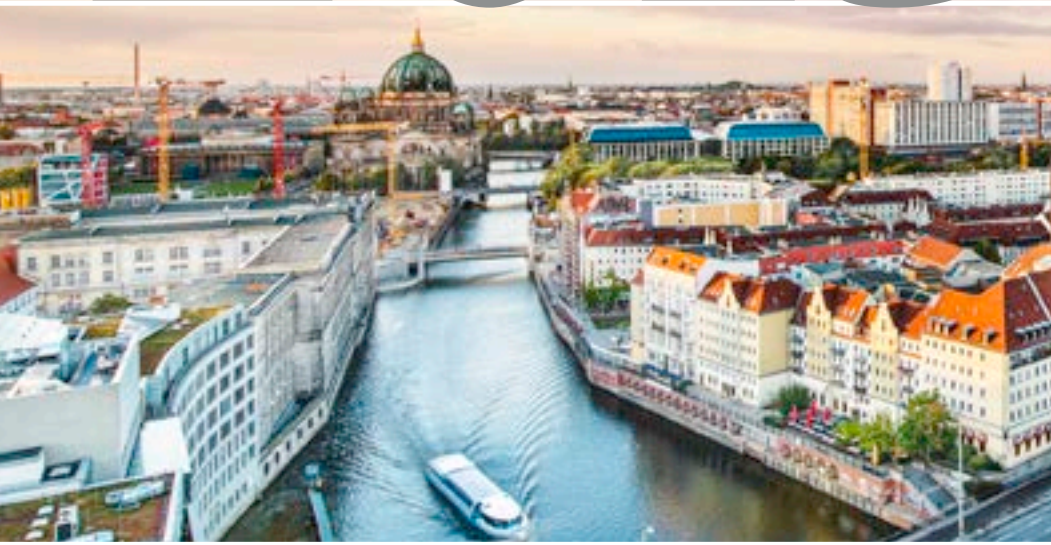


2013

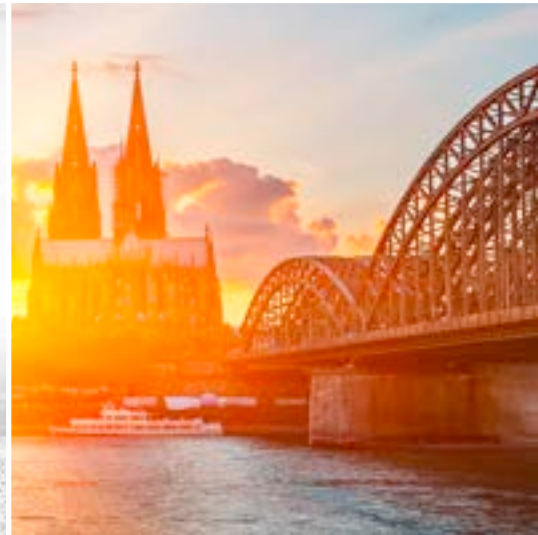


KONZERN- ABSCHLUSS

Für das am 31. Dezember 2013
geendete Geschäftsjahr

GRAND CITY

Properties S.A.





KONZERNABSCHLUSS

Für das am 31. Dezember 2013
geendete Geschäftsjahr

INHALT

Lagebericht	2 – 19
Bescheinigung des Réviseur d'Entreprises agréé (Wirtschaftsprüfer)	20 – 21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22 – 23
Konzernbilanz	24 – 25
Konzerneigenkapital-Veränderungsrechnung	26 – 27
Konzernkapitalflussrechnung	28 – 29
Anhang zum Konzernabschluss	30 – 63

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

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

Tel: +352 287 752 55
Fax: +352 26 18 77 79
E-Mail: info@grandcity.lu
www.grandcityproperties.com

FINANZKENNZAHLEN



JAHRESERGEBNIS (€ 000')

DEZ 2012	VERÄNDERUNG	DEZ 2013
92.916	+ 186 %	266.052

UMSATZ (€ 000')

DEZ 2012	VERÄNDERUNG	DEZ 2013
60.372	+ 181 %	169.630

EBITDA (€ 000')

DEZ 2012	VERÄNDERUNG	DEZ 2013
122.460	+ 150 %	306.175

FFO I (€ 000')

DEZ 2012	VERÄNDERUNG	DEZ 2013
11.441	+ 233 %	38.144

EPRA NAV (€ 000')

DEZ 2011	DEZ 2012	DEZ 2013
110.947	338.979	859.436

FFO I PER SHARE (€ 000')

DEZ 2012	VERÄNDERUNG	DEZ 2013
0,26	+ 93 %	0,50

ERGEBNIS JE AKTIE

DEZ 2012	VERÄNDERUNG	DEZ 2013
1,97	+ 51 %	2,97

FFO II (€ 000')

DEZ 2012	VERÄNDERUNG	DEZ 2013
28.850	+ 85 %	53.228

LOAN-TO-VALUE

DEZ 2011	DEZ 2012	DEZ 2013
49,9 %	44,2 %	35,7 %

OPERATIVER CASH-FLOW (€ 000')

DEZ 2012	VERÄNDERUNG	DEZ 2013
34.437	+ 78 %	61.401

EIGENKAPITALQUOTE

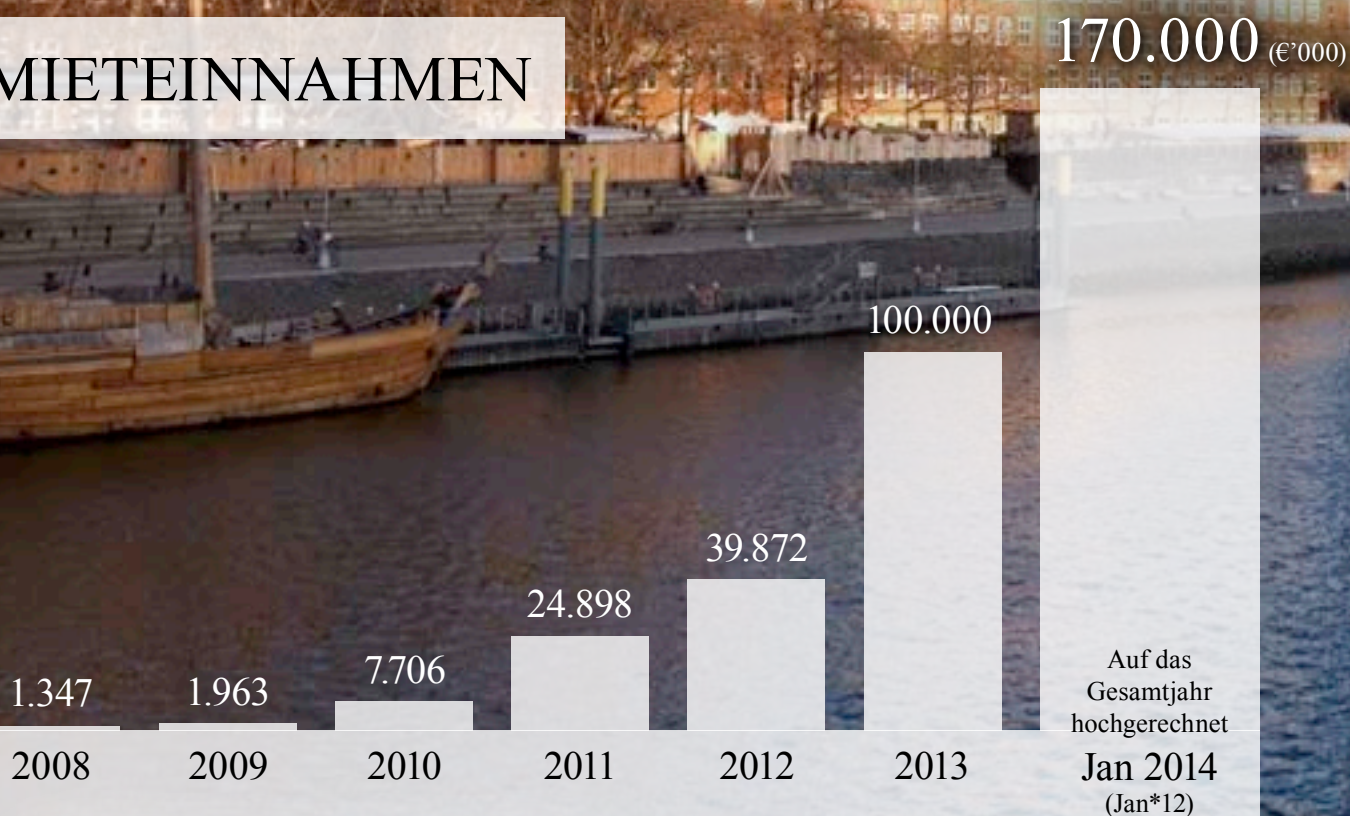
DEZ 2011	DEZ 2012	DEZ 2013
30,8 %	36,6 %	46,5 %

PORTFOLIOENTWICKLUNG IN EINHEITEN (€ 000')

DEZ 2011	DEZ 2012	DEZ 2013
8.750	12.000	26.000

ERRUNGENSCHAFTEN

MIETEINNAHMEN



HÖHEPUNKTE DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

- Das gesamte Portfolio verzeichnete ein stetiges Wachstum auf über 26.000 Einheiten (28.000 zum Februar 2014)
- Ein deutlicher Anstieg bei den Portfolios in der stabilen Phase von 25% im Dezember 2012 auf 33% im Dezember 2013
- Die auf das Jahr hochgerechneten Mieteinnahmen („run rate“) des im Januar 2014 bestehenden Portfolios belaufen sich auf rund EUR 170 Millionen

KAPITALMARKT

- Zwei Kapitalerhöhungen mit einem Gesamtvolumen von EUR 211 Millionen: im Dezember 2013 in Höhe von EUR 175,5 Millionen mit J.P. Morgan und Berenberg als Bookrunner und im Februar 2013 in Höhe von EUR 35,7 Millionen
- Vollständige Umwandlung einer EUR 100 Millionen Wandelanleihe in 24,9 Millionen Aktien in weniger als einem Jahr nach Emission
- Ausgabe von Anleiheschuldverschreibungen der Serie B in zwei Tranchen mit einem Gesamtvolumen von EUR 200 Millionen, fällig in 2020
- S&P Unternehmens- und Anleiherating im Februar 2014 mit der Note BB+ (iIAA-) und einem stabilen Ausblick

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

- Im Februar 2014 platzierte GCP eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren in Höhe von EUR 150 Millionen und einem Kupon von 1,5%. wobei J.P. Morgan, Berenberg und Deutsche Bank als Bookrunner agierten
- Übernahmen und bereits vertraglich abgesicherte Transaktionen im Wert von rund EUR 230 Millionen
- Akquisition einer Immobilienverwaltungsgesellschaft, die – mit Fokus auf den regionalen Schwerpunkten von GCP – Dienstleistungen im Bereich Asset- und Property-Management für ca. 18.000 Einheiten für Drittunternehmen erbringt

KENNZAHLEN

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

	2013 €'000	2012 €'000
Umsatz	169.630	60.372
Mieteinnahmen	99.580	39.872
EBITDA	306.175	122.460
Jahresergebnis	266.052	92.916
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	2,97	1,97
FFO I	38.144	11.441
FFO I pro Aktie	0,50	0,26
FFO II	53.228	28.850

BILANZKENNZAHLEN

	ZUM 31.12.13 €'000	31.12.12 €'000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und Wertpapiere des Umlaufvermögens	166.800	80.977
Summe Vermögenswerte	1.651.087	554.720
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (inkl. geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	1.375.450	409.508
Vorräte	19.949	-
Summe Eigenkapital	767.925	202.943
EPRA NAV	859.436	338.979
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	472.316	176.001
Wandelanleihe	-	95.920
Anleihe Serie B	194.676	-
Loan-to-Value	35,7%	44,2%
Eigenkapitalquote	46,5%	36,6%

HAUPTSTANDORTE



DAS UNTERNEHMEN

Der Vorstand der Grand City Properties S.A. (das "Unternehmen") und seiner Tochterunternehmen ("GCP" oder die "Gruppe") veröffentlicht hiermit seinen Geschäftsbericht für das Jahr 2013.

Die in diesem Bericht dargestellten Zahlen basieren auf dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013.

Grand City Properties S.A. ist ein Immobilienspezialist mit Fokus auf Investitionen in Immobilien mit hohem Optimierungspotenzial in Deutschland. Im Februar 2014 bestand das Portfolio der Gruppe aus rund 28.000 Einheiten (im Folgenden "GCP-Portfolio") und ist in Ballungsgebieten, vorrangig in Nordrhein-Westfalen, dem am stärksten besiedelten Bundesland Deutschlands, in Berlin, Bayern sowie weiteren dicht besiedelten Gebieten angesiedelt.

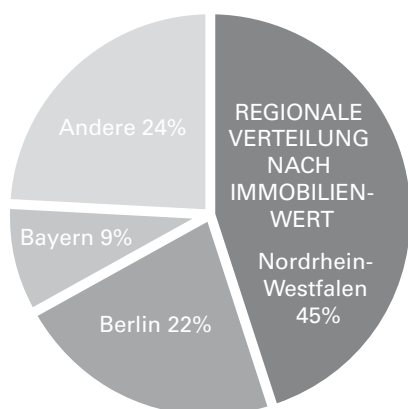
GCP deckt im Bereich der Asset- und Immobilienverwaltung alle wesentlichen Aktivitäten entlang der Wertschöpfungskette des Immobiliensektors ab. Das Geschäftsmodell der Gruppe basiert auf dem Erwerb von Immobilien mit sehr guten zugrunde liegenden Fundamentaldaten, die nicht optimal verwaltet werden oder positioniert sind. Das Geschäftsmodell zielt darauf ab, diese Immobilien durch ein intensives Immobilien- und Mietermanagement sowie durch gezielte Modernisierung neu zu positionieren. Dadurch ist das Unternehmen in der Lage, einen erheblichen Mehrwert in seinem Portfolio zu 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 erhöhten Wertsteigerungspotentials gezielt ausgewählt wurden.

Im Februar 2014 umfasste das Portfolio der Gruppe rund 28.000 Einheiten, die sich zum Großteil in Nordrhein-Westfalen, einem der produktivsten und bevölkerungsreichsten Bundesländer Deutschlands sowie in Berlin befinden. Die Mieten in den Immobilien von GCP bewegen sich typischerweise auf einem erschwinglichen Niveau.



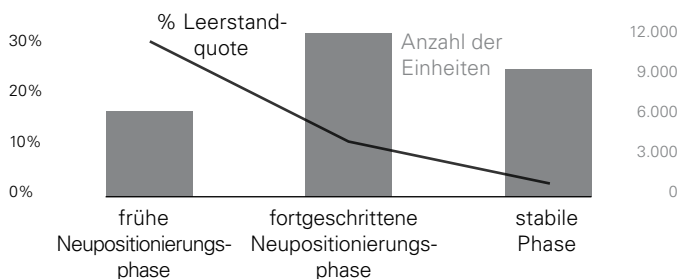
Die Gruppe hält 45% ihres Portfolios in NRW, 22% in Berlin und 9% in Bayern und ist bestrebt, in weitere Gegenden zu expandieren. Die derzeitige regionale Aufteilung der Objekte ermöglicht dem Unternehmen auf der einen Seite, von Skaleneffekten zu profitieren. Auf der anderen Seite verfügt die Gruppe so über ein breitgefächertes und diversifiziertes

Portfolio. Seit Dezember 2012 hat GCP sein Immobilienportfolio durch zusätzliche Akquisitionen vor allem in Berlin, NRW, Nürnberg, Mannheim und Dresden um rund 16.000 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 zum 31. Dezember 2013 folgendermaßen auf: Ca. 33% der gesamten Einheiten sind der Kategorie stabil zuzurechnen, rund 44% der gesamten Einheiten gehören zur Kategorie fortgeschrittene Neupositionierungsobjekte und etwa 23% der gesamten Einheiten befinden sich in der Kategorie frühe Neupositionierungsobjekte. Die derzeitige Verteilung des Portfolios der Gruppe auf die verschiedenen Leerstandsphasen sorgt einerseits für stabile Cash-Flows, andererseits sind dadurch im bestehenden Portfolio zukünftige Wachstums- und Wertsteigerungspotentiale bereits angelegt.



Die gegenwärtige monatliche Nettomiete des GCP-Portfolios betrug zum 31. Dezember 2013 bei einer Leerstandsquote des Portfolios von 13,8% rund EUR 4,9 pro m².

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 seiner Hauptverwaltung sowie in den Regionalbüros stützt sich die Gruppe auf engagierte und erfahrene Mitarbeiter. Das Team deckt das komplette Spektrum der Wertschöpfungskette im Immobiliensektor ab.

Dazu gehören die Bereiche Akquisition, Errichtung und Renovierung sowie Vertrieb und Marketing. Hinzu kommen wichtige administrative Tätigkeiten wie Finanzen, Buchhaltung und IT. Insbesondere das fortschrittliche firmeneigene IT-System ermöglicht es dem Unternehmen, sein Portfolio und seine Mieter akkurat zu verwalten und damit sowohl die Erträge kontinuierlich zu optimieren als auch eine strenge Kostendisziplin zu gewährleisten. Die Kostenoptimierung erstreckt sich auf alle Geschäftsbereiche von GCP, auch auf die Kosten, die an die Mieter weiterberechnet werden.

Die Geschäftsführung ist davon überzeugt, dass das derzeitige Portfolio mit der eingesetzten Plattform die Kapazitäten besitzt zu marginalen Mehrkosten zu wachsen und auch weitere Skaleneffekte erzielt werden können. Dank des integrierten Aufbaus der Plattform ist GCP zudem gut aufgestellt, um wichtige Entscheidungen bei Bedarf rasch und effizient zu treffen, etwa im Hinblick auf Akquisitionen.

2014 hat GCP die Implementierung einer Immobilienverwaltungsgesellschaft durchgeführt, die im Bereich Asset- und Propertymanagement ca. 18.000 Einheiten von Drittunternehmen mit Fokus auf den regionalen Schwerpunkten von GCP verwaltet. Die Akquisition der Managementgesellschaft ist Teil der maßgeschneiderten Strategie von GCP, auf der einen Seite die Fähigkeit zu stärken, das schnelle Wachstum zu unterstützen und auf der anderen Seite die Fähigkeit zu stärken, weitere Umsatzpotentiale zu generieren.

