einschätzung, welche Unternehmen kontrolliert werden und daher von einer Muttergesellschaft konsolidiert werden müssen. Die Gruppe hat IFRS 10 rückwirkend zum 1. Januar 2014 angewandt.

## (II) IFRS 11 „GEMEINSAME VEREINBARUNGEN“

IFRS 11 ersetzt IAS 31 „Anteile an Joint Ventures“ und SIC-13, „Gemeinschaftlich geführte Einheiten - Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“. Durch diesen Standard erfolgt eine einheitlichere Behandlung von gemeinsamen Vereinbarungen durch Konzentration auf die aus der Vereinbarung entstehenden Rechte und Verpflichtungen anstatt auf ihre rechtliche Form. Es bestehen zwei Arten von gemeinsamen Vereinbarungen: Gemeinschaftliche Tätigkeiten und Gemeinschaftsunternehmen. Unter IFRS 11 gibt es nicht länger die Option zur anteiligen Konsolidierung von gemeinschaftlich geführten Einheiten. Stattdessen müssen gemeinschaftlich geführte Einheiten, die die Definition eines Joint Ventures erfüllen, at-equity bilanziert werden. Die Gruppe hat IFRS 11 rückwirkend zum 1. Januar 2014 angewandt.



## (III) IFRS 12 „ANGABEN ZU BETEILIGUNGEN AN ANDEREN UNTERNEHMEN“

IFRS 12 beinhaltet sämtliche zuvor in IAS 27 enthaltenen Regelungen zu Angaben in Konzernabschlüssen sowie die zuvor gemäß IAS 31 und IAS 28 geforderten Angaben. Diese Angaben beziehen sich auf die Anteile eines Unternehmens an Tochterunternehmen, Joint Ventures, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und strukturierten Einheiten. Außerdem werden einige neue Angaben gefordert. Die Gruppe hat IFRS 12 rückwirkend zum 1. Januar 2014 angewandt.

## (IV) IAS 28 „ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND JOINT VENTURES (2011)“

Aufgrund von IFRS 11 und IFRS 12 wurde IAS 28 in „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ umbenannt. Der Standard beschreibt die Anwendung der Equity-Methode nicht nur für Anteile an assoziierten Unternehmen, sondern zusätzlich für Anteile an Joint Ventures. Gemäß dem Standard bedeutet „maßgeblicher Einfluss“ die Möglichkeit zur Beteiligung an den finanziellen und betrieblichen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung besteht, nicht aber die Kontrolle oder gemeinsame Kontrolle über diese. Die Gruppe hat IAS 28 rückwirkend zum 1. Januar 2014 angewandt.



# 4. ERWERB VON TOCHTERUNTER- NEHMEN & BETEILIGUN- GEN OHNE BEHERR- SCHENDEN EINFLUSS

Im Berichtszeitraum hat die Gruppe verschiedene Unternehmen im Rahmen von Akquisitionen für einen Gesamtpreis von EUR 23,5 Mio. nach Abzug der übernommenen Barmittel erworben. Bei den Akquisitionen handelt es sich um Immobilien in Köln und Berlin sowie um Verwaltungsgesellschaften, die Immobilienverwaltungsdienstleistungen für rund 18.000 Einheiten in Deutschland erbringen. Durch die Unternehmenszusammenschlüsse erzielte die Gruppe Gewinne aus einem günstigen Erwerb („bargain purchase“) in Höhe von EUR 13,9 Mio., die in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen ausgewiesen werden, sowie einen Goodwill in Höhe von EUR 1,9 Mio. Die Gruppe weist Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von EUR 2,3 Mio. aus.

Die vorstehenden Unternehmenszusammenschlüsse beinhalten auch die Übernahme der Beherrschung von at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Für den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt, an dem die Gruppe die Beherrschung über die o.g. Unternehmen erworben hat, und dem Ende des Berichtszeitraums werden Gesamtumsätze von TEUR 6.898 und ein Jahresüberschuss von TEUR 655 ausgewiesen.