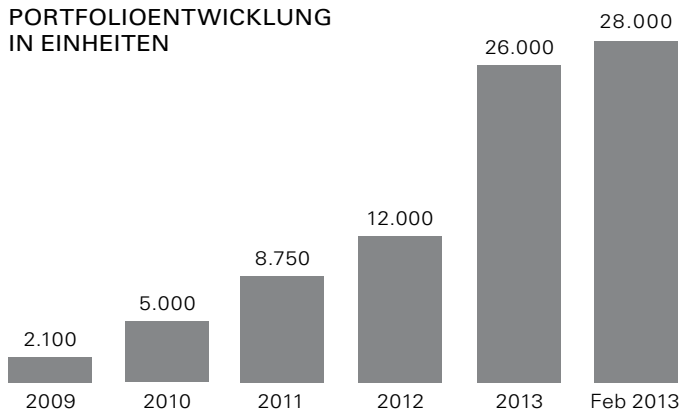
Die Transaktion wird zudem die schnelle Verwirklichung der aktuellen Akquisitionspipeline und weiterer Immobilienakquisitionen unterstützen und somit der Wachstumsstrategie des Unternehmens Auftrieb geben.

NACHGEWIESENE FÄHIGKEIT, ERFOLGSVERSPRECHENDE IMMOBILIEN ZU IDENTIFIZIEREN UND EINE PROJEKTIPIPELINE AUFZUBAUEN

Eine gute Reputation ermöglicht GCP Zugang zu vielfältigen Investitionsmöglichkeiten auf regionaler und nationaler Ebene, bevor diese der breiten Öffentlichkeit bekannt oder umfangreich beworben werden. Die häufig festzustellenden, verbesserten finanziellen Rahmenbedingungen einer Transaktion spiegeln ebenfalls die positive Reputation von GCP als starken Geschäftspartner wider. Dieser Vorteil erstreckt sich ebenfalls auf einen verbesserten Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten und hat geholfen, sehr gute Beziehungen zu Fremdkapitalgebern aufzubauen. GCP ist überzeugt, in einem attraktiven Marktsegment tätig zu sein, da die üblicherweise von GCP getätigten Immobilientransaktionen entweder zu groß für Privatinvestoren oder zu klein und kompliziert für institutionelle Anleger sind.

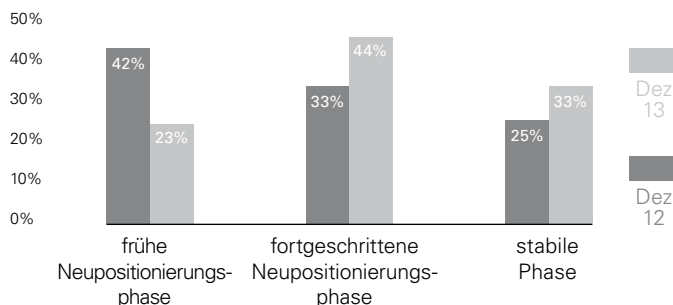
Im Berichtszeitraum wuchs das GCP-Portfolio von 12.000 Einheiten im Dezember 2012 um 14.000 auf 26.000 Einheiten Ende 2013. Nach Ende des Berichtszeitraums erwarb das Unternehmen weitere 2.000 Einheiten und hält somit derzeit insgesamt 28.000 Einheiten.

PORTFOLIOENTWICKLUNG IN EINHEITEN



ÜBERZEUGENDE ERFOLGSGESCHICHTE BEI DER WERTSCHÖPFUNG DURCH RENOVIERUNG UND NEUPOSITIONIERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

Neben der Fähigkeit, Immobilien mit großem Potential zu erwerben, verfügt GCP ebenfalls über die Fähigkeit, spezielle Strategien zu entwerfen und umzusetzen, um das operative Ergebnis für jeden Vermögenswert und damit dessen Wert entscheidend zu steigern. Das kontinuierliche Vermögensmanagement von GCP führt nicht nur zu gesteigerten Erträgen in seinem Portfolio, sondern darüber hinaus auch zu konkreten Wertsteigerungen, was sich unmittelbar im finanziellen Ergebnis der Gruppe niederschlägt. Durch seine Erfahrung ist es GCP zudem möglich, seine Erträge durch den Verkauf umstrukturierter Immobilien zu maximieren, wenn es erforderlich ist.

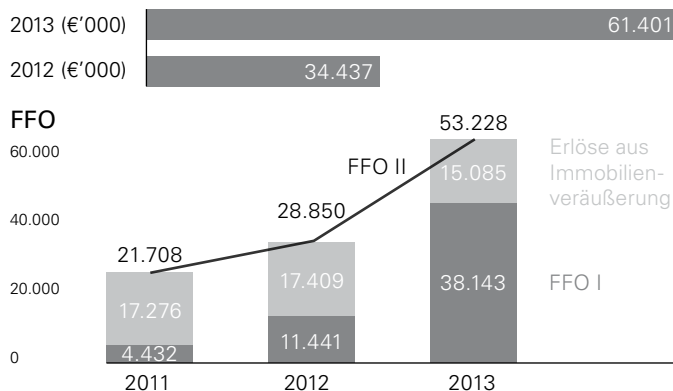


Sinkende Leerstandsquoten bei der Entwicklung von Assets der frühen Phase in die stabile Phase belegen die Kompetenz des Managementteams und bestätigen die Effektivität des Geschäftsmodells. Seit Dezember 2012 konnte GCP einen wesentlichen Anteil seines Portfolios in die stabile Phase verlagern. Der Anteil der Objekte in dieser Phase ist seit Dezember 2012 von 25% auf derzeit 33% gestiegen, der Anteil der Immobilien in der frühen Neupositionierungsphase ist in der gleichen Periode von 42% auf 23% gesunken. Diese Entwicklung basiert auf der erfolgreichen Neupositionierung sowie Akquisitionen. Die Portfolioverlagerung führt durch höhere Umsätze, geringere Kosten und höhere Gewinnmargen zu mehr wiederkehrenden und stetigeren Cash-Flows.

STARKE UND WACHSENDE CASH-FLOWS MIT HOHEM ERTRAGSPOTENTIAL

Die Cash-Flows, die GCP aus seinem derzeitigen Portfolio erwirtschaftet, steigen. Das zugrundeliegende aktive Portfolio-Management des Unternehmens konzentriert sich auf die Erhöhung anfänglicher Cash-Flows durch steigende Mieten, reduzierte Leerstandsquoten sowie einer strikten Kostendisziplin. Zusätzlich zur Verwaltung des bestehenden Immobilienportfolios expandiert das Unternehmen durch die Akquisition weiterer Immobilienbestände, um diese neu zu positionieren und signifikante Wertsteigerungen zu erzielen.

OPERATIVER CASH-FLOW

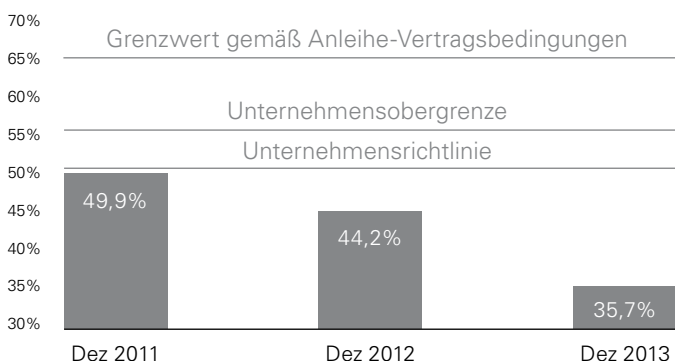


ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

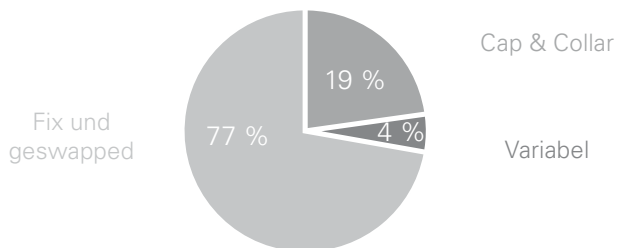
KONSERVATIVE KAPITALSTRUKTUR UND NACHGEWIESENE FÄHIGKEIT ZUR KAPITALAUFNAHME

Mit einem Bestand an Barmitteln und Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 167 Millionen zum Dezember 2013 sowie dem Zufluss weiterer EUR 150 Millionen durch die Ausgabe von Wandelanleihen im Februar 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 ausreichende finanzielle Reserven für Fremdkapitalgeber gewährleistet. GCP's disziplinierter Ansatz spiegelt sich ebenso in der konservativen Kapitalstruktur des Unternehmens wider, die sich durch lange Laufzeiten, gehedgte Zinssätze und einen niedrigen LTV (35,7% zum 31. Dezember 2013) auszeichnet. Die Zielsetzung des Unternehmens ist die Beibehaltung eines LTV von unter 50% und sieht eine Obergrenze von 55% vor.

LOAN TO VALUE

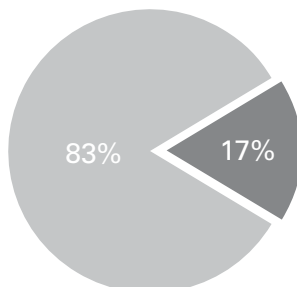


Die Bankdarlehen sind zum 31. Dezember 2013 auf 27 separate regresslose Darlehen ohne "Cross-Collateral" oder "Cross-Default"-Klauseln verteilt und stammen von 12 verschiedenen Kreditinstituten. Die vorrangigen Darlehen haben Laufzeiten von bis zu 13 Jahren, wobei keine wesentliche Fälligkeit vor 2017 eintritt. Die durchschnittlichen Fälligkeiten liegen bei 6 Jahren. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz liegt bei etwa 3,1%. Zum Februar 2014 sind, einschließlich der vor kurzem erfolgten Platzierung von Wandelanleihen, die Verbindlichkeiten des Unternehmens zu mehr als 95% abgesichert.

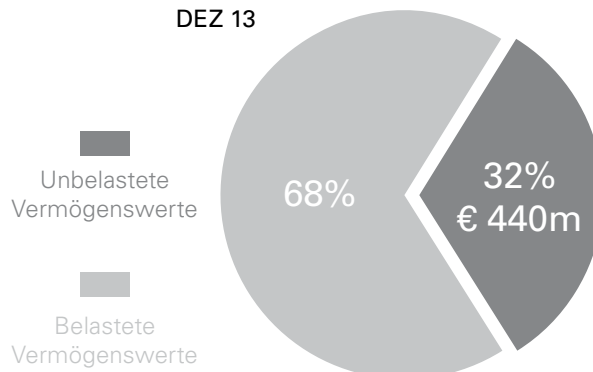


Lange Laufzeiten ermöglichen es dem Unternehmen, sich auf sein Kerngeschäft zu konzentrieren, ohne die Notwendigkeit zur Refinanzierung oder zum frühzeitigen Ausstieg aus Projekten. Ein erheblicher Anteil von unbelasteten Vermögenswerten verleiht dem Unternehmen weitere finanzielle Flexibilität. Zum 31. Dezember 2013 waren Vermögenswerte in Höhe von rund EUR 440 Millionen unbelastet. Dies entspricht einem Anteil von 32% am gesamten Portfolio.

DEZ 12



DEZ 13



STÄRKUNG DER KAPITALSTRUKTUR

Zusätzlich zu klassischen Bankdarlehen hat GCP in den letzten Jahren erfolgreich den Zugang zu den Kapitalmärkten erschlossen. In 2013 führte das Unternehmen zwei Kapitalerhöhungen durch und erzielte dabei einen Bruttoemissionserlös von über EUR 211 Millionen.

Anfang Dezember 2013 erhöhte Grand City Properties durch die Ausgabe von 27 Millionen neuen Aktien sein Aktienkapital um EUR 2,7 Millionen und erzielte einen Bruttoemissionserlös von EUR 175,5 Millionen, wobei J.P. Morgan und Berenberg als Bookrunner fungierten. Am 19. Februar 2013 gab das Unternehmen 8 Millionen neue Aktien aus und erzielte einen Bruttoemissionserlös von EUR 35,7 Millionen. Die neuen Aktien wurden im Rahmen von Privatplatzierungen erfolgreich bei führenden internationalen institutionellen Anlegern platziert. Neben den Aktienkapitalerhöhungen stellte GCP auch sein Leistungsvermögen am Markt für Fremdkapital unter Beweis und nahm in den letzten 1,5 Jahre Fremdkapital in Höhe von EUR 450 Millionen erfolgreich auf.

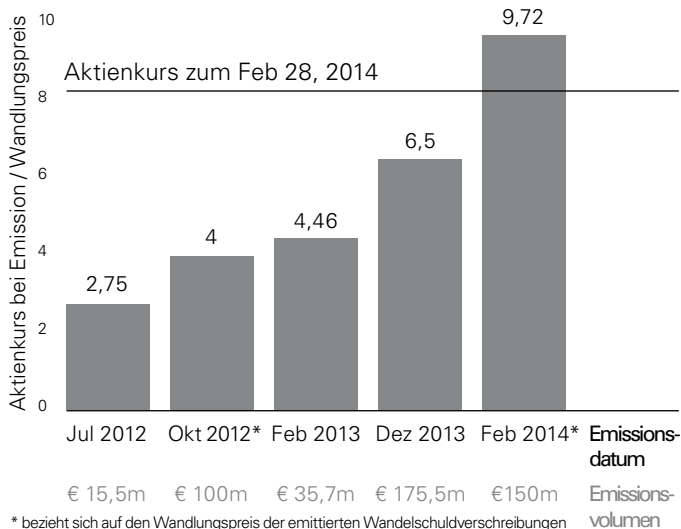
Im Oktober 2012 gab das Unternehmen eine Wandelanleihe im Wert von EUR 100 Millionen und mit Fälligkeit im Jahr 2017 aus, die innerhalb eines Jahres vollständig umgewandelt wurde.

Im Juni und Juli 2013 gab GCP festverzinsliche Schuldverschreibungen zu einem Nennwert von EUR 200 Millionen aus. Die Anleihe der Serie B wird im Juni 2020 fällig und hat einen Kupon von 6,25%.

Am 24. Februar 2014 platzierte Grand City Properties erfolgreich zusätzliche eine Wandelanleihe in Höhe von EUR 150 Millionen. Die Schuldverschreibungen der Serie C haben eine Kupon von 1,50% bei einem Rückzahlungskurs von 106,65% des Nominalwertes und einer Laufzeit von 5 Jahren.

Aufgrund der Kapitalerhöhungen und der Anleiheumwandlungen hat sich die Zahl der Aktien des Unternehmens von 55,5 Millionen zum 31. Dezember 2012 auf 115.425 Millionen Aktien zum 31. Dezember 2013 erhöht. Der Streubesitz (Free Float) erhöhte sich nach der Kapitalerhöhung im Dezember 2013 auf 61,98%. Die erfolgreichen Kapitalerhöhungen und die vollständige Umwandlung der Wandelanleihe nach weniger als einem Jahr reflektieren die Erwartungen der Anleger an die Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Die folgende Abbildung zeigt den Wertzuwachs für Aktionäre im Zuge der erfolgten Kapitalmaßnahmen, wobei die für Februar 2014 aufgeführten EUR 9,72 pro Aktie den Wandelpreis der kürzlich ausgegebenen Wandelanleihen mit einbeziehen.

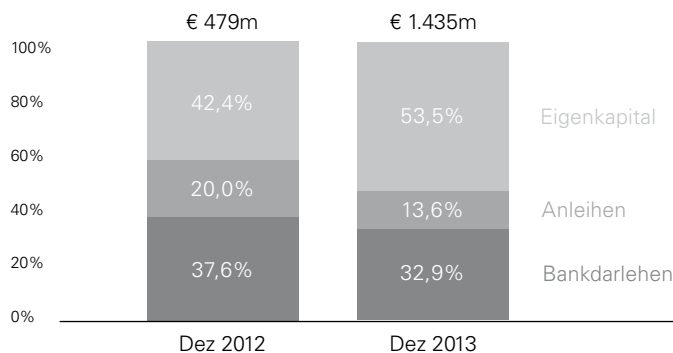


Die starke Kapitalstruktur des Unternehmens wurde auch von Standard & Poor's Ratings Services berücksichtigt, wodurch sich die Ratingnote innerhalb eines Jahres von der S&P-Erstbewertung 'BB-' auf 'BB+' erhöhte, bei einem stabilen Ausblick sowohl für das langfristige Unternehmens- als auch das Anleiherating.

Das verbesserte Rating ergibt sich aus der überarbeiteten Einschätzung von GCP's verbessertem finanziellen Risikoprofil durch S&P sowie einer stärkeren Kapitalstruktur. S&P attestiert einen stabilen Ausblick, da GCP aus Sicht der Ratinganalysten aufgrund der stetigen Mieternachfrage an den wichtigsten Immobilienstandorten des Unternehmens seine Mieteinnahmen steigern wird, woraus kontinuierliche Cash-Flows resultieren. Im S&P-Rating-Update wird zudem das signifikante Portfoliowachstum, die Modernisierung der Bestandsimmobilien und die Diversifizierung der Mieterstruktur hervorgehoben.

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

UNTERSCHIEDLICHE FINANZIERUNGSQUELLEN



UNTERNEHMENS- STRATEGIE



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

GCP konzentriert seine Aktivitäten auf den deutschen Immobilienmarkt, der aus Sicht des Managements auf absehbare Zeit von vorteilhaften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren wird. Das derzeitige Portfolio der Gruppe konzentriert sich vorrangig auf Nordrhein-Westfalen, Berlin und Bayern. 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. Darüber hinaus ist die Gruppe der Meinung, dass es in diesem attraktiven Markt ausreichend Akquisitionsmöglichkeiten gibt, um das anorganische Wachstum mittel- und langfristig voranzutreiben.