Die insgesamt erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Transaktion sind nachfolgend aufgeführt:

	€'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	353
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	129.682
At-equity bewertete Finanzinvestitionen	(7.447)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen	9.570
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(69.442)
Latente Steuerschulden	(8.565)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten , nettot	(4.262)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(11.500)
Sonstige Rückstellungen	(609)
Summe identifizierbares Nettovermögen	37.780
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(2.279)
Gezahlter Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltenen liquider Mittel)	(23.503)
Gewinn aus Unternehmenszusammenschlüssen (sog. Bargain Purchase))	(13.901)
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte – Firmenwert	1.903

Wären alle vorstehenden Akquisitionen am Anfang des Berichtszeitraums erfolgt, hätten sich die Konzernumsätze um TEUR 4.933 und der Periodenüberschuss um TEUR 929 erhöht..

# 5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

	Geschäftsjahresende zum Sechs Monate zum 30. Juni 31. Dezember	
	2014	2013
	Ungeprüft	Geprüft
€'000		
Saldo zu Beginn der Periode	1.368.281	407.086
Zugänge	267.337	335.752
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	129.682	425.932
Übertragung von zum Verkauf gehaltenen Vermögenswerten	-	10.320
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	78.724	189.191
Saldo zum Ende der Periode	1.844.024	1.368.281

# 6. STEUER- & LATENTE STEUER AUF WENDUNGEN

Der Ansatz der Steuer- und latenten Steueraufwendungen basiert auf der bestmöglichen Schätzung der Geschäftsführung des durchschnittlichen jährlichen gewichteten Steuersatzes für das Gesamtgeschäftsjahr multipliziert mit dem Ergebnis vor Steuern des Zwischenberichtszeitraums.

Die Steuer- und latenten Steueraufwendungen der Gruppe für die sechs Monate zum 30. Juni 2014 beliefen sich auf TEUR 14.453 (2013: TEUR 8.444). Dieser Betrag setzt sich zusammen aus Körperschaftssteuer in Höhe von TEUR 750 (2013: TEUR 351), latenten Steuern von TEUR 10.718 sowie Grundsteuern von TEUR 2.985 (2013: TEUR 6.801 bzw. TEUR 1.292).



# 7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN SOWIE AUS ANLEIHEN SERIE B UND WANDELANLEIHEN

## A. ZUSAMMENSETZUNG

	30. Juni 2014	31. Dezember 2013
	Ungeprüft	Geprüft
€'000		
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Bankdarlehen	515.787	458.802
Andere Darlehen	-	2.951
<b>Summe langfristige Darlehen</b>	<b>515.787</b>	<b>461.753</b>
Anleihe Serie B (B)	344.367	194.676
Wandelanleihe Serie C (C)	270.985	-
<b>Summe Anleiheverbindlichkeiten</b>	<b>615.352</b>	<b>194.676</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Bankdarlehen	7.137	6.986
Andere Darlehen	-	3.577
<b>Summe kurzfristige Darlehen</b>	<b>7.137</b>	<b>10.563</b>
<b>Summe Kreditverbindlichkeiten</b>	<b>1.138.276</b>	<b>666.992</b>



## B. ANLEIHE SERIE B

Am 3. Juni 2013 emittierte das Unternehmen im Rahmen einer Privatplatzierung erstrangige Festzinsanleihen in Höhe von EUR 100 Mio. mit einer Laufzeit bis Juni 2020 und einem Kupon von 6,25 %.

Am 24. Juli 2013 stockte das Unternehmen die im Juni ausgegebene Anleihe (Anleihe Serie B) um weitere EUR 100 Mio. auf.

Am 15. April 2014 platzierte das Unternehmen erfolgreich weitere erstrangige besicherte Festzinsanleihen im Nennwert von EUR 150 Mio. mit einer Laufzeit bis Juni 2020, die zu 107,25 % ihres Nennbetrags ausgegeben wurden. Damit erhöhte sich der Gesamtnennbetrag der Anleihen Serie B auf EUR 350 Mio. Morgan Stanley fungierte als Sole Underwriter.

	Geschäftsjahresende zum 30. Juni 2014	31. Dezember 2013
	Ungeprüft	Geprüft
€'000		
Saldo zu Beginn der Periode		
	195.681	-
Einnahmen aus der Ausgabe der Anleihe für die Periode (150.000 Anteilsscheine zu EUR 1.000 Nennwert) (*)		
	160.875	200.000
Transaktionskosten		
	(2.157)	(5.676)
Nettoeinnahmen für die Periode		
	158.718	194.324
Aufwendungen für die Periode		
	8.915	7.607
Gezahlte Aufwendungen		
	(7.521)	(6.250)
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende der Periode		
	355.793	195.681
Langfristiger Anteil der Anleihe Serie B		
	344.367	194.676
Abgegrenzte Zinsen		
	1.618	1.005
Gesamte Anleihen Serie B		
	345.985	195.681
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		
	9.808	-

(\*) Dieser Betrag enthält weitere TEUR 10.875 (entspricht 7,25 % des Nennwerts), die dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten zugewiesen wurden und in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

# 7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDIT- INSTITUTEN SOWIE AUS WANDEL- ANLEIHEN UND ANLEIHEN SERIE B (FORTS.)

## C. WANDELANLEIHE SERIE C

Am 24. Februar 2014 platzierte das Unternehmen erfolgreich in Stammaktien wandelbare Anleihen in Höhe von EUR 150 Mio. Die Wandelanleihen haben einen halbjährlich nachträglich zahlbaren Kupon von 1,50 % p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde auf EUR 9,72 festgelegt. Die Anleihen wurden zu 100 % ihres Nennbetrags ausgegeben und werden bei Fälligkeit zu 106,65 % ihres Nennbetrags eingelöst.

Am 16. Juni 2014 beschloss das Unternehmen die Aufstockung der Wandelanleihen der Serie C durch die Ausgabe von weiteren Anleihen der Serie C in Höhe von EUR 125 Mio. („weitere Anleihen Serie C“). Dadurch erhöht sich der Gesamtnennbetrag der Anleihen Serie C auf EUR 275 Mio. Die weiteren Anleihen Serie C wurden zu 111,25 % ihres Nennbetrags ausgegeben.

	Geschäftsjahresende zum 30. Juni		31. Dezember
	2014	2013	
	Ungeprüft	Geprüft	
€'000			
Einnahmen aus der Ausgabe der Wandelanleihe Series C (1.500 Anteilscheine zu EUR 100.000 Nennwert)	150.000	-	-
Einnahmen aus der Aufstockung der Wandelanleihe Series C (1.250 Anteilscheine zu EUR 100.000 Nennwert) (a)	139.063	-	-
Transaktionskosten	(4.262)	-	-
Nettoeinnahmen für die Periode	284.801	-	-
Als Eigenkapital klassifizierter Betrag (a) (b)	(7.995)	-	-
Aufwendungen für die Periode	1.743	-	-
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende der Periode	278.549	-	-
Langfristiger Anteil der Wandelanleihe Serie C	270.985	-	-
Abgegrenzte Zinsen	833	-	-
Gesamte Wandelanleihen Serie C	271.818	-	-
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	6.731	-	-

(a) Dieser Betrag enthält zusätzliche EUR 14 Mio., die im Rahmen der Anleiheplatzierung ver einnahmt wurden (entspricht 11,25 % des Nennwerts), von denen EUR 7,3 Mio. gemäß einem externen Gutachter dem Eigenkapital zugeführt wurden. Der Restbetrag von EUR 6,7 Mio. wurde dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten zugewiesen und wird in den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

(b) Der auf die Erstplatzierung der Wandelanleihe Serie C entfallende Eigenkapitalbestandteil beträgt EUR 0,7 Mio.