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

- Immobilienbestände, die hohe Cash-Flows generieren
- Hohes Potential, Leerstände zu reduzieren
- Das Mietniveau pro m² liegt unter dem Marktniveau (under-rented), hohes Wertsteigerungspotential
- Akquisition in Ballungsräumen
- Kaufpreis unter den Wiederherstellungskosten und unter Marktwert
- Potential, die Kosten pro m² erheblich zu senken

ERHÖHUNG DER CASH-FLOWS DURCH FOKUS AUF MIETEINNAHMEN, INVESTITIONEN UND STRIKTE KOSTENKONTROLLE

GCP strebt danach, durch die konsequente Verwaltung seiner Assets sowie durch die Erhöhung von Mieten und Vermietungsquoten die Cash-Flows aus seinem Portfolio zu maximieren. 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 Cash-Flows.

MAXIMIERUNG DER MIETERZUFRIEDENHEIT ZUR REDUZIERUNG DES WIEDERVERMIETUNGSRISIKOS UND DER MIETERFLUKTUATION

Als Teil seiner Strategie strebt GCP danach, seinen Mietern eine hochwertige Dienstleistung anzubieten. Ziel ist, die Mieterfluktuation im Portfolio zu reduzieren. Die Gruppe misst auf methodischer Basis die Kundenzufriedenheit und verfolgt das Ziel, schnell und effizient auf eingehende Anfragen zu reagieren. Außerdem ist die Gruppe bemüht, das Erscheinungsbild ihrer Immobilien zu verbessern, beispielsweise durch das Anlegen von Gärten, Innen- und Außenspielplätzen oder Sportanlagen sowie die Ausbesserung gealterter Fassaden.

GESCHÄFTSMODELL



Die Tätigkeit der Gruppe richtet sich in allen Geschäftsfeldern beständig nach Angebot und Nachfrage. Aufgrund der aktuellen demographischen Situation konzentriert sich die Marktnachfrage derzeit auf Einpersonenhaushalte. Dieser Trend wird sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in Zukunft noch weiter verstärken. Die Objekte der Gruppe reflektieren diese Nachfragesituation. GCP ist bestrebt, diesem Markttrend zu folgen, ihn bei der Auswahl und Akquisition von Immobilien zu berücksichtigen und, sofern notwendig, die Wohnungsgröße der bestehenden Objekte anzupassen. Dadurch erhält die Gruppe Flexibilität im Mietrenditemanagement und es wird ermöglicht, die Mietpreise pro m² zu maximieren.

UNTERSTÜTZUNG DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DURCH FORTGESCHRITTENES, ZENTRALISIERTES IT-SYSTEM

Dem umfassenden und zentralisierten IT-System der Gruppe fällt bei der Erreichung der Unternehmensziele von GCP eine wesentliche Rolle zu. Der Schlüssel zu diesem System 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 Wiedervermietungsrisiken tagesaktuell zu managen. GCP's IT-System versorgt das Management mit detaillierten Informationen, die erforderlich sind, um alle relevanten Punkte von den Kosten bis zur Mitarbeiterleistung nachzuverfolgen.

FORTWÄHRENDE AKQUISITION VON IMMOBILIEN MIT WERTSTEIGERUNGSPOTENTIAL

GCP beabsichtigt, sein Portfolio durch Akquisitionen zu erweitern. Die Gruppe ist bestrebt, spezifische Möglichkeiten für Wertsteigerungen zu finden. Die Gruppe bewertet stetig Möglichkeiten, um passend Übernahmeziele für sein bestehendes Portfolio und seine Managementplattform zu finden.

BEIBEHALTUNG EINER KONSERVATIVEN KAPITALSTRUKTUR

Die 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 Zinsen, die größtenteils durch Derivate abgesichert werden. Die Nutzung diversifizierter Finanzierungsquellen sowie langfristige Fälligkeiten. Ein wesentlicher Bestandteil der Finanzierungsziele der Gruppe ist, eine hinreichende Flexibilität für Investitionen zu gewährleisten, um Investitionsmöglichkeiten nutzen zu können, sobald sich diese bieten.



ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTS- VERLAUF

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG*

für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.	2013 €'000	2012 €'000
Umsatz	169.630	60.372
Veräußerungsgewinne und Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	236.846	98.043
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen	470	8.384
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung	(42.711)	(23.904)(*)
Wareneinsatz Gebäude	(54.915)	(18.301)
Administrative und übrige Aufwendungen	(3.339)	(2.228)(*)
EBITDA	306.175	122.460
Betriebsergebnis	305.982	122.366
Finanzergebnis	(3.542)	(13.284)
Steueraufwendungen	(36.388)	(16.166)
Jahresergebnis	266.052	92.916

(*) Zur besseren Vergleichbarkeit umgegliedert

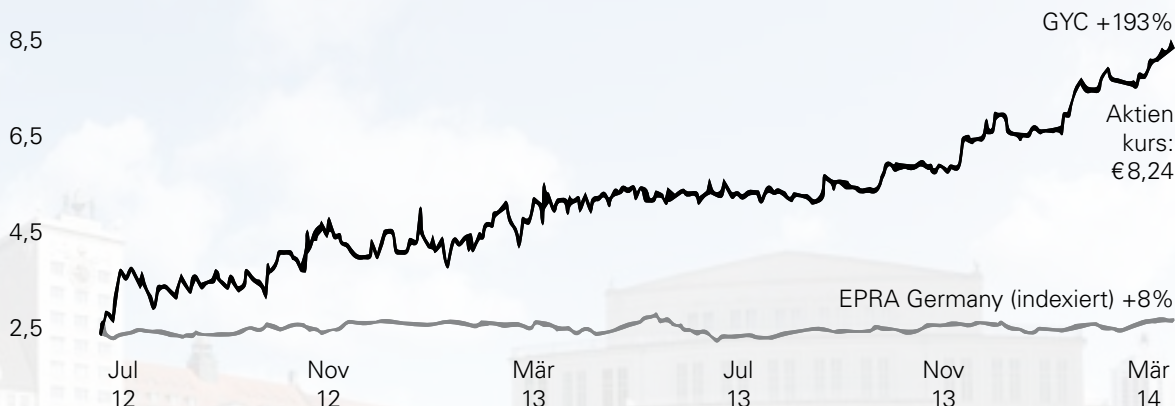
UMSATZ

für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.	2013 €'000	2012 €'000
Mieteinnahmen	99.580	39.872
Erlös aus der Veräußerung von Gebäuden	70.000	19.989
Sonstiges	50	511
Summe	169.630	60.372

Der Umsatz stieg in 2013 auf EUR 169,6 Millionen und damit im Vergleich zu 2012 (EUR 60,4 Millionen) um 181%. Diese Steigerung resultiert aus einer Erhöhung der Mieterträge sowie gestiegenen Erlösen aus Gebäudeverkäufen. Die Steigerung der Mieteinnahmen um 150% von EUR 39,9 Millionen in 2012 auf EUR 99,6 Millionen in 2013 ist das Ergebnis von gesteigerten Vermietungsquoten und Mieten bei den bestehenden Immobilien sowie den Mieteinnahmen von neu zugekauften Objekten, die 2012 noch nicht im Besitz von GCP waren. Zudem resultiert die Steigerung aus der ganzjährigen Verwaltung der Immobilien, die erst im Verlauf des Jahres 2012 erworben worden waren und deren Gesamtjahrespotential somit in 2012 noch nicht ausgeschöpft werden konnte. Gleiches gilt für die Immobilien, die 2013 erworben wurden. Die auf das Gesamtjahr hochgerechneten Mieteinnahmen (Run Rate) des im Januar 2014 gehaltenen Portfolios betragen EUR 170 Millionen. Dies bedeutet, dass, falls keine weiteren Objekte erworben oder veräußert werden, GCP's Portfolio in 2014 Mieteinnahmen von EUR 170 Millionen generieren wird. Gemäß GCP's Strategie, Objekte auf einer opportunistischen Basis zu veräußern, bei der Wertsteigerungspotentiale verwirklicht und attraktive Preise geboten werden, verkaufte das Unternehmen 2013 etwa 900 Einheiten in Berlin, Düsseldorf und Dresden. Diese als Vorräte bilanzierten Einheiten wurden für einen Bruttobetrag von EUR 70 Millionen verkauft. Der Veräußerungsgewinn abzüglich der Anschaffungskosten betrug EUR 15 Millionen, während der Zahlungsmittelzufluss gegenüber Darlehen insgesamt etwa EUR 20 Millionen betrug.



GCP AKTIENKURSENTWICKLUNG



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

	2013	2012
für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.	€'000	€'000
Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	189.191	78.335
Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (sog. Bargain Purchase)	47.332	15.521
Veräußerungsgewinne und sonstige Erträge	323	4.187
Summe	236.846	98.043

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 2013 hat das Unternehmen EUR 237 Millionen an Veräußerungsgewinnen, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträge erfasst. Davon stammen etwa EUR 189 Millionen aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Gewinn aus Geschäftszusammenschlüssen – eine Folge eines günstigen Erwerbs – in Höhe von EUR 47,3 Millionen 2013, wie in Anhang 4 des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 erläutert, bezieht sich auf den negativen Firmenwert (Goodwill), der durch Unternehmensakquisitionen erfasst wurde. Für den Fall, dass 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 erfolgreich über ihrem Buchwert veräu-

ßern konnte. Im Vergleich zu 2012 hat GCP 2013 keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verkauft. Im Gegensatz zu 2012 wurden Immobilien, die GCP verkauft hat, als Vorräte und nicht unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien geführt. Der hierdurch erzielte Veräußerungsgewinn spiegelt sich nicht in den Veräußerungsgewinnen, sondern im Umsatz und den Anschaffungskosten der verkauften Immobilien wider.

ERGEBNIS AUS AT-EQUITY BEWERTETEN FINANZINVESTITIONEN

	2013	2012
für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.	€'000	€'000
Ergebnis aus at equity bewerteten Finanzinvestitionen	470	8.384

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen sank in 2013 von EUR 8,4 Millionen 2012 auf EUR 0,5 Millionen. Der Rückgang um 94% ergibt sich aus einem sinkenden Anteil von Einheiten in Gemeinschaftsunternehmen von ca. 3.600 Einheiten zum 31. Dezember 2012 auf ca. 1.000 Einheiten zum 31. Dezember 2013. Stand Dezember 2013 war der Anteil der Gemeinschaftsunternehmen unerheblich und macht nur 3% des gesamten Portfolios des Unternehmens aus.



ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

BETRIEBSKOSTEN FÜR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG	2013	2012
für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.	€'000	€'000
Bezogene Leistungen	(33.665)	(18.427)
Instandhaltung und Modernisierung	(5.463)	(2.195)
Personalaufwand	(1.990)	(997)
Sonstige Betriebskosten	(1.593)	(2.285)(*)
Summe	(42.711)	(23.904)

Der Anstieg der Gesamtbetriebskosten für die Immobilienbewirtschaftung um 79% von EUR 23,9 Millionen 2012 auf EUR 42,7 Millionen 2013 spiegelt das Wachstum des Portfolios wider.

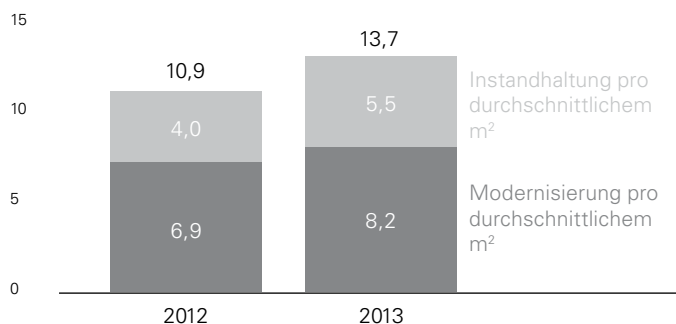
Kosten für bezogene Leistungen stehen hauptsächlich in Zusammenhang mit den Mieteinnahmen. Dieser Posten enthält Kosten, die größtenteils von den Mietern erstattet werden, wie Kosten für Heizung, Wasser und Strom.

Der Anstieg an Kosten für bezogene Leistungen ist im Einklang mit dem Wachstum der Gruppe und wird zusätzlich durch Skaleneffekte gedämpft. So legten diese Kosten in 2013 um 83% zu während in der gleichen Periode die durchschnittlich gewichtete Fläche des Portfolios um etwa 84% stieg.

Im Zuge des Wachstums des Unternehmens sind die Personalkosten um fast 100% gestiegen. Das Unternehmen ist der Meinung, dass es eine kritische Kapazität erreicht hat, die das zukünftige Wachstum des Unternehmens unterstützen wird.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Rahmen der Bemühungen des Unternehmens, Leerstandsquoten und die Mieterfluktuation zu senken sowie die Qualität seiner Immobilien zu steigern, hat GCP 2013 im Durchschnitt EUR 13,7 pro m² investiert, insgesamt EUR 13,7 Millionen. Die Gesamtinvestitionen pro m² stiegen 2013 im Vergleich zu 2012 aufgrund der intensiven Bemühungen, die Qualität der Objekte zu steigern, die Mieterfluktuation zu verringern und technische Geräte und Systeme einzubauen, die die Kosten langfristig senken werden.



(*) umklassifiziert

ADMINISTRATIVE & ÜBRIGE AUFWENDUNGEN	2013	2012
für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.	€'000	€'000
Jahresabschluss-, Bilanzierungs- und Prüfungskosten	(1.163)	(528)
Personalaufwand	(933)	-
Rechts- und Beratungskosten	(428)	(602)(*)
Marketing und übrige Aufwendungen	(622)	(1.004)
Abschreibungen	(193)	(94)(*)
Summe	(3.339)	(2.228)

Die administrativen und übrigen Aufwendungen betragen 2013 EUR 3,3 Millionen im Vergleich zu EUR 2,2 Millionen im Jahr 2012. Dieser Anstieg spiegelt das Wachstum des Unternehmens wider. Die gestiegenen Aufwendungen stammen u. a. aus Kosten für Dienstleistungen wie Buchführung und Wirtschaftsprüfung, d. h. die Kosten, die in Zusammenhang mit der Erstellung von Quartalsabschlüssen stehen. Die Kosten für Rechtsberatung und andere Dienstleistungen sind im Vergleich zu 2012 gesunken, was vor allem auf einmalig in 2012 angefallene Kosten in Verbindung mit der Notierung des Unternehmens an der Frankfurter Börse zurückzuführen ist. Die Personal-, Marketing- und sonstigen Kosten betragen 2013 insgesamt EUR 1,6 Millionen und stiegen somit aufgrund des Wachstums des Unternehmens sowie Umgliederungen bestimmter Posten im Vergleich zu 2012 um 55%.

FINANZERGEBNIS	2013	2012
für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.	€'000	€'000
Finanzierungsaufwendungen	(11.320)	(9.016)
Sonstige Finanzergebnisse	7.778	(4.268)
Summe	(3.542)	(13.284)

Die Netto-Finanzaufwendungen beliefen sich in 2013 auf EUR 3,5 Millionen gegenüber EUR 13,3 Millionen im Vorjahr.

Die Finanzierungsaufwendungen erhöhten sich aufgrund des Anstiegs des Fremdkapitals des Unternehmens um 26%. Dieser Anstieg wurde durch die vollständige Umwandlung der Wandelanleihe (Serie A) und aufgrund der niedrigen Fremdkapitalkosten, die das Unternehmen 2013 erzielte, gedämpft. Der Rückgang bei den Netto-Finanzaufwendungen resultiert zu einem großen Teil aus dem positiven Ergebnis bei den sonstigen Finanzergebnissen, das sich gegenüber einem negativen Ergebnis in 2012 um EUR 11 Millionen verbesserte. Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem positiven Ergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten sowie Wertpapieren des Umlaufvermögens.



ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

STEUERAUFWENDUNGEN	2013	2012
für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.	€'000	€'000
Steueraufwendungen	(36.388)	(16.166)

Die Steueraufwendungen aller Perioden sind vor allem aufgrund von Rückstellungen für passive latente Steuerverbindlichkeiten in Verbindung mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gestiegen.

JAHRESERGEBNIS	2013	2012
für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.	€'000	€'000
Jahresergebnis	266.052	92.916
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	2,97	1,97
Ergebnis je Aktie (verwässert)	2,97	1,9
Summe der gewichteten unverwässerten Aktien	76.124	41.500
Summe des gewichteten Durchschnitts der verwässerten Aktien	76.124	43.966

Verglichen mit 2012 stieg der Gewinn 2013 um 186% auf EUR 266 Millionen aufgrund einer maßgeblichen Umsatzsteigerung, einem Anstieg des Gewinns bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der sonstigen Erträge, ein Resultat der Umstrukturierungsmaßnahmen der Immobilien und einem verbesserten Finanzergebnissen ergeben. Entsprechend erhöhte sich der Gewinn pro Aktie 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 51%, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Gewinn pro Aktie 2013 durch die Ausgabe von etwa 60 Millionen zusätzlichen Aktien gedämpft wurde, die aus den zwei Kapitalerhöhungen und der Anleiheumwandlung stammen.

CASH FLOW	2013	2012
für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.	€'000	€'000
Netto operativer Cash-Flow	61.401	34.437
Netto Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	(410.863)	(51.739)
Netto Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	401.016	90.132
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte – Zahlungsmittel	11	(11)
Netto Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	51.565	72.819

Der wesentliche Anstieg des operativen Cash Flow stammt maßgeblich aus den deutlich gestiegenen Mieteinnahmen, was das Wachstum des Portfolios, die Steigerung der Mieten sowie die Reduzierung der Leerstandsquoten widerspiegelt. Der Anstieg des Cash-Flow aus Investitionstätigkeit ist auf die Akquisition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen und belief sich 2013 auf EUR 411 Millionen im Vergleich zu EUR 52 Millionen im Vorjahr. Die Zahlungsmittel wurden hauptsächlich für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Wert von EUR 309 Millionen sowie die Akquisition von Tochterunternehmen durch Geschäftszusammenschlüsse im Wert von EUR 72 Millionen aufgewendet. Der Cash-Flows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 401 Millionen stammen vorrangig aus der erfolgreichen Anleiheplatzierung von EUR 200 Millionen im Juni und Juli 2013 sowie aus der Kapitalerhöhung durch Ausgabe von Aktien zum Bruttowert von EUR 211 Millionen.

VERMÖGENSWERTE	Dez 13	Dez 12
	€'000	€'000
Langfristige Vermögenswerte	1.402.495	437.039
Kurzfristige Vermögenswerte	248.592	117.681
Summe Vermögenswerte	1.651.087	554.720

Die gesamten Vermögenswerte stiegen 2013 um fast 200% von EUR 555 Millionen 2012 auf EUR 1.651 Millionen 2013. Der Anstieg von EUR 1.096 Millionen steht im Einklang mit den Wachstumstzielen der Gruppe und ist maßgeblich auf den Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um EUR 961 Millionen, dem Anstieg der Vorräte um EUR 20 Millionen und dem Anstieg an Zahlungsmitteln und Wertpapieren des Umlaufvermögens um EUR 81 Millionen zurückzuführen.

VERBINDLICHKEITEN	Dez 13	Dez 12
	€'000	€'000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	461.753	171.752
Anleihen	194.676	95.920
Passive latente Steuern	80.169	29.329
Sonstige Verbindlichkeiten	35.287	19.630
Kurzfristige Verbindlichkeiten	111.277	35.146
Verbindlichkeiten	883.162	351.777

GCP hat seine Aquisitionen 2013 vornehmlich durch die Ausgabe erstrangiger Festzinsanleihen der Serie B, Kapitalerhöhungen durch die Ausgabe von Aktien und Bankdarlehen finanziert. Dieser Finanzierungsmix zusammen mit der Ergebnisentwicklung der Gruppe resultieren in einer soliden und konservativen Fremdkapitalstruktur. In 2013 stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um EUR 290 Millionen, die Wandelanleihen wurden vollständig in Aktien umgewandelt und es wurden zusätzlich Festzinsanleihen in Höhe von EUR 200 Millionen platziert. Im Hinblick auf seine passiven latenten Steuern verfolgt GCP einen konservativen Ansatz und vertritt beim Verkauf von Immobilien die Annahme eines Asset Deal mitsamt aller steuerlichen Auswirkungen. Das Unternehmen hält zusätzliche Zahlungsmittel in Höhe von EUR 167 Millionen zur Finanzierung seiner gegenwärtigen Akquisitionspipeline und um ausreichend Reserven für Fremdkapitalgeber zu gewährleisten. Das Nettofremdkapital belief sich in 2013 auf rund EUR 500 Millionen.

Zudem erhöhte das Unternehmen im Februar 2014 den Bestand an Zahlungsmitteln um EUR 150 Millionen durch die Platzierung von Wandelanleihen.

	Dez 13	Dez 12
	€'000	€'000
Gesamte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Anleihen	666.992	275.631
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und Wertpapiere des Umlaufvermögens	166.800	80.977
Summe Nettofremdkapital	500.192	194.654

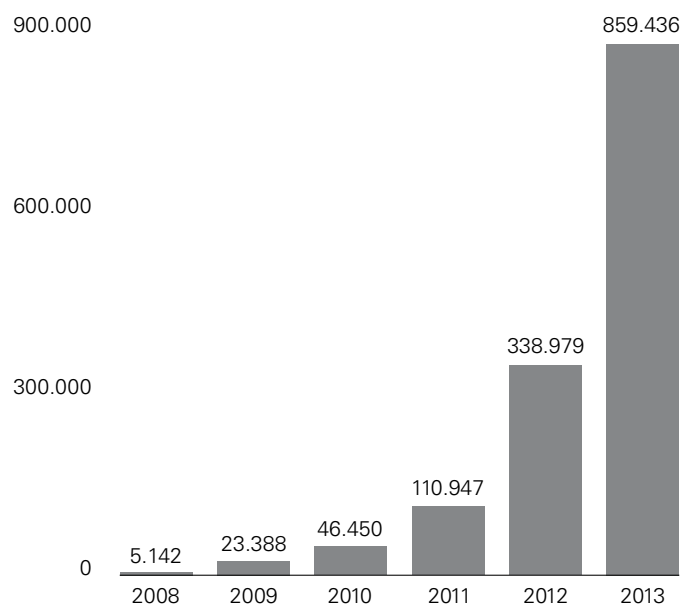
ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

EPRA NAV

	Dez 13 €'000	Dez 12 €'000	Dez 11 €'000
Summe Eigenkapital *)	767.925	202.943	89.231
Derivative Finanzinstrumente	13.832	12.599	8.823
Latente Steuern, netto	77.678	27.517	12.893
	859.435	243.060	110.947
Wandelanleihe	-	95.920	-
EPRA NAV	859.436	338.979	110.947

*) einschließlich nicht beherrschender Anteile

Entsprechend der Definition des Nettovermögenswertes der European Public Real Estate Association ("EPRA NAV") lag der EPRA NAV des Unternehmens 2013 bei EUR 859 Millionen im Vergleich zu EUR 339 Millionen im Vorjahr. Dieser Anstieg um 154% stammt vor allem aus dem Gewinn in Höhe von EUR 266 Millionen und der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 211 Millionen.



FFO (FUNDS FROM OPERATION)

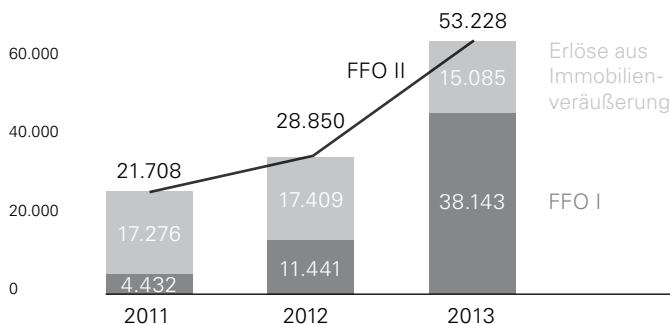
	2013 €'000	2012 €'000
für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.		
EBITDA	306.175	122.460
Veräußerungsgewinne und Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	(236.846)	(98.043)
Erlöse aus der Veräußerung von Vorräten – zum Handel bestimmte Immobilien	(15.085)	(1.688)
Bereinigter EBITDA	54.244	22.729
Finanzaufwendungen	(11.320)	(9.016)
Steueraufwendungen	(4.780)	(2.272)
FFO	38.144	11.441
FFO pro Aktie	0,50	0,26

FFO belief sich 2013 auf EUR 38,1 Millionen und spiegelt damit einen Anstieg um 233% im Vergleich zu 2012 wider. Das Ergebnis reflektiert u. a. das operative Wachstum und die erfolgreiche Neupositionierung der Immobilien sowie ein gesundes Verhältnis der Objekte in der stabilen Phase zu den Immobilien in der Umstrukturierungsphase.

	2013 €'000	2012 €'000
für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dez.		
FFO	38.144	11.441
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien *)	15.085	17.409
FFO II	53.229	28.850
FFO II pro Aktie	0,70	0,66

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

Aufgrund von Immobilienveräußerungen am Ende des Jahres 2013 belief sich FFO II 2013 auf EUR 53,2 Millionen. Dies bedeutet einen Anstieg von 85% im Vergleich zu 2012, was aus dem gesteigerten FFO I resultiert.



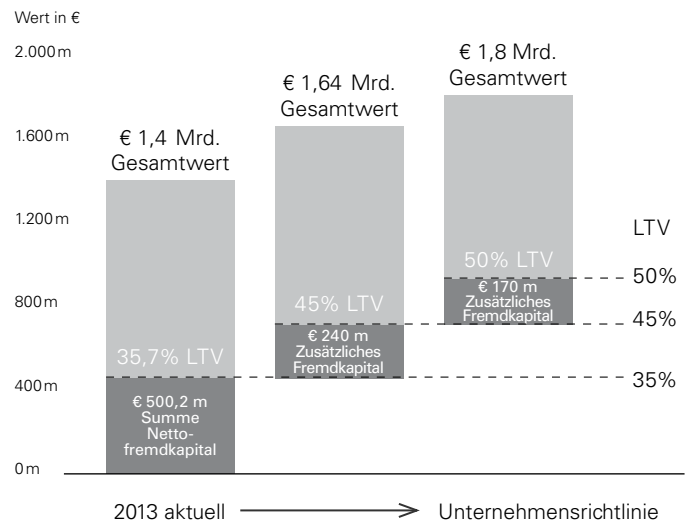
ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

LOAN-TO-VALUE

Der Loan-to-Value ("LTV") zum 31. Dezember 2013 in Höhe von 35,7% veranschaulicht GCP's konservative Kapitalstruktur mit geringem Leverage-Risiko. Der LTV der Gruppe ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Ende 2011 lag dieser noch bei 49,9% und Ende 2012 bereits bei 44,2%.

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

Die Zielsetzung des Unternehmens ist die Beibehaltung einer konservativen Kapitalstruktur mit einem LTV von unter 50% und einer LTV-Obergrenze von 55%. Der derzeitige LTV von 35,7% lässt somit finanziellen Spielraum für die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals und die Akquisition von Objekten im Wert von über EUR 400 Millionen, bis zur Erreichung der konservativen Vorgaben des Vorstands von 50%.



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Finanzdaten und Ergebnisse der Gruppe werden von den finanziellen und betrieblichen Ergebnissen der Tochterunternehmen beeinflusst. Die Aussagekraft der Informationen dieses Berichts ergibt sich aus der Perspektive des Unternehmens inklusive seines Portfolios an Gemeinschaftsunternehmen. Mehrfach werden in diesem Bericht Zusatzinformationen und Details zur Verfügung gestellt. Diese dienen dazu, eine umfas-

sende Darstellung des jeweiligen Sachverhaltes zu gewährleisten, welche nach Ansicht der Gruppe von hoher Bedeutung für diesen Bericht ist.

Im Auftrag des Vorstands,
Luxemburg, 17. März 2014



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

BERICHT DES REVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Grand City Properties S.A. – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapital-Veränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das dann geendete Geschäftsjahr sowie einer Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und weiteren erläuternden Informationen - einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

VERANTWORTUNG DES VORSTANDS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Gemäß den von der EU verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) tragen die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft die Verantwortung für die Aufstellung und angemessene Darstellung dieses Konzernabschlusses; zu diesem Zweck ist eine interne Kontrolle nach Ermessen des Vorstands erforderlich, um eine Erstellung des Konzernabschlusses zu gewährleisten, die frei ist von wesentlichen Falschaussagen, seien sie nun irrtümlich oder in betrügerischer Absicht getätigt.

VERANTWORTUNG DES RÉVISEUR D'ENTREPRISES AGRÉÉ

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine Meinung zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Überprüfung in Übereinstimmung mit den von der Commission de Surveillance du Secteur Financier für Luxemburg verabschiedeten internationalen Berufsstandards für Abschlussprüfer durchgeführt. Diese Standards erfordern, dass wir die ethischen Voraussetzungen erfüllen und die Überprüfung planen und durchführen, um angemessen sichergehen zu können, dass der Konzernabschluss keine Falschaussagen enthält.

Eine prüferische Durchsicht beinhaltet Verfahren, mit deren Hilfe Belege für die Summen und Angaben im Konzernabschluss

gesammelt werden sollen. Die ausgewählten Verfahren liegen im Ermessen des Réviseur d'Entreprises agréé und umfassen die Bewertung hinsichtlich des Risikos von wesentlichen Falschaussagen im Konzernabschluss, seien sie nun irrtümlich oder in betrügerischer Absicht getätigt. Bei einer solchen Risikoeinschätzung berücksichtigt der Réviseur d'Entreprises agréé interne Kontrollen in Bezug auf die Erstellung und angemessene Darstellung des Konzernabschlusses durch das Unternehmen, um Überprüfungsverfahren zu entwickeln, die den Umständen angemessen sind; dies geschieht jedoch nicht zu dem Zweck, eine Meinung zu der Effektivität der internen Kontrollen eines Unternehmens abzugeben. Eine prüferische Durchsicht beinhaltet zudem die Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der rechnungslegungsrelevanten Schätzungen des Vorstands sowie die Bewertung der allgemeinen Erstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Meinung, dass die Belege für die prüferische Durchsicht, die wir erhalten haben, ausreichend und angemessen sind, um uns eine Grundlage für unseren Bestätigungsvermerk zu geben.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Unserer Meinung nach gibt der Konzernabschluss einen korrekten und angemessenen Überblick über die konsolidierte Vermögenslage der Grand City Properties S.A. zum 31. Dezember 2013 sowie ihre konsolidierte Ertragskraft und ihre konsolidierten Kapitalflüsse für das an diesem Datum beendete Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards wieder.

BERICHT ZU SONSTIGEN GESETZLICHEN UND BEHÖRDLICHEN ANFORDERUNGEN

Der Lagebericht, dessen Erstellung in der Verantwortung des Vorstands liegt, ist im Einklang mit dem Konzernabschluss.

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

Luxemburg, 17. März 2014





KONZERNGESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

	Anhang	Für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dezember	
		2013 €'000	2012 €'000
Umsatz	5	169.630	60.372
Veräußerungsgewinne und Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	6	236.846	98.043
Ergebnis aus at equity bewerteten Finanzinvestitionen	16	470	8.384
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung	7	(42.711)	(*) (23.904)
Wareneinsatz Gebäude	5	(54.914)	(18.301)
Administrative und übrige Aufwendungen	8	(3.339)	(*) (2.228)
Betriebsergebnis		305.982	122.366
Finanzierungsaufwendungen	9a	(11.320)	(9.016)
Sonstige Finanzergebnisse	9b	7.778	(4.268)
Finanzergebnis		(3.542)	(13.284)
Gewinn vor Steuern		302.440	109.082
Steueraufwendungen	10	(36.388)	(16.166)
Jahresergebnis		266.052	92.916
Sonstiges Jahresergebnis nach Steuern		-	-
Gesamtes Jahresergebnis		266.052	92.916
Davon entfallen auf:			
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		226.275	81.831
Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss		39.777	11.085
Jahresergebnis		266.052	92.916
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Ergebnis je Aktie		€	€
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	12	2,97	1,97
Verwässertes Ergebnis je Aktie	12	2,97	1,89

(*) umklassifiziert, siehe Anhang 2(a)



KONZERNBILANZ

VERMÖGENSWERTE	Anhang	Zum 31. Dezember	
		2013 €'000	2012 €'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	14	4.383	55
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15	1.368.281	407.086
Geleistete Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		7.169	(*) 2.422
At-equity bewertete Finanzinvestitionen	16	7.354	2.162
Aktive latente Steuern	10	2.491	1.812
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände	13	12.817	(*) 5.502
Langfristige Vermögenswerte		1.402.495	437.039
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		132.542	80.977
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente	11	34.258	4.875
Vorräte - zum Handel bestimmte Immobilien	19	19.949	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	18	61.843	21.108
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	26	-	10.721
Kurzfristige Vermögenswerte		248.592	117.681
Summe Vermögenswerte		1.651.087	554.720

(*) umklassifiziert, siehe Anhang 13



KONZERNBILANZ (FORTSETZUNG)

	Anhang	Zum 31. Dezember	
		2013 €'000	2012 €'000
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	20	11.543	5.550
Sonstige Rücklagen		14.211	14.345
Kapitalrücklage		305.029	13.391
Gewinnrücklagen		374.141	150.972
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital		704.924	184.258
Nicht beherrschende Anteile		63.001	18.685
Summe Eigenkapital		767.925	202.943
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21	461.753	171.752
Wandelanleihe	21	-	95.920
Anleihen Serie B	21	194.676	-
Derivative Finanzinstrumente	17	13.832	12.599
Passive latente Steuern	10	80.169	29.329
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	23	21.455	7.031
Langfristige Verbindlichkeiten		771.885	316.631
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21	6.986	4.249
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	21	3.577	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	22	92.357	21.822
Abgegrenzte Zinsen für Anleihen		1.005	1.804
Fällige Steuern		3.298	(*) 739
Sonstige Rückstellungen	24	4.054	(*) 1.550
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	26	-	4.982
Kurzfristige Verbindlichkeiten		111.277	35.146
Summe Verbindlichkeiten		883.162	351.777
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		1.651.087	554.720

(*) umklassifiziert siehe Anhang 2(a) und Anhang 24

Der Vorstand der Grand City Properties S.A. hat diesen Konzernabschluss zur Veröffentlichung am 17. März 2014 freigegeben.

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital €'000	Kapitalrücklage €'000	EK-Anteil Wandelanleihe €'000	Sonstige Rücklagen €'000	Gewinnrücklagen €'000	Summe €'000	Nicht beherrschende Anteile €'000	Summe Eigenkapital €'000
Saldo zum 1. Januar 2012	500	-	-	14.211	69.141	83.852	5.379	89.231
Jahresergebnis	-	-	-	-	81.831	81.831	11.085	92.916
Sonstiges Jahresergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Jahresergebnis	-	-	-	-	81.831	81.831	11.085	92.916
Ausgabe Grundkapital	5.050	(*) 13.391	-	-	-	18.441	-	18.441
EK-Anteil Wandelanleihe	-	-	134	-	-	134	-	134
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft entstandene nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	2.221	2.221
Saldo zum 31. Dezember 2012	5.550	13.391	134	14.211	150.972	184.258	18.685	202.943
Jahresergebnis	-	-	-	-	226.275	226.275	39.777	266.052
Sonstiges Jahresergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Jahresergebnis	-	-	-	-	226.275	226.275	39.777	266.052
Ausgabe Grundkapital	3.500	(**) 198.046	-	-	-	201.546	-	201.546
EK-Anteil Wandelanleihe	-	-	(134)	-	-	(134)	-	(134)
Ausgabe von Aktien im Zusammenhang mit der Wandlung der Wandelanleihe	2.493	93.592	-	-	-	96.085	-	96.085
Transaktionen mit Anteilseignern ohne beherrschenden Einfluss	-	-	-	-	(3.106)	(3.106)	(12.717)	(15.823)
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft entstandene nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	17.256	17.256
Saldo zum 31. Dezember 2013	11.543	305.029	-	14.211	374.141	704.924	63.001	767.925

(*) Abzüglich Ausgabekosten in Höhe von TEUR 1.184.

(**) Abzüglich Ausgabekosten in Höhe von TEUR 9.554.





KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

		Für das Geschäftsjahr mit Ende 31. Dezember	
		2013	2012
OPERATIVER CASH-FLOW	Anhang	€'000	€'000
Jahresergebnis		266.052	92.916
Anpassungen für den Ertrag:			
Abschreibungen	14	193	94
Ergebnis aus at equity bewerteten Finanzinvestitionen	16	(470)	(8.384)
Gewinn aus Geschäftszusammenschluss, Veräußerungsgewinn und sonstigen Erträgen	6	(47.655)	(19.677)
Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15	(189.191)	(78.335)
Netto Finanzaufwendungen	9	3.542	13.758
Steueraufwendungen	10	36.388	16.166
		68.859	16.538
Veränderungen bei:			
Vorräte - zur Veräußerung gehaltene Immobilien		-	18.630
Sonstige langfristige Vermögenswerte		(4.416)	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen		(9.753)	(6.756)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten		7.463	7.958
Sonstige Rückstellungen		4.028	431
		66.181	36.801
Gezahlte Ertragssteuern		(4.780)	(2.364)
Netto operativer Cash-Flow		61.401	34.437
CASH-FLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen, netto	14	(975)	(22)
Investitionen und Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15	(309.468)	(48.365)
Darlehen für at equity bewertete Finanzinvestitionen		-	(3.432)
Erwerb eines Tochterunternehmens, abzüglich erworbener liquider Mittel	4	(72.350)	(10.700)
Erwerb von Finanzielle Vermögenswerte und anderen Finanzanlagen		(28.070)	(2.593)
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investitionen		-	13.373
Netto Cash-Flow aus Investitionstätigkeit		(410.863)	(51.739)

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (FORTSETZUNG)

Für das Geschäftsjahr
mit Ende 31. Dezember

CASH-FLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	Anhang	2013 €'000	2012 €'000
Einzahlungen aus der Ausgabe von Stammaktien, netto	20	201.546	18.441
Tilgungen von Bankdarlehen		(5.202)	(*) (2.979)
Rückzahlung von Bankdarlehen		-	(*) (24.424)
Rückzahlung von Darlehen von Anteilseignern und verbundenen Unternehmen		-	(19.357)
Aufwendungen für zurückgezahlte Wandelanleihen		(4.273)	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	21	30.795	30.985
Netto-Einzahlungen aus Anleihen	21	194.324	96.054
Transaktionen mit Anteilseignern ohne beherrschenden Einfluss		(3.300)	-
I Zinsen und sonstige gezahlte Finanzaufwendungen		(12.874)	(*) (8.588)
Netto Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit		401.016	90.132
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände - Zahlungsmittel		11	(11)
Netto Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten		51.565	72.819
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar		80.977	8.158
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember		132.542	80.977

(*) umklassifiziert siehe Anhang 2(a)



ANHANG ZUM KONZERNBERICHT (FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2013 GEENDETE GESCHÄFTSJAHR)

1. ALLGEMEIN

A. UNTERNEHMENSGRÜNDUNG UND UNTERNEHMENSZWECK
Grand City Properties S.A. ("das Unternehmen") wurde am 16. Dezember 2011 als Aktiengesellschaft in Luxemburg gegründet. Der Sitz des Unternehmens ist 6 boulevard Pierre Dupong, L - 1430 Luxemburg. Der Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2013 geendete Geschäftsjahr enthält den Abschluss des Unternehmens sowie die Abschlüsse der Tochterunternehmen ("die Gruppe"). Unternehmenszweck der Gruppe ist der Erwerb, die Sanierung, die Umstrukturierung und die Optimierung von Immobilien in Deutschland. Zum 31. Dezember 2013 umfasst das Portfolio der Gruppe rund 26.000 Einheiten über 2,1 Millionen m² hauptsächlich in Berlin, Nordrhein-Westfalen, Nürnberg, Dresden und Mannheim.

B. UMSTRUKTURIERUNG

Zum 1. Januar 2012 übernahm das Unternehmen von seinen Aktionären die Kontrolle, die Rechte und Beteiligung an 94,8% der Aktien der GRAND CITY PROPERTY LTD. (früher: ADMINOND TRADING & INVESTMENTS LTD.), einer Kapitalgesellschaft mit durch Anteilsscheine begrenzten Haftung, gegründet nach dem Recht Zyperns, (im Folgenden "Grand City Ltd") im Rahmen einer Umstrukturierung der Gruppe unter eine gemeinsame Beherrschung. Zu diesem Datum war Grand City Ltd. Eigentümer von rund 5.000 Wohn- und Geschäftseinheiten in Deutschland durch seine Tochterunternehmen und Gemeinschaftsunternehmen.

C. KAPITALERHÖHUNG UND AUSGABE VON ANLEIHEN

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

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

Am 15. Oktober 2012 hat das Unternehmen erfolgreich die Platzierung der Wandelanleihe 2012-2017 (umzuwandeln in Stammaktien) für einen Gesamtbetrag von EUR 100 Millionen abgeschlossen (siehe Anhang 21B).

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

Am 3. Juni 2013 hat das Unternehmen erfolgreich EUR 100 Millionen aus der Ausgabe seiner Serie B Anleihe erzielt (erstrangige Festzinsanleihen). Am 24. Juli 2013 hat das Unternehmen erfolgreich die Ausgabe der Serie B Anleihe vollzogen. Im Rahmen einer öffentlichen Platzierung gab das Unternehmen Anleihen im Nennwert von EUR 100 Millionen zusätzlich zu den bestehenden Anleihen der Serie B aus (siehe Anhang 21C). Bis zum 30. September 2013 wurden Wandelanleihen der Serie 2012-2017 im Wert von EUR 99,7 Millionen in Aktien umgewandelt. Entsprechend den Vertragsbestimmungen der Wandelanleihe wurden 24.925 Millionen Aktien ausgegeben.

Im Oktober 2013 wurden die verbliebenen Wandelanleihen entsprechend den Vertragsbedingungen der Anlage eingezogen.

Am 4. Dezember 2013 hat das Unternehmen Bruttoeinnahmen in Höhe von EUR 175,5 Millionen aus einer Bareinlage erhalten. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 27 Millionen neue Aktien zum Ausgabepreis von EUR 6,5 pro Aktie platziert. Nach der Berichtsperiode platzierte das Unternehmen erfolgreich weitere Wandelanleihen mit einem Nennwert von EUR 150 Millionen (umzuwandeln in Stammaktien) (siehe Anhang 31).

D. 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 Nominalwert von je EUR 0,10 ausgegeben.

E. RATING DER GRUPPE

Im Februar 2014 wurde das Rating des Unternehmens von Standard & Poor's Ratings Services ("S&P") von 'BB' auf 'BB+' angehoben in Bezug auf die langfristige Kreditwürdigkeit des Unternehmens und auf seine Anleihen.

F. DEFINITIONEN

In diesem Konzernabschluss bedeutet:

Das Unternehmen	Grand City Properties S.A.
Die Gruppe	Das Unternehmen und seine Beteiligungen
Tochterunternehmen	Unternehmen, die von Grand City Properties S. A. kontrolliert werden (nach IAS 27) und deren Geschäftsabschlüsse in der Gruppe konsolidiert werden.
Assoziierte Unternehmen	Unternehmen, über die Grand City Properties S. A. (nach IAS 27) einen maßgeblichen Einfluss, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung hat. Assoziierte Unternehmen werden im Konzernabschluss at-equity bilanziert.
Beteiligungen	Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführte Unternehmen und assoziierte Unternehmen
Verbundene Unternehmen und nahestehende Personen	wie in IAS 24 definiert.



2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG

A. BESTÄTIGUNG DER ÜBEREINSTIMMUNG

Dieser Konzernabschluss wurde in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellt. Um eine bessere Vergleichbarkeit mit den Zahlen von 2013 zu gewährleisten und um die Unternehmensergebnisse besser darstellen zu können, wurden bestimmte Positionen der Bilanzrechnung, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung in Verbindung mit dem am 31. Dezember 2012 geendeten Geschäftsjahr umgegliedert. Die folgenden Positionen wurden in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung und in der Kapitalflussrechnung zum 31. Dezember 2012 dargelegt und 2013 umklassifiziert:

- Renovierungs- und Instandhaltungskosten im Wert von EUR 2,2 Millionen wurden von der Gewinn- und Verlustrechnung in Betriebskosten aus Immobilienbewirtschaftung umgegliedert. Dieser Betrag ist detailliert in Anhang 7 aufgeführt.
- EUR 2,285 Millionen wurden von der Position Verwaltungs- und sonstige Ausgaben in Betriebskosten aus Immobilienbewirtschaftung umgegliedert, für eine bessere Vergleichbarkeit und um das Betriebsergebnis besser darzustellen.
- Vorauszahlungen zur Akquisition von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Wert von EUR 2,422 zum 31. Dezember 2012 wurden von der Position Sonstige langfristige Vermögenswerte auf eine getrennte Zeile in der Bilanz umgegliedert. Infolgedessen sanken die sonstigen langfristigen Vermögenswerte auf EUR 5,502 Millionen.
- Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 739 zum 31. Dezember 2012 wurden von den Sonstigen Rückstellungen auf eine getrennte Zeile in der Bilanz umgegliedert. Die Zeile Sonstige Rückstellungen wurde entsprechend angepasst.
- Zudem hat das Unternehmen die Kapitalflüsse umgegliedert, um die derzeitige Amortisierung der Darlehen von Kreditinstituten getrennt von der Rückzahlung von Darlehen von Kreditinstituten darzustellen.

Der Vorstand der Grand City Properties S.A. hat die Veröffentlichung dieses Konzernabschlusses am 17. März 2014 genehmigt.

B. GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Der Konzernabschluss wurde gemäß dem Grundsatz der Unternehmensfortführung erstellt, unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips, außer bei der Bewertung der folgenden Positionen:

- Finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente zum Zeitwert (Fair Value) durch Gewinn oder Verlust;
- Als Investitionen gehaltene Immobilien werden zum Zeitwert (Fair Value) bewertet;
- Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert;
- At-equity bewertete Finanzinvestitionen;
- Derivate Finanzinstrumente

C. ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung von Konzernabschlüssen in Übereinstimmung mit den IFRS verlangt, dass die Geschäftsführung Beurteilungen, Schätzungen und Annahmen vornimmt, die sich auf die Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften und die entsprechende Höhe an Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, Einnahmen und Ausgaben auswirken. Die Schätzungen und zugrundeliegenden Annahmen basieren auf früheren Erfahrungen und verschiedenen anderen Faktoren, die aufgrund von aktuellem, zu der Zeit verfügbarem Wissen angemessen erscheinen. Die

tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen. Die Schätzungen und zugrundeliegenden Annahmen werden regelmäßig überprüft. Revisionen der rechnungslegungsrelevanten Schätzungen werden in dem Zeitraum erfasst, in dem die Schätzung überprüft wird, sofern sie nur diesen Zeitraum betrifft, oder in dem Zeitraum der Revision und in zukünftigen Perioden, falls die Revision sich auf die derzeitigen als auch auf zukünftige Perioden auswirkt.

Informationen über wichtige Bereiche, denen Schätzungsunsicherheiten und kritische Beurteilungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften zugrunde liegen und die erhebliche Auswirkungen auf die ausgewiesenen Werte des Konzernabschlusses haben, sind im Einzelnen unten aufgeführt:

■ ZEITWERT (FAIR VALUE) DER ALS INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Gruppe stützt sich bei der Bestimmung des Zeitwertes ihrer als Investition gehaltenen Immobilien auf externe, von unabhängigen Fachleuten erstellte Bewertungsgutachten. Änderungen beim Zeitwert werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die Messung des Zeitwertes der als Investition gehaltenen Immobilien verlangt von den Gutachtern und der Geschäftsführung des Unternehmens, dass sie bestimmte Annahmen treffen hinsichtlich der Rendite der Vermögensgegenstände des Unternehmens, der zukünftigen Mieten, Vermietungsquoten, den Bedingungen von Folgeverträgen, der Wahrscheinlichkeit, leerstehende Gebiete zu vermieten, der Betriebsaufwendungen, der finanziellen Stabilität der Mieter und der Auswirkungen von Investitionen, die zu zukünftigen Entwicklungszwecken getätigt werden, um so die in Zukunft erwarteten Kapitalzuflüsse aus den Vermögenswerten zu schätzen. Alle Änderungen bei den Annahmen, die angewandt werden, um die als Investition gehaltenen Immobilien zu bewerten, können deren Zeitwert beeinflussen.

■ WERTMINDERUNG DER INVESTITIONEN IN ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Die Gruppe bewertet regelmäßig die Werthaltigkeit von Investitionen in assoziierte Unternehmen, wann immer es Anzeichen für eine Wertminderung gibt. Anzeichen für eine Wertminderung sind etwa ein Rückgang bei den Umsätzen, Einnahmen oder Kapitalflüssen oder auch erheblich nachteilige Änderungen bei der wirtschaftlichen oder politischen Stabilität eines Landes, die ggf. darauf hinweisen, dass der Buchwert eines Objekts nicht wiedererlangbar ist. Deuten Tatsachen und Umstände daraufhin, dass Investitionen in assoziierte Unternehmen ggf. einer Wertminderung unterliegen, würden die geschätzten zukünftigen abgezinsten Cash-Flows, die mit diesen Tochterunternehmen/ assoziierten Unternehmen in Verbindung stehen, mit ihrem jeweiligen Buchwert abgeglichen werden, um zu bestimmen, ob eine Abschreibung auf den Zeitwert erforderlich ist.

■ STEUERAUFWENDUNGEN

Umfangreiche Schätzungen sind erforderlich, um die Rückstellungen für Einkommenssteuern festzulegen. Es gibt Transaktionen und Berechnungen, für die die endgültige Steuerfestsetzung während des üblichen Geschäftsverlaufs nicht sicher getätigt werden kann. Die Gruppe erfasst Verbindlichkeiten in Hinsicht auf erwartete Steuerprüfungsfragen auf der Basis von Schätzungen, ob zusätzliche Steuern anfallen werden. Weicht die endgültige Besteuerung dieser Punkte von den ursprünglich erfassten Beträgen ab, so wirken sich diese Differenzen auf die Rückstellungen für die Einkommenssteuer und für passive latente Steuern aus, in dem Zeitraum, für den eine solche Festlegung erfolgt

2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG (FORTSETZUNG)

■ WERTMINDERUNG BEI IMMATERIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Immaterielle Vermögenswerte werden zunächst zu den Anschaffungskosten erfasst und über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer hinweg linear amortisiert. Immaterielle Vermögenswerte, die durch einen Geschäftszusammenschluss erworben werden, werden zunächst zum Zeitwert zum Datum des Erwerbs erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer werden mindestens einmal im Jahr auf eine mögliche Wertminderung überprüft. Diese Überprüfung wird anhand der abgezinsten Cash-Flows durchgeführt, die erwartungsgemäß durch die Nutzung der immateriellen Vermögenswerte generiert werden, unter Verwendung eines Abzinsungssatzes, der die aktuellen Marktschätzungen und Risiken hinsichtlich des jeweiligen Vermögenswertes widerspiegelt. Ist eine Schätzung des erzielbaren Betrags eines Vermögenswertes nicht praktikabel, schätzt die Gruppe den erzielbaren Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, zu der der Vermögenswert gehört.

■ MINDERUNG DES FIRMENWERTES

Um zu bestimmen, ob der Firmenwert gemindert ist, muss eine Schätzung des Nutzungswertes der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der Gruppe vorgenommen werden, denen der Firmenwert zugeordnet wurde. Für die Berechnung des Nutzungswertes muss die Gruppe die Kapitalflüsse schätzen, die in Zukunft erwartungsgemäß aus den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten generiert werden unter Anwendung eines angemessenen Abzinsungssatzes zur Berechnung des derzeitigen Wertes.

■ RECHTSANSPRÜCHE

Um die Wahrscheinlichkeit eines Ergebnisses bei Rechtsansprüchen, die gegen das Unternehmen oder seine Tochterunternehmen erhoben werden, schätzen zu können, stützt sich die Gruppe auf die Meinung ihrer Rechtsberater. Diese Einschätzungen basieren auf der nach bestem Wissen und Gewissen getätigten Beurteilung der Rechtsberater unter Berücksichtigung der Verfahrensphase und früherer Präzedenzfälle in Hinsicht auf die jeweiligen Streitfälle. Da der Ausgang dieser Forderungen vor Gericht entschieden wird, können die Ergebnisse von diesen Schätzungen abweichen.

■ RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden erfasst, wenn die Gruppe aufgrund von früheren Ereignissen gegenwärtige gesetzliche oder faktische Verpflichtungen hat; hier besteht die Wahrscheinlichkeit, dass ein Abfluss von Ressourcen erforderlich ist, um die Verpflichtungen zu begleichen und damit eine verlässliche Schätzung der erforderlichen Höhe getätigt werden kann. Geht die Gruppe davon aus, dass eine Rückstellung erstattet wird, beispielsweise im Rahmen eines Versicherungsvertrags, so wird diese Erstattung als separater Vermögenswert erfasst, jedoch nur, wenn die Erstattung weitgehend sichergestellt ist.

■ FAIR VALUE-HIERARCHIE (siehe Anhang 27(v)).

D. GESETZLICH VORGEGEBENE WÄHRUNG UND DARSTELLUNGSWÄHRUNG

Der Konzernbericht wird in Euro dargestellt, aufgerundet auf die nächsten tausend Euro (EUR '000), sofern nichts anderes angegeben wird.

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN

A. KONSOLIDIERUNGSGRUNDLAGE

Der Konzernabschluss der Gruppe umfasst den Geschäftsbericht des Mutterkonzerns Grand City Properties S.A. und die Geschäftsberichte ihrer Tochterunternehmen. Tochterunternehmen sind Unternehmen, die von der Gruppe kontrolliert werden. Die Gruppe kontrolliert ein Unternehmen, wenn sie durch ihre Beteiligung an dem Unternehmen verschiedenen Ertragschancen ausgesetzt ist oder darauf Anspruch hat und in der Lage ist, diese Ertragschancen durch ihre Befugnisse in dem Unternehmen zu beeinflussen. Die Geschäftsberichte der Tochterunternehmen sind ab dem Datum, an dem die Kontrolle beginnt, bis zu dem Datum, an dem die Kontrolle endet, im Konzernabschluss erfasst. Konzerninterne Salden und Transaktionen sowie nicht realisierte Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Transaktionen werden beseitigt. Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit at-equity bewerteten Finanzinvestitionen werden verrechnet mit Investitionen im Rahmen der Beteiligung der Gruppe an der Finanzinvestition. Nicht realisierte Verluste werden in gleicher Weise wie nicht realisierte Gewinne verrechnet, jedoch nur soweit, wie kein Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt. Die unten dargelegten Bilanzierungsmethoden wurden konsequent für alle in diesem Konzernabschluss erfassten Perioden und von allen Unternehmen der Gruppe angewendet. Falls erforderlich, werden Anpassungen an den Geschäftsberichten von Tochterunternehmen vorgenommen, um deren Bilanzierungsmethoden mit denen der Gruppe in Einklang zu bringen.