## D.(1) SICHERHEITEN, NEGATIVERKLÄRUNG

- eine erstrangige Belastung gemäß zyprischem Recht auf alle von dem Unternehmen an Grand City Property Ltd. („Grand City Ltd“) gehaltenen Stammaktien;
- eine erstrangige Kontenabtretung gemäß luxemburgischem Recht des unternehmenseigenen Bankkontos bei der Bank Hapoalim (Suisse) S.A., Zweigstelle Luxemburg;
- erstrangige Kontenabtretungen gemäß luxemburgischem Recht jedes Bankkontos von Grand City Ltd. bei der Bank Hapoalim (Suisse) S.A., Zweigstelle Luxemburg und
- erstrangige Belastungen gemäß zyprischem Recht auf jedes von Grand City Ltd. geführte Bankkonto.

## (2) COVENANTS

- Die Nettoverschuldung darf (i) zu keiner Zeit 70 % des Portfolio werts und (ii) für eine Dauer von mehr als zwölf (12) Monaten nicht 65 % des Portfolio werts übersteigen.
- Grand City Ltd. wird keine direkte oder indirekte Beteiligung an einem Konto bei einer Bank oder einem Finanzinstitut einrichten oder halten, mit Ausnahme der belasteten Konten, es sei denn, der Emittent bzw. Grand City Ltd. gewährt ein für den Verwalter akzeptables erstrangiges Sicherungsrecht für das betreffende auf den Verwalter laufende Konto zugunsten des Verwalters und des Wertpapierinhabers.
- Grand City Ltd. wird sicherstellen, dass seine Tochterunternehmen uneingeschränkt in der Lage sind, (i) Dividenden oder andere Ausschüttungen ihres Aktienkapitals an das Unternehmen oder eine der Beteiligungen des Unternehmens zu zahlen oder (ii) (a) Verbindlichkeiten gegenüber dem Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen zu begleichen, (b) Darlehen oder Vorauszahlungen an das Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen zu leisten oder (c) Immobilien oder Vermögenswerte auf das Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen zu übertragen.
- Die Gesamtverschuldung der Gruppe in Bezug auf Projektfinanzierungen darf die höhere der beiden Schwellen von EUR 65 Mio. oder 25 % des Portfolio werts nicht überschreiten.



# 8. KAPITAL & RÜCKLAGEN

## AUSGABE VON STAMMAKTIEN

- a. Am 12. April 2012 erhöhte das Unternehmen sein Stammkapital auf EUR 5.000.000 (50.000.000 Aktien zu EUR 0,10).
- b. Am 19. Juli 2012 hat das Unternehmen einen Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 15,1 Mio. aus einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage realisiert. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 5,5 Mio. neue Aktien zum Ausgabepreis von EUR 2,75 je Aktie platziert.
- c. Am 19. Februar 2013 realisierte das Unternehmen einen Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 35,7 Mio. im Zuge einer zweiten Kapitalerhöhung gegen Bareinlage. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 8 Mio. neue Aktien zum Ausgabepreis von EUR 4,46 je Aktie platziert.
- d. Zum 30. September 2013 waren Wandelanleihen der Serie 2012-2017 im Wert von EUR 99,7 Mio. in Aktien umgewandelt. Entsprechend wurden 24,9 Mio. Aktien zum Nennwert von EUR 0,1 je Aktie ausgegeben.
- e. Am 3. Dezember 2013 erhielt das Unternehmen im Zuge einer Kapitalerhöhung Bareinlagen in Höhe von EUR 175,5 Mio. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 27 Mio. neue Aktien mit einem Nennwert von jeweils EUR 0,10 zum Ausgabepreis von EUR 6,5 platziert. Die Mittel waren in erster Linie für den Erwerb zusätzlicher Immobilienbestände bestimmt.