ÄNDERUNGEN AM EIGENTUM DER GRUPPE

BETEILIGUNGEN AN BESTEHENDEN TOCHTERUNTERNEHMEN
Änderungen an den Beteiligungen der Gruppe an bestehenden Tochterunternehmen, die nicht zum Kontrollverlust der Gruppe über die Tochterunternehmen führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen erfasst. Die Buchwerte der Beteiligungen und der Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss der Gruppe werden angepasst, um die Änderungen der relativen Beteiligungen an den Tochterunternehmen wiederzugeben. Differenzen zwischen dem Betrag, um den die Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung werden direkt im Eigenkapital anerkannt, das den Eigentümern des Unternehmens zugeschrieben wird. Verliert die Gruppe die Kontrolle über ein Tochterunternehmen, wird der Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung berechnet als die Differenz zwischen (i) der Summe des beizulegenden Zeitwerts der erhaltenen Gegenleistung und dem beizulegenden Zeitwert einer verbleibenden Beteiligung und (ii) dem vorherigen Buchwert der Vermögenswerte (einschließlich Firmenwert) und Verbindlichkeiten des Tochterunternehmens und jeder Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss. Wenn Vermögenswerte des Tochterunternehmens zum Neubewertungsbetrag oder zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden und der damit verbundene kumulierte Gewinn oder Verlust im sonstigen Gesamtergebnis erfasst und im Eigenkapital kumuliert wurde, werden die vorher im sonstigen Gesamtergebnis erfassten und im Eigenkapital kumulierten Beträge so berücksichtigt, als hätte das Unternehmen die betreffenden Vermögenswerte direkt veräußert (d.h. in den Gewinn oder Verlust umgliedert oder direkt in die Gewinnrücklagen übertragen, wie in den geltenden IFRS dargelegt).

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN (FORTSETZUNG)

Der beizulegende Zeitwert einer verbleibenden Investition in das frühere Tochterunternehmen an dem Datum, an dem die Kontrolle verloren geht, wird als der beizulegende Zeitwert bei erstmaliger Erfassung für nachfolgende Bilanzierungen gemäß IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung angesehen. Ansatz und Bewertung der Bilanzierung von Geschäftszusammenschlüssen gemäß IFRS 3 gilt nur, wenn davon ausgegangen wird, dass ein Geschäft erworben wurde. Die Gruppe kann in Tochterunternehmen investieren, die Immobilienbesitz halten, aber keinen Geschäftsbetrieb darstellen.

Solche Transaktionen werden daher als Vermögensanschaffung anstatt als Geschäftszusammenschlüsse behandelt. Die Gruppe teilt die Kosten zwischen den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der Gruppe auf der Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt zu.

B. GESCHÄFTSZUSAMMENSCHLÜSSE

Akquisitionen von Unternehmen werden unter Anwendung der Erwerbsmethode erfasst, d.h., wenn die Kontrolle auf die Gruppe übergeht. Die bei einem Geschäftszusammenschluss übertragene Gegenleistung wird zum beizulegenden Zeitwert bemessen, der als die Summe der beizulegenden Zeitwerte zum Akquisitionsdatum der von der Gruppe übertragenen Vermögenswerte, den von der Gruppe von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Verbindlichkeiten und den von der Gruppe im Austausch für die Kontrolle des erworbenen Unternehmens ausgegebenen Kapitalbeteiligungen berechnet wird.

Am Akquisitionsdatum werden die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Verbindlichkeiten zu ihrem beizulegenden Zeitwert am Akquisitionsdatum erfasst, ausgenommen:

- Aktive oder passive latente Steuern sowie Verbindlichkeiten oder Vermögenswerte in Bezug auf Arbeitnehmerleistungsregelungen werden in Übereinstimmung mit IAS 12 Einkommensteuer bzw. IAS 19 Arbeitnehmerleistungen erfasst und bemessen.
- Verbindlichkeiten oder Eigenkapitalinstrumente bezüglich anteilsbasierter Vergütungsvereinbarungen des erworbenen Unternehmens oder anteilsbasierter Vergütungsvereinbarungen der Gruppe, die eingegangen wurden, um anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen des erworbenen Unternehmens zu ersetzen, werden in Übereinstimmung mit IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung am Akquisitionsdatum bemessen; und
- Vermögenswerte (oder Veräußerungsgruppen), die in Übereinstimmung mit IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind, werden in Übereinstimmung mit diesem Standard bemessen.

Der Firmenwert wird zu Beginn als Überschuss der übertragenen Gegenleistung, des beizulegenden Zeitwerts einer Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss an dem erworbenen Unternehmen und dem beizulegenden Zeitwert des bisher gehaltenen Eigenkapitalanteils an dem erworbenen Unternehmen (ggf.) über dem Nettobetrag der Beträge der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt bewertet. Falls, nach einer Neubewertung, das Saldo der zum Erwerbszeitpunkt bestehenden Beträge der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Verbindlichkeiten die Summe der

übertragenen Gegenleistung, den Betrag einer nicht beherrschenden Beteiligung an dem erworbenen Unternehmen und den beizulegenden Zeitwert des bisher gehaltenen Anteils an dem erworbenen Unternehmen (ggf.) übersteigt, wird der Überschuss sofort in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung als Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert berücksichtigt.

Nicht beherrschende Beteiligungen, die bestehende Eigentumsanteile sind und durch die ihre Inhaber Anspruch auf das anteilige Nettovermögen des Unternehmens im Falle der Abwicklung haben, können zu Beginn entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zur anteiligen Summe der nicht beherrschenden Beteiligung an den erfassten Beträgen des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet werden. Die Wahl der Bewertungsgrundlage erfolgt auf Transaktionsbasis. Andere Arten der nicht beherrschenden Beteiligung werden zum beizulegenden Zeitwert oder, ggf., auf der in einem anderen IFRS genannten Grundlage bewertet.

Wenn die von der Gruppe bei einem Geschäftszusammenschluss übertragene Gegenleistung Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten umfasst, die aus einer bedingten Entgeltvereinbarung stammen, wird die bedingte Gegenleistung am Akquisitionsdatum zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als Teil der übertragenen Gegenleistung bei einem Geschäftszusammenschluss einbezogen. Änderungen an dem beizulegenden Zeitwert der bedingten Gegenleistung, die unter Berichtigungen innerhalb der Bewertungsperiode fallen, werden nachträglich angepasst, mit entsprechenden Berichtigungen des Firmenwerts. Berichtigungen innerhalb der Bewertungsperiode sind Berichtigungen, die sich aus zusätzlichen Informationen ergeben, welche während der ‚Bewertungsperiode‘ (die nicht länger als ein Jahr ab dem Akquisitionsdatum dauert) über Fakten und Umstände erlangt wurden, die zum Zeitpunkt der Akquisition bestanden.

Die nachfolgende Bilanzierung von Änderungen am beizulegenden Zeitwert der bedingten Gegenleistung, die nicht unter die Berichtigungen innerhalb der Bewertungsperiode fallen, ist davon abhängig, wie die bedingte Gegenleistung klassifiziert ist. Bedingte Gegenleistungen, die als Eigenkapital klassifiziert sind, werden bei nachfolgenden Bilanzstichtagen nicht erneut bewertet und ihre anschließende Verrechnung wird im Eigenkapital erfasst. Bedingte Gegenleistungen, die als Vermögenswert oder Verbindlichkeit klassifiziert sind, werden bei nachfolgenden Bilanzstichtagen in Übereinstimmung mit IAS 39 oder IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen, ggf., mit dem in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfassten entsprechenden Gewinn oder Verlust erneut bewertet.

Wird ein Geschäftszusammenschluss in Etappen erzielt, wird der vorher von der Gruppe an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Kapitalanteil zum beizulegenden Zeitwert am Akquisitionsdatum (d.h. dem Datum, an dem die Gruppe die Kontrolle erhält) neu bewertet und der daraus resultierende Gewinn oder Verlust wird, ggf., in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Beträge aus Beteiligungen an dem erworbenen Unternehmen vor dem Akquisitionsdatum, die bereits im sonstigen Gesamtergebnis erfasst wurden, werden in Gewinn oder Verlust umklassifiziert, wenn dies bei Veräußerung der Beteiligung geeignet erscheint. Ist die erstmalige Bilanzierung eines Geschäftszusammenschlusses zum Ende der Berichtsperiode, in welcher der Zusammenschluss stattfindet, unvollständig, erfasst die Gruppe vorläufige Beträge für die Positionen, für die die Bilanzierung unvollständig ist. Diese vorläufigen Beträge werden während der Bewertungsperiode (siehe oben) angepasst oder es werden zusätzliche Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten erfasst, um erzielte neue Informationen über Fakten und Umstände wiederzugeben, die zum Akquisitionszeitpunkt bestanden und die, falls bekannt, die zu diesem Zeitpunkt erfassten Beträge beeinflusst hätten.

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN (FORTSETZUNG)

C. INVESTITIONEN IN ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN UND AT-EQUITY BEWERTETE FINANZINVESTITIONEN

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, über das die Gruppe einen maßgeblichen Einfluss hat und das weder ein Tochterunternehmen noch eine Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen ist. Maßgeblicher Einfluss ist die Befugnis, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen der Beteiligung beteiligt zu sein, ist jedoch keine Kontrolle oder gemeinsame Kontrolle über diese Entscheidungen. Ein gemeinschaftlich geführtes Unternehmen ist ein Unternehmen, an dem zwei oder mehr Parteien beteiligt sind.

Die Ergebnisse und Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von assoziierten Unternehmen und at-equity bewerteten Finanzinvestitionen werden in diesen Konzernabschluss unter Anwendung der Equity-Methode aufgenommen, es sei denn, die Investition wird als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. In diesem Fall wird sie in Übereinstimmung mit IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche erfasst. Laut der Equity-Methode wird eine Investition in ein assoziiertes Unternehmen erstmalig in der Konzernbilanz zum Anschaffungswert ausgewiesen und anschließend angepasst, um den Anteil der Gruppe an der konsolidierten Gewinn-und-Verlustrechnung und dem sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens zu erfassen. Übertrifft der Verlustanteil der Gruppe an einem assoziierten Unternehmen die Beteiligung der Gruppe an diesem assoziierten Unternehmen (wozu langfristige Beteiligungen zählen, die, im Wesentlichen, Teil der Nettoinvestitionen der Gruppe in das assoziierte Unternehmen sind), beendet die Gruppe die Erfassung ihres Anteils an zukünftigen Verlusten. Zusätzliche Verluste werden nur soweit erfasst, wie die Gruppe rechtliche oder faktische Verpflichtungen eingegangen ist oder Zahlungen für das assoziierte Unternehmen vorgenommen hat.

Übersteigen die Anschaffungskosten den Anteil der Gruppe an dem beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und bedingten Verbindlichkeiten eines zum Zeitpunkt der Anschaffung erfassten assoziierten Unternehmens, werden sie als Firmenwert erfasst, der im Buchwert der Investition ausgewiesen ist. Übersteigt der Anteil der Gruppe am beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und bedingten Verbindlichkeiten die Anschaffungskosten nach der Neubewertung, wird er sofort erfolgswirksam erfasst.

Die Anforderungen von IAS 36 werden angewendet, um zu bestimmen, ob es notwendig ist, eine Wertminderung in Bezug auf eine Investition der Gruppe in ein assoziiertes Unternehmen zu erfassen. Falls erforderlich, wird der gesamte Buchwert der Investition (einschließlich Firmenwert) in Übereinstimmung mit IAS 36 Wertminderung bei Vermögenswerten als ein einziger Vermögenswert auf Wertminderungen geprüft, indem sein erzielbarer Betrag (der höhere der Beträge aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten) mit dem Buchwert verglichen wird. Eine erfasste Wertminderung ist Bestandteil des Buchwerts der Investition. Jede Umkehrung des Wertminderungsaufwands wird gemäß IAS 36 in dem Umfang ausgewiesen, in dem der erzielbare Ertrag des Anteils folgerichtig steigt.

Führt ein Unternehmen der Gruppe Transaktionen mit seinem assoziierten Unternehmen durch, werden Gewinne oder Verluste aus den Transaktionen mit dem assoziierten Unternehmen im Konzernabschluss der Gruppe erfasst, jedoch nur soweit, wie die Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen nicht mit der Gruppe verbunden ist.

D. ERTRAGSREALISIERUNG

Der Ertrag wird in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen, wenn er verlässlich bemessen werden kann, es wahrscheinlich ist, dass der mit der Transaktion verbundene wirtschaftliche Nutzen der Gruppe zufließen wird und die entstandenen oder entstehenden Kosten in Bezug auf die Transaktion verlässlich bemessen werden können.

■ MIET- UND BETRIEBSEINNAHMEN

Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden als Erträge linear über die Dauer des Mietverhältnisses erfasst. Gewährte Mietvergünstigungen werden als integraler Bestandteil der gesamten Mieteinnahmen über die Dauer des Mietverhältnisses erfasst. Mieteinnahmen umfassen darüber hinaus Betriebskosten und Zahlungen für öffentliche Versorgungsleistungen, wenn die Kosten und die Höhe der Einnahmen zuverlässig bestimmt werden können.

■ VERÄUSSERUNG VON GEBÄUDEN

Erträge aus dem Verkauf von Gebäuden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bemessen. Die Erträge werden erfasst, nachdem wesentliche Risiken und Chancen am Eigentum auf den Käufer übertragen wurden, eine Einziehung der Gegenleistung wahrscheinlich ist, die verbundenen Kosten und möglichen Renditen der Gebäude zuverlässig geschätzt werden können.

■ SONSTIGES

Sonstige Erträge werden verwendet, um Erträge darzustellen, die zur Auflösung von Rückstellungen, Steuerrückzahlungen, Schuldenerlassen und sonstigem führen.

E. FINANZERTRÄGE UND -AUFWENDUNGEN

Finanzerträge umfassen Zinserträge aus investierten Mitteln. Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Anleihen und Darlehen von verbundenen Unternehmen. Zinserträge und -aufwendungen werden zum Zeitpunkt der Fälligkeit in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

F. SONSTIGE FINANZAUFWENDUNGEN

Sonstige Finanzaufwendungen stellen Änderungen am Zeitwert von Rückstellungen, Änderungen am beizulegenden Zeitwert gehandelter Wertpapiere, Gewinn oder Verlust von derivativen Finanzinstrumenten, Kreditkosten, Kreditvereinbarungskosten und einmalige Zahlungen dar.

G. LATENTE STEUERN, EINKOMMENSTEUER UND VERMÖGENSSTEUER

Steueraufwendungen umfassen tatsächliche und latente Steuern. Tatsächliche und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, sie beziehen sich auf einen Geschäftszusammenschluss oder Positionen, die direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Gesamtergebnis erfasst werden. Aktive und passive latente Steuern werden aufgerechnet, wenn ein rechtlich durchsetzbares Recht besteht, tatsächliche Steuerschulden und Steueransprüche aufzurechnen und sie sich auf Steuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde für das gleiche Steuersubjekt oder für unterschiedliche Steuersubjekte, wenn diese beabsichtigen, den Ausgleich ihrer tatsächlichen Steuerschulden und Steueransprüche auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung der Ansprüche die Verpflichtungen abzulösen, erhoben wurden.

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN (FORTSETZUNG)

H. TATSÄCHLICHE STEUERN

Tatsächliche Steuern sind die erwarteten Steuerverbindlichkeiten oder -forderungen mit Bezug auf zu versteuernde Erträge oder Verluste für das Jahr unter Anwendung von Zinssätzen, die zum Berichtszeitpunkt gelten oder gelten werden, sowie jede Anpassung von Steuern, die für frühere Jahre zu zahlen sind.

I. LATENTE STEUERN

Latente Steuern werden in Bezug auf temporäre Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten für Bilanzierungszwecke und den für steuerliche Zwecke verwendeten Beträgen erfasst. Latente Steuern werden nicht erfasst für:

- temporäre Differenzen bei einer erstmaligen Erfassung von Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten bei einer Transaktion, die kein Geschäftszusammenschluss ist und die weder die Bilanzierung noch steuerlichen Gewinn oder Verlust betrifft;
- temporäre Differenzen bezüglich Investitionen in Tochterunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinsam geführte Unternehmen, insoweit, dass die Gruppe in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen zu steuern und es wahrscheinlich ist, dass sie in absehbarer Zukunft nicht umkehren werden; und zu versteuernde temporäre Differenzen aufgrund der erstmaligen Erfassung des Firmenwerts.

Die deutsche Vermögensbesteuerung umfasst Steuern auf das Halten von Immobilienbesitz und den Bau. Aktive latente Steuern werden für nicht genutzte steuerliche Verluste, Steuergutschriften und abzugsfähige temporäre Differenzen soweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass zukünftige Steuererträge zur Verfügung stehen werden, gegen welche sie verrechnet werden können. Aktive latente Steuern werden zu jedem Berichtszeitpunkt geprüft und soweit reduziert, dass es nicht länger wahrscheinlich ist, dass der damit verbundene Steuervorteil realisiert wird.

J. BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zum Anschaffungswert abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen bemessen. Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung linear über die Nutzungsdauer jedes Teils einer Position der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfasst. Die jährlichen Abschreibungssätze für die aktuelle Periode und Vergleichsperioden lauten wie folgt:

Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung $\frac{\%}{10-50}$

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden zum Berichtszeitpunkt neu bewertet. Ist der Buchwert eines Vermögenswertes größer als der geschätzte erzielbare Betrag, wird der Vermögenswert unverzüglich auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Aufwendungen für Reparaturen und Wartung von Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres belastet, in dem sie aufgetreten sind. Die Kosten für größere Renovierungen und sonstige nachträgliche Aufwendungen werden dem Buchwert des Vermögenswerts zugeschrieben, wenn wahrscheinlich ist, dass der Gruppe zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, der höher ist, als die ursprünglich bemessene Ertragskraft des bestehenden Vermögenswerts. Größere Renovierungen werden über die verbleibende Nutzungsdauer des betreffenden Vermögenswerts abgeschrieben. Eine Po-

sition der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nach Veräußerung oder wenn kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus der fortdauernden Nutzung des Vermögenswerts erwartet wird, ausgebucht. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Stilllegung einer Sachanlage, von Betriebs- und Geschäftsausstattung ermitteln sich aus der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und führen zu entsprechenden Erträgen oder Aufwendungen in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung.

Die immateriellen Vermögenswerte der Gruppe bestehen aus Firmenwert und Software. Der Firmenwert durch den Erwerb von Tochterunternehmen wird zum Anschaffungswert abzüglich kumulierter Wertminderungen bemessen.

Sonstige immaterielle Vermögenswerte, die von der Gruppe erworben werden und eine begrenzte Nutzungsdauer haben, werden zum Anschaffungswert abzüglich kumulierter Abschreibungen und allen kumulierten Wertminderungen bemessen.

K. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen abgegrenzt, die zukünftige Perioden betreffen.

i. VORAUSZAHLUNGEN

Im Voraus erhaltene Zahlungen für Entwicklungsverträge, für die noch kein Umsatz ausgewiesen wurde, werden als Vorauszahlungen für Kunden zum Berichtsdatum erfasst und als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

ii. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Von dem Unternehmen im Voraus gezahlte Aufwendungen, die z.B. während einer Periode ausgewiesen wurden, oder Vorauszahlungen des Unternehmens für Dienstleistungen, die bis zum Bilanzdatum lückenhaft bleiben.

iii. MIETKAUTIONEN

Mietkautionen werden bezahlt, um sicherzustellen, dass die Wohnung in gutem Zustand hinterlassen wird. Die Mietkautionen können auch verwendet werden, wenn ein Mietausfall eintritt.



3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN (FORTSETZUNG)

L. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie ist aus Gebäuden bestehendes Eigentum, das von dem Eigentümer zur Einnahme von Mieten oder zum Kapitalzuwachs oder beidem, anstatt zur Nutzung in der Produktion oder Lieferung von Waren oder Dienstleistungen, für administrative Zwecke oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten wird.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden anfänglich zum Anschaffungswert bemessen, einschließlich den direkt dem Erwerb zurechenbaren Kosten. Nach der anfänglichen Erfassung werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bemessen, der Marktbedingungen am Ende der Berichtsperiode widerspiegelt. Gewinne oder Verluste aufgrund von Änderungen an den Zeitwerten von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen, wenn sie entstehen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nach Veräußerung oder wenn die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht mehr genutzt werden und kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen von der Veräußerung erwartet wird, ausgebucht. Die Differenz zwischen dem Netto-Veräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Veräußerungsperiode ausgewiesen. Die Gruppe bestimmt den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf der Grundlage von Bewertungen unabhängiger Bewerter, die über anerkannte und relevante berufliche Qualifikationen und das notwendige Wissen und die Erfahrung verfügen.

M. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten umfassen, sind als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ihr Buchwert durch eine Verkaufstransaktion anstatt durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese Bedingung wird nur dann als eingehalten erachtet, wenn der Verkauf sehr wahrscheinlich ist und der Vermögenswert (oder die Veräußerungsgruppe) für den sofortigen Verkauf in dem gegenwärtigen Zustand zur Verfügung steht. Ist die Gruppe an einen Verkaufsplan gebunden, der den Verlust der Beherrschung eines Tochterunternehmens zur Folge hat, werden alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten dieses Tochterunternehmens als zur Veräußerung gehalten eingestuft, sofern die oben beschriebenen Kriterien erfüllt sind, und zwar unabhängig davon, ob die Gruppe auch nach dem Verkauf eine Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss am ehemaligen Tochterunternehmen behalten wird.

N. FINANZINSTRUMENTE

1. NICHT DERIVATIVE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Gruppe erfasst Darlehen und Forderungen an dem Datum ihrer Entstehung. Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte (einschließlich Vermögenswerte, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden) werden anfänglich am Handelsdatum ausgewiesen, wobei es sich um das Datum handelt, an dem die Gruppe eine Partei der vertraglichen Regelungen des Instruments wird. Die Gruppe bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Ansprüche auf die Cash-Flows aus dem Vermögenswert erloschen sind oder sie die Rechte auf den Bezug der Cash-Flows in einer Transaktion überträgt, bei der im Wesentlichen alle Risiken und Chancen am Eigentum des finanziellen Vermögenswerts übertragen werden. Eine Beteiligung an solchen übertragenen finanziellen Vermögenswerten, die von der Gruppe geschaffen oder beibehalten wird, wird als separater Vermögenswert oder separate Verbindlichkeit erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden aufgerechnet und in der Bilanz als Nettowert ausgewiesen, wenn, und nur wenn, die Gruppe zur Aufrechnung der Beträge berechtigt ist und beabsichtigt, die Abwicklung auf Nettobasis vorzunehmen oder den Vermögenswert zu realisieren und die Verbindlichkeit gleichzeitig zu begleichen. Die Gruppe klassifiziert nicht derivative finanzielle Vermögenswerte in folgende Kategorien: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen.

a. ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT EINGESTUFTE WERTPAPIERE

Wertpapiere werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft werden oder als solche bei der erstmaligen Erfassung bestimmt werden. Wertpapiere werden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft, wenn die Gruppe diese Investitionen verwaltet und Kauf- und Verkaufentscheidungen auf der Grundlage ihres beizulegenden Zeitwerts in Übereinstimmung mit dem dokumentierten Risikomanagement oder der Investmentstrategie der Gruppe trifft. Zurechenbare Transaktionskosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn sie entstehen. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestufte Wertpapiere werden zum beizulegenden Zeitwert und die daran vorgenommenen Änderungen, unter Berücksichtigung von Dividendenerträgen, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestufte Wertpapiere umfassen Dividendenpapiere, die anderenfalls als zur Veräußerung verfügbar eingestuft werden würden.

b. DARLEHEN UND FORDERUNGEN

Darlehen und Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Solche Vermögenswerte werden erstmals zum beizulegenden Zeitwert plus direkt zurechenbarer Transaktionskosten erfasst. Nach der erstmaligen Erfassung werden Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertminderungen erfasst.

c. ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Barguthaben und Sichteinlagen mit Fälligkeit von drei Monaten oder weniger ab dem Akquisitionsdatum, die einem unwesentlichen Wertschwankungsrisiko bei ihrem beizulegenden Zeitwert unterliegen und von der Gruppe bei der Verwaltung ihrer kurzfristigen Verpflichtungen verwendet werden.

2. NICHT DERIVATIVE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals zum beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten erfasst. Nach der erstmaligen Erfassung werden diese Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

3. GEZEICHNETES KAPITAL

Stammaktien werden als Eigenkapital eingestuft. Grenzkosten, die direkt der Ausgabe von Stammaktien zurechenbar sind, werden als Abzug vom Eigenkapital abzüglich Steuereffekten erfasst.

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN (FORTSETZUNG)

4. ZUSAMMENGESetzte FINANZINSTRUMENTE

Von der Gruppe ausgegebene zusammengesetzte Finanzinstrumente umfassen Wandelanleihen, die auf Euro lauten und vom Inhaber nach Wahl in Grundkapital umgewandelt werden können, wenn die Anzahl der auszugebenden Aktien festgelegt ist. Die Fremdkapitalkomponente eines zusammengesetzten Finanzinstruments wird zu Beginn zum beizulegenden Zeitwert einer ähnlichen Verbindlichkeit erfasst, die keine Option zur Umwandlung in Eigenkapital hat. Die Eigenkapitalkomponente wird zunächst zur Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des zusammengesetzten Finanzinstruments als Ganzes und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente erfasst. Direkt zurechenbare Transaktionskosten werden der Fremdkapitalkomponente und Eigenkapitalkomponente anteilig zu ihrem anfänglichen Buchwert zugeteilt. Nach der erstmaligen Erfassung wird die Fremdkapitalkomponente eines zusammengesetzten Finanzinstruments zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bemessen. Die Eigenkapitalkomponente eines zusammengesetzten Finanzinstruments wird nach der erstmaligen Erfassung nicht erneut bemessen. Zinsen im Zusammenhang mit der finanziellen Verbindlichkeit werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei der Umwandlung wird die finanzielle Verbindlichkeit in Eigenkapital umgliedert und es wird kein Gewinn oder Verlust erfasst.

5. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden erstmalig zum Anschaffungswert bilanziert und anschließend nach dem beizulegenden Zeitwert gemessen. Der beizulegende Zeitwert wird unter Anwendung der Zeitwerte, der Analyse des abgezinsten Cash-Flows oder der Optionsbewertungsmethoden berechnet. Derivate werden als Vermögenswerte erfasst, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist. Sie werden als Verbindlichkeiten erfasst, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Anpassungen am beizulegenden Zeitwert von Derivaten, die zum beizulegenden Zeitwert gehalten werden, werden auf die konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung übertragen.

6. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden erstmalig zu den erhaltenen Erträgen abzüglich entstandener Transaktionskosten erfasst. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden anschließend zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Differenzen zwischen den Erträgen (abzüglich Transaktionskosten) und dem Rückzahlungswert werden erfolgswirksam über die Laufzeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

7. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Bewertung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfolgt zu Beginn zum beizulegenden Zeitwert.



O. AUSBUCHUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN UND VERBINDLICHKEITEN

(i) FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Ein finanzieller Vermögenswert (oder, ggf., ein Teil eines finanziellen Vermögenswertes oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn:

- die Rechte zum Erhalt von Cash-Flows aus dem Vermögenswert ausgelaufen sind;
- die Gruppe das Recht zum Erhalt von Cash-Flows aus dem Vermögenswert beibehält, aber eine Verpflichtung zu ihrer vollständigen Weiterreichung ohne wesentliche Verzögerung an einen Dritten übernommen hat (pass through arrangement); oder
- die Gruppe ihre Rechte zum Erhalt von Cash-Flows aus den Vermögenswerten übertragen hat und entweder (a) im Wesentlichen alle Risiken und Nutzen der Vermögenswerte übertragen hat oder (b) im Wesentlichen alle Risiken oder Nutzen der Vermögenswerte weder übertragen noch beibehalten hat, aber die Kontrolle an den Vermögenswerten übertragen hat.

(ii) FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die im Rahmen der Verbindlichkeit bestehende Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere von dem gleichen Darlehensgeber zu im Wesentlichen unterschiedlichen Bedingungen ersetzt, oder die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit werden wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Erfassung der neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz des jeweiligen Buchwertes wird in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

P. WERTMINDERUNG BEI VERMÖGENSWERTEN

Vermögenswerte, die eine unbegrenzte Nutzungsdauer haben, werden nicht abgeschrieben und jährlich auf Wertminderung geprüft. Vermögenswerte, die abgeschrieben werden, werden dann auf Wertminderung geprüft, wenn Ereignisse oder Änderungen an Umständen zeigen, dass der Buchwert nicht dem erzielbaren Betrag entspricht. Eine Wertminderung wird für den Betrag erfasst, um den der Buchwert des Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag des beizulegenden Buchwerts eines Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und dem Gebrauchswert. Zu Zwecken der Bewertung der Wertminderung werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Stufe zusammengefasst, für die Cash-Flows separat identifiziert werden können (zahlungsmittelgenerierende Einheiten).

Q. AUFRECHNUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden aufgerechnet und in der Konzernbilanz als Nettowert ausgewiesen, wenn, und nur wenn, ein gegenwärtig einklagbares Recht zur Aufrechnung der erfassten Beträge und die Absicht bestehen, die Abwicklung auf Nettobasis vorzunehmen oder den Vermögenswert zu realisieren und die Verbindlichkeit gleichzeitig zu begleichen. Das ist nicht generell der Fall bei Aufrechnungsverträgen und die verbundenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden brutto in der Konzernbilanz ausgewiesen.

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN (FORTSETZUNG)

R. BETRIEBSKOSTEN AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

Diese Position beinhaltet Betriebskosten, die den Mietern auferlegt werden können, und direkte Verwaltungskosten der Immobilien. Unterhaltungskosten für die Instandhaltung der Immobilie in ihrem derzeitigen Zustand sowie Aufwendungen für Reparaturen werden in der Gewinn-und-Verlustrechnung erfasst. Die Renovierung findet nach der Bewertung der Immobilie statt, ist daher in ihrem Mehrwert nicht enthalten, und wird bis zur nächsten Immobilienbewertung auch in diesem Konto genannt.

S. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

- Übt Geschäftsaktivitäten aus, mit denen es Umsätze erwirtschaften und aus denen Kosten entstehen können. Dies beinhaltet Umsätze und Kosten in 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; und
- Steht für die separaten Finanzinformationen zur Verfügung.

T. VERGLEICHSWERTE

Falls erforderlich, wurden die Vergleichswerte angepasst, um den Änderungen in der Darstellung in der Berichtsperiode Rechnung zu tragen (siehe Anhang 2a).

U. ERGEBNIS JE AKTIE

Ergebnisse je Aktie werden berechnet, indem der den Inhabern des Unternehmens zurechenbare Nettoertrag durch die gewichtete Anzahl der während dieser Periode ausstehenden Stammaktien dividiert wird. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie umfasst nur Aktien, die während der Periode tatsächlich ausstehend waren. Potenzielle Stammaktien (wandelbare Wertpapiere wie Wandelschuldverschreibungen, Optionsscheine und Mitarbeiteroptionen) werden nur in die Ermittlung des verwässerten Ergebnisses je Aktie einbezogen, wenn ihre Umwandlung das Ergebnis je Aktie verringert oder den Verlust je Aktie aus dem fortzuführenden Geschäft erhöht. Darüber hinaus werden potenzielle Stammaktien, die während der Periode umgewandelt werden, nur bis zum Umwandlungszeitpunkt in das verwässerte Ergebnis je Aktie aufgenommen und ab diesem Zeitpunkt in das unverwässerte Ergebnis je Aktie. Der Ergebnisanteil des Unternehmens von Investitionsempfängern wird basierend auf dem Ergebnis je Aktie der Investitionsempfänger multipliziert mit der Anzahl der von dem Unternehmen gehaltenen Aktien aufgenommen.

V. LEASINGS

i. GELEASTE VERMÖGENSWERTE

Von der Gruppe im Rahmen von Leasingverträgen gehaltene Vermögenswerte, die im Wesentlichen alle Risiken und Nutzen des Eigentums auf die Gruppe übertragen, werden als Finanzierungsleasings klassifiziert. Bei der erstmaligen Erfassung werden die geleaste Vermögenswerte mit einem Wert bewertet, der dem niedrigeren Betrag ihres beizulegenden Zeitwerts und dem aktuellen Wert der Mindestleasingzahlung

entspricht. Nach der erstmaligen Erfassung wird der Vermögenswert in Übereinstimmung mit den für diesen Vermögenswert geltenden Bilanzierungsrichtlinien bilanziert.

Bei der Bestimmung, ob eine Vereinbarung bei Abschluss ein Leasingverhältnis enthält, bestimmt das Unternehmen, ob die Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn die zwei folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Die Erfüllung der Vereinbarung hängt von der Nutzung eines oder mehrerer bestimmter Vermögenswerte ab; und
- Die Vereinbarung enthält ein Nutzungsrecht des Vermögenswerts bzw. der Vermögenswerte

Bei Abschluss oder der Neubewertung der Vereinbarung trennt das Unternehmen Zahlungen und sonstige, von der Vereinbarung geforderte Gegenleistungen in solche für das Leasingverhältnis und solche für andere Elemente auf der Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte. Gelangt das Unternehmen für ein Finanzierungsleasing zu dem Ergebnis, dass es praktisch unmöglich ist, die Zahlungen verlässlich zu trennen, werden ein Vermögenswert und eine Verbindlichkeit zu einem Betrag erfasst, der dem beizulegenden Zeitwert des zugrundeliegenden Vermögenswerts entspricht. Anschließend wird die Verbindlichkeit unter Anwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes des Unternehmens reduziert, wenn Zahlungen erfolgt sind und die auf die Verbindlichkeit angeordneten Finanzierungskosten erfasst wurden.

W. ZUM HANDEL BESTIMMTE IMMOBILIEN (VORRÄTE)

Vorräte sind zum Handel bestimmte Immobilien, die mit der eindeutigen Absicht erworben wurden, sie im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zu verkaufen. Zum Handel bestimmte Immobilien, die als Vorräte erachtet werden, werden zum niedrigeren Betrag der Kosten oder des Nettoveräußerungswerts dargestellt. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich der geschätzten Abschlusskosten und den geschätzten notwendigen Veräußerungskosten. Zum Handel bestimmte Immobilien werden auf Portfoliobasis gekauft und verkauft. Jedes separat identifizierbare Portfolio an zum Handel bestimmten Immobilien wird von einem Tochterunternehmen der Gruppe gehalten, das zum Zwecke des Haltens des jeweiligen Portfolios an zum Handel bestimmten Immobilien gegründet und/oder erworben wurde. Zum Handel bestimmte Immobilien werden nur dann in der Bilanz erfasst, wenn die vollständige Kontrolle erlangt wurde. Zum Handel bestimmte Immobilien werden nur dann aus dem Konzernabschluss ausgebucht, wenn die vollständige Kontrolle auf konzernfremde Unternehmen übertragen wird. Die Kosten von zum Handel bestimmten Immobilien werden auf der Grundlage der spezifischen Identifizierung der einzelnen Kosten der zum Handel bestimmten Immobilie, einschließlich Akquisitionskosten wie Übertragungssteuern, Rechtsanwalts honorare und Due-Diligence-Kosten bestimmt.

X. NEUE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN, DIE NOCH NICHT UMGESSETZT WURDEN

Eine Reihe neuer Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen sind wirksam für am 1. Januar 2014 beginnende Jahreszeiträume und wurden bei der Erstellung dieses Konzernabschlusses nicht angewendet. Die evtl. für die Gruppe Relevanten sind unten aufgeführt. Die Gruppe plant keine frühzeitige Verabschiedung dieser Standards.