## ZUSAMMENSETZUNG DES STAMMKAPITALS:

	6 Monate zum 30. Juni 2014		Jahresende zum 31. Dezember 2013	
	Ungeprüft		Geprüft	
	Anzahl Aktien	€'000	Anzahl Aktien	€'000
<b>Genehmigt</b>				
Stammaktien zu je EUR 0,10	200.000.000	20.000	200.000.000	20.000
<b>Ausgegeben und voll einbezahlt</b>				
Saldo zu Beginn der Periode	115.425.000	11.542,5	55.500.000	5.550
Ausgabe von Aktien am 19. Februar 2013	-	-	8.000.000	800
Ausübung von Wandelanleihen	-	-	24.925.000	2.492,5
Ausgabe von Aktien am 3. Dezember 2013	-	-	27.000.000	2.700
Saldo zum Ende der Periode	115.425.000	11.542,5	115.425.000	11.542,5

# 9. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN & PERSONEN

Die folgenden Transaktionen wurden mit nahestehenden Unternehmen und Personen durchgeführt:

## (I) DARLEHEN AN ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

	30. Juni 2014	31. Dezember 2013
	Ungeprüft	Geprüft
	€'000	
Andere verbundene Unternehmen	-	153

## (II) DARLEHEN VON ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

	30. Juni 2014	31. Dezember 2013
	Ungeprüft	Geprüft
	€'000	
Andere verbundene Unternehmen	169	446

## (III) ZINSEN AUF DARLEHEN VON NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

	6 Monate zum 30. Juni	
	2014	2013
	Ungeprüft	Geprüft
Zinsaufwendungen	€'000	
	(65)	(221)

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen erfolgen zu marktüblichen Konditionen und werden nur durchgeführt, wenn diese Bedingungen nachweisbar sind.



# 10. FINANZ- INSTRUMENTE

## „FAIR VALUE“-HIERARCHIE

Die nachfolgende 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 Verbindlichkeiten.

**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 (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. als Ableitung von Preisen) beobachten lassen.

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

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Total
€'000				
<b>30. Juni 2014</b>				
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere des Umlaufvermögens	64.696	-	-	64.696
Investition in langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	-	2.049	2.049
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>64.696</b>	<b>-</b>	<b>2.049</b>	<b>66.745</b>
Derivative Finanzinstrumente (a)	-	11.034	-	11.034
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>-</b>	<b>11.034</b>	<b>11.034</b>	

## 31. Dezember 2013

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere des Umlaufvermögens	34.258	-	-	34.258
Investition in langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	-	2.578	2.578
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>34.258</b>	<b>-</b>	<b>2.578</b>	<b>36.836</b>
Derivative Finanzinstrumente (a)	-	13.832	-	13.832
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>-</b>	<b>13.832</b>	<b>-</b>	<b>13.832</b>

(a) Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht auf aktiven Märkten gehandelt werden, wird anhand von Bewertungstechniken ermittelt. Die Gruppe wählt aus einer Vielzahl von Methoden aus und trifft ihre Annahmen überwiegend aufgrund der Marktbedingungen, die am Berichtstag vorliegen. Alle derivativen Finanzinstrumente der Gruppe sind verknüpft mit der Fälligkeit der entsprechenden Bankdarlehen.

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes von Sicherungsinstrumenten erfolgt auf Grundlage der abgezinsten Cashflows von zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Diese werden verglichen mit den zu erwartenden Zinszahlungen zum Marktzins basierend auf dem Vertrag, der dem Sicherungsinstrument zum Abschlussstichtag zugrunde liegt.

# 11. EVENTUALFORDERUNGEN & -SCHULDEN

Die Gruppe hat zum 30. Juni 2014 keine wesentlichen Eventalforderungen und Eventualschulden.

# 12. NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.







**FOTONACHWEISE:**

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| Berlin     | © iStock / TommL         |
| Düsseldorf | © iStock / Horst Gerlach |
| Dortmund   | © fotolia / europhotos   |
| Dresden    | © fotolia / Freesurf     |
| Leipzig    | © fotolia / alephnull    |
| Berlin     | © iStock / TommL         |
| Wuppertal  | © iStock / seen          |
| Berlin     | © iStock / TommL         |

Design und Layout: motus.de





**GRAND CITY PROPERTIES S.A.**

24, Avenue Victor Hugo  
L-1750 Luxembourg

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