3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN (FORTSETZUNG)

(I) IFRS 9 FINANZINSTRUMENTE (2010), IFRS 9 FINANZINSTRUMENTE (2009)

IFRS 9 (2009) führt neue Anforderungen für die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte ein. Im Rahmen von IFRS 9 (2009) werden finanzielle Vermögenswerte auf der Grundlage eines Geschäftsmodells klassifiziert und bewertet, in dem sie gehalten werden, und den Charakteristiken ihrer vertraglichen Cash-Flows. IFRS 9 (2010) führt zusätzliche Änderungen in Bezug auf finanzielle Verbindlichkeiten ein. Das IASB führt derzeit ein aktives Projekt, um eingeschränkte Änderungen an den Klassifizierungs- und Bewertungsanforderungen von IFRS 9 vorzunehmen und neue Anforderungen hinzuzufügen, um die Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten und die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen zu berücksichtigen.

(II) IAS 28, BETEILIGUNGEN AN ASSOZIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN (VERSION 2011)

Als Konsequenz aus IFRS 11 und IFRS 12 wurde IAS 28 umgenannt in IAS 28, Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen und beschreibt die Anwendung der Equity-Methode bei Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zusätzlich zu assoziierten Unternehmen. Der Standard definiert maßgeblichen Einfluss als die Befugnis, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen der Beteiligung beteiligt zu sein, ist jedoch keine Kontrolle oder gemeinsame Kontrolle über diese Entscheidungen. Die Gruppe wird IAS 28 (Version 2011) voraussichtlich ab dem 1. Januar 2014 anwenden.

(III) IFRS 10, KONZERNABSCHLÜSSE

IFRS 10 ersetzt den Teil des IAS 27, Konzern- und separate Einzelabschlüsse, der die Bilanzierung von Konzernabschlüssen betrifft. Umfasst darüber hinaus die in der SIC-12, Konsolidierung - Zweckgesellschaften erhobenen Punkte. IFRS 10 begründet ein einzelnes Kontrollmodell, das für alle Unternehmen, einschließlich Zweckgesellschaften, gilt. Die von IFRS 10 eingeführten Änderungen verlangen von dem Management, bedeutende Beurteilungen zu treffen, um zu bestimmen, welche Unternehmen kontrolliert werden und daher von einer Muttergesellschaft, verglichen mit den Anforderungen von IAS 27, konsolidiert werden müssen. Die Gruppe wird IFRS 10 ab dem 1. Januar 2014 rückwirkend anwenden.

(IV) IFRS 11, GEMEINSCHAFTLICHE VEREINBARUNGEN

IFRS 11 ersetzt IAS 31, Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen und SIC-13, Gemeinsam geführte Unternehmen - Nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen. Dieser Standard bietet eine konsequentere Betrachtung gemeinschaftlicher Vereinbarungen durch die Fokussierung auf die Rechte und Pflichten der Vereinbarung, anstatt auf ihre Rechtsform. Es gibt zwei Arten der gemeinschaftlichen Vereinbarung: gemeinsame Geschäfte und Gemeinschaftsunternehmen. IFRS 11 entfernt die Option, gemeinschaftlich geführte Unternehmen unter Anwendung der Quotenkonsolidierung zu erfassen. Stattdessen müssen gemeinschaftlich geführte Unternehmen, welche die Definition eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllen, unter Anwendung der Equity-Methode bilanziert werden. Die Gruppe wird IFRS 11 ab dem 1. Januar 2014 rückwirkend anwenden.

(V) IFRS 12, ANGABEN ZU ANTEILEN AN ANDEREN UNTERNEHMEN

IFRS 12 umfasst alle Offenlegungsanforderungen, die vorher in IAS 27 bezüglich Konzernabschlüssen enthalten waren, sowie alle Offenlegungen, die vorher in IAS 31 und IAS 28 enthalten waren. Diese Offenlegungen beziehen sich auf die Beteiligungen eines Unternehmens an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, gemeinschaftlichen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und strukturierten Unternehmen. Eine Anzahl neuer Offenlegung ist darüber hinaus erforderlich. Die Gruppe wird IFRS 12 ab dem 1. Januar 2014 rückwirkend anwenden.

(VI) ÄNDERUNGEN AN IAS 32 - AUFRECHNUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN (1. JANUAR 2014)

Die Gruppe hat die vorgenannten neuen Standards, Interpretationen und Änderungen mit veröffentlichten Standards verglichen und wird die Auswirkungen auf die Bilanz der Gruppe weiter bewerten.



4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN & BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS

A. IMMONEN GRUPPE

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

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

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

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

B. MAGNUM CTI GMBH

Am 30. Juni 2013 hat die Gruppe die Kontrolle über Magnum CTI GmbH (im Folgenden „Magnum“) erhalten, einem deutschen Unternehmen, das Immobilienbesitz in Deutschland hält, indem sie 94 Prozent der Gesellschaftsanteile, Stimmrechtsanteile und Gesellschafterdarlehen im Wert von TEUR 7.590 abzüglich der erworbenen liquiden Mittel erworben hat. Als ein Ergebnis des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (aufgrund eines sog. Bargain Purchase) in Höhe von TEUR 2.202 an Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die Gruppe hat eine Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR 143 bilanziert.

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

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

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



4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN & BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS (FORTSETZUNG)

C. TH ZWEI TERRA GMBH AND TH 407 TERRA GMBH

Am 1 Januar 2013 hat die Gruppe 56 Prozent der Stimmrechtsanteile an der TH Zwei Terra GmbH und TH 407 Terra GmbH erhalten. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe die Finanzergebnisse dieser zwei Unternehmen seit dem Datum der Übernahme. Seit der Kontrollübernahme durch die Gruppe bis zum Jahresende hat die Gruppe einen Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 9.464 bzw. TEUR 6.407 erfasst.

Das Ergebnis der Erstkonsolidierung stellt sich wie folgt dar:

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

D. TS 26 BERLIN GRUNEWALD GMBH & CO. KG

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

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

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

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



4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN & BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS (FORTSETZUNG)

E. RESIDENTIAL KÖLN GRUNDSTÜCKS GMBH

Am 1. Januar 2013 hat die Gruppe Kontrolle über die Residential Köln Grundstücks GmbH (im Folgenden „Köln“) erhalten. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe das Finanzergebnis der Köln. Seit der Kontrollübernahme durch die Gruppe bis zum Jahresende hat die Gruppe einen Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 3.396 bzw. TEUR 1.920 erfasst. Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

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

Während der Berichtsperiode erwarb die Gruppe zusätzliche 18,75% an dem Aktienkapital von Köln für einen Betrag von TEUR 3.300. Zum 31. Dezember 2013 ist die Gruppe im Besitz von 68,75% des Aktienkapitals von Köln.

F. ALEMORY 42 GRUNDSTÜCKS GMBH BZW. ALEMORY 45 GRUNDSTÜCKS GMBH (EHEMALS: GRETA 63 VERMÖGENSVERWALTUNGS GMBH UND GRETA 75 VERMÖGENSVERWALTUNGS GMBH)

Am 30. Juli 2013 hat die Gruppe Kontrolle über die Alemory 42 Grundstücks GmbH und Alemory 45 Grundstücks GmbH, deutsche Unternehmen mit Immobilienbesitz in Berlin, erhalten. Die Übernahme erfolgte durch Erwerb von 94 Prozent der Stimmrechtsanteile. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe das Finanzergebnis beider Unternehmen. Als ein Ergebnis des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (aufgrund eines sog. Bargain Purchase) in Höhe von TEUR 2.143 an Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die Gruppe hat eine Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR 165 bilanziert. Seit der Kontrollübernahme durch die Gruppe bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe einen Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 2.247 bzw. TEUR 1.001 erfasst.

Zum Datum der Transaktion war die erstmalige Bilanzierung für einen Geschäftszusammenschluss nicht abgeschlossen und unterlag verschiedenen Anpassungen, u.a. in Bezug auf das Niveau des Working Capital. Nach Anpassung des gesamten identifizierbaren Nettovermögens in Höhe von TEUR 3.991 teilen sich die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion wie folgt auf:

	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	52.897
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	1.838
Aktive latente Steuern	785
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(44.395)
Passive latente Steuern	(2.083)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(1.742)
Sonstige Rückstellungen	(150)
Derivative Finanzinstrumente	(4.963)
Summe identifizierbares Nettovermögen	2.187
Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(165)
Erhaltener Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	121
Sich ergebender Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (sog. Bargain Purchase)	(2.143)



4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN & BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS (FORTSETZUNG)

G. MAGNUM CT III GMBH

Am 30. Juli 2013 hat die Gruppe Kontrolle über die Residential Magnum CT III GmbH (im Folgenden „Magnum CT III“) erhalten. Magnum CT III ist ein deutsches Unternehmen und hält Immobilienbesitz in Berlin. Die Übernahme erfolgte durch Erwerb von 94 Prozent der Stimmrechtsanteile. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe die Finanzergebnisse von Magnum CT III. Als ein Ergebnis des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (aufgrund eines sog. Bargain Purchase) in Höhe von TEUR 2.663 an Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die Gruppe hat eine Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR 198 bilanziert. Seit der Kontrollübernahme durch die Gruppe bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe einen Umsatz und Verlust in Höhe von TEUR 184 bzw. TEUR 4 erfasst.

Zum Datum der Transaktion war die erstmalige Bilanzierung für einen Geschäftszusammenschluss nicht abgeschlossen und unterlag verschiedenen Anpassungen, u.a. in Bezug auf das Niveau des Working Capital. Nach Anpassung des gesamten identifizierbaren Nettovermögens in Höhe von TEUR 930 teilen sich die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion wie folgt auf:

	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.490
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	55
Passive latente Steuern	(439)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(1.244)
Sonstige Rückstellungen	(11)
Summe identifizierbares Nettovermögen	2.851
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(198)
Erhaltener Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	10
Sich ergebender Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (sog. Bargain Purchase)	(2.663)

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

H. ALEMORY 40 GRUNDSTÜCKS GMBH BZW. ALEMORY 41 GRUNDSTÜCKS GMBH (EHEMALS: A.W X GMBH UND A.W XI GMBH).

Am 30. Juli 2013 hat die Gruppe Kontrolle über die Alemory 40 Grundstücks GmbH (im Folgenden „Alemory 40“) und Alemory 41 Grundstücks GmbH (im Folgenden „Alemory 41“) erhalten. Die beiden deutschen Unternehmen halten Immobilienbesitz, der sich vorrangig in Berlin und Dresden befindet. Die Übernahme erfolgte durch Erwerb von 94,8 Prozent der Stimmrechtsanteile an Alemory 41, welche 94% Anteile an Alemory 41 hält. Zusätzlich wurden 5,8% Stimmrechtsanteile an Alemory 40 für einen Betrag in Höhe von TEUR 35.201 abzüglich erhaltener liquider Mittel erworben. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe das Finanzergebnis von Alemory 41. Als ein Ergebnis des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (aufgrund eines sog. Bargain Purchase) in Höhe von TEUR 18.504 an Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die Gruppe hat eine Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR 3.001 bilanziert. Seit der Übernahme bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe einen Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 7.428 bzw. TEUR 930 erfasst. Zum Datum der Transaktion war die erstmalige Bilanzierung für einen Geschäftszusammenschluss nicht abgeschlossen. Ab dem Datum der Transaktion bis zu dem Datum der Berichtsperiode musste die Gruppe einen zusätzlichen Kaufpreis von ca. TEUR 1.341 zahlen. Die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion teilen sich wie folgt auf:

	€'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung	53
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	90.395
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	7.882
Vorräte - zum Handel bestimmte Immobilien	15.040
Derivative Finanzinstrumente	209
Aktive latente Steuern	231
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(43.890)
Passive latente Steuern	(6.743)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(5.421)
Sonstige Rückstellungen	(1.050)
Summe identifizierbares Nettovermögen	56.706
Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(3.001)
Gezahlter Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	(35.201)
Sich ergebender Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (sog. Bargain Purchase)	(18.504)

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

4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN & BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS (FORTSETZUNG)

I. ALEMORY 39. GRUNDSTÜCKS GMBH

Am 30. August 2013 hat die Gruppe Kontrolle über die Alemory 39. Grundstücks GmbH (im Folgenden „Alemory 39“) erhalten. Alemory 39 ist ein deutsches Unternehmen und hält Immobilienbesitz. Die Übernahme erfolgte durch direkten und indirekten Erwerb von ca. 51 Prozent der Stimmrechtsanteile für einen Betrag in Höhe von TEUR 20.034 abzüglich erhaltener liquider Mittel. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe das Finanzergebnis von Alemory 39. Als ein Ergebnis des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (aufgrund eines sog. Bargain Purchase) in Höhe von TEUR 5.040 an Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Seit der Kontrollübernahme durch die Gruppe bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe einen Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 74.284 bzw. TEUR 14.914 erfasst.

Zum Datum der Transaktion war die erstmalige Bilanzierung für einen Geschäftszusammenschluss nicht abgeschlossen und unterlag verschiedenen Anpassungen, u.a. in Bezug auf das Niveau des Working Capital. Nach Anpassung des gesamten identifizierbaren Nettovermögens in Höhe von TEUR 611, teilen sich die identifizierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten am Tag der Transaktion wie folgt auf:

	€'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung	155
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	94.676
Vorräte -Wohnungen zur Veräußerung	54.896
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	7.885
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände	192
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(97.540)
Passive latente Steuern	(3.507)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(7.290)
Sonstige Rückstellungen	(20.481)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(3.912)
Summe identifizierbares Nettovermögen	25.074
Gezahlter Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	(20.034)
Sich ergebender Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (sog. Bargain Purchase)	(5.040)

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

J. RAINBOW PORTFOLIO

Am 31. Dezember 2013 hat die Gruppe die Kontrolle über drei deutsche Unternehmen übernommen, die Immobilienbesitz halten (im Folgenden „Rainbow Portfolio“). Die Übernahme erfolgte durch direkten Erwerb von 94 Prozent der Stimmrechtsanteile an zwei deutschen Unternehmen und 94,8 Prozent der Stimmrechtsanteile an dem dritten deutschen Unternehmen. Aufgrund des Erwerbs konsolidiert die Gruppe die Finanzergebnisse der drei deutschen Unternehmen am 31. Dezember 2013. Als ein Ergebnis des Geschäftszusammenschlusses hat die Gruppe einen Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (aufgrund eines sog. Bargain Purchase) in Höhe von TEUR 13.233 an Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst. Die Gruppe hat eine Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR 916 bilanziert.

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

	€'000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	44.833
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	3.825
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände	480
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	31
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(31.875)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	(2.559)
Sonstige Rückstellungen	(618)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(480)
Summe identifizierbares Nettovermögen	13.637
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(916)
Erhaltener Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	512
Sich ergebender Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (sog. Bargain Purchase)	(13.233)

Hätte die Übernahme zu Beginn der Berichtsperiode stattgefunden, so wären die Umsätze der Gruppe um TEUR 5.650 gestiegen und der Nettogewinn um TEUR 9.330 zurückgegangen.

4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN & BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS (FORTSETZUNG)

K. SONSTIGE ZUKÄUFE

Zusätzlich zu den zuvor aufgeführten Zukäufen hat die Gruppe während der Berichtsperiode die Kontrolle über mehrere Unternehmen zum Gesamtwert von TEUR 3.960 abzüglich erworbener liquider Mittel erlangt. Im Rahmen der Kaufpreisallokation hat das Unternehmen TEUR 796 für Betriebs- und Geschäftsausstattung und Software, TEUR 80 für Vorräte, TEUR 367 für Aktive latente Steuern und TEUR 233 für den Firmenwert allokiert. Das Unternehmen hat negative nicht beherrschende Anteile in Höhe von TEUR 199 erfasst.

Seit der Kontrollübernahme durch die Gruppe bis zum Ende der Berichtsperiode hat die Gruppe einen Umsatz und Gewinn in Höhe von TEUR 773 bzw. TEUR 5.614 erfasst.

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

Während der Berichtsperiode hat die Gruppe verschiedene Transaktionen mit den Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss durchgeführt. Als Folge dieser Transaktionen wurden die Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss um TEUR 12.718 angepasst. Differenzen zwischen dem Betrag, um den die Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss angepasst wurden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung, wurden direkt im Eigenkapital anerkannt, das den Eigentümern des Unternehmens zugeschrieben wird.



5. UMSATZ

Geschäftsjahr endend am 31. Dezember

	2013	2012
	€'000	
Mieteinnahmen	99.580	39.872
Ertrag aus der Veräußerung von Gebäuden (a)	70.000	19.989
Sonstiges	50	511
	169.630	60.372

(a) Von dem sich EUR 54,9 Millionen (2012: EUR 18,3 Millionen) auf den Wareneinsatz Gebäude beziehen (siehe auch Anhang 19a).

6. VERÄUSSERUNGS- GEWINNE, GEWINNE AUS DER BEWERTUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN UND SONSTIGE EINNAHMEN

Geschäftsjahr endend am 31. Dezember

	2013	2012
	€'000	
Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (siehe Anhang 15)	189.191	78.335
Gewinn aus Geschäftszusammenschlüssen (Bargain Purchase – siehe Anhang 4)	47.332	15.521
Veräußerungsgewinne und sonstige Erträge	323	4.187
	236.846	98.043

7. BETRIEBSKOSTEN FÜR IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG

Geschäftsjahr endend am 31. Dezember

	2013	2012
	€'000	
Bezogene Leistungen	(33.665)	(18.427)
Instandhaltung und Modernisierung	(5.463)	(2.195)
Personalaufwand	(1.990)	(997)
Sonstige Betriebskosten	(1.593)	(*) (2.285)
	(42.711)	(23.904)

(*) umklassifiziert, siehe Anhang 2(a)

8. ADMINISTRATIVE & ÜBRIGE AUFWENDUNGEN

Geschäftsjahr endend am 31. Dezember

	2013	2012
	€'000	
Jahresabschluss-, Bilanzierungs- und Prüfungskosten	(1.163)	(528)
Personalaufwand	(933)	-
Rechts- und Beratungskosten	(428)	(*) (602)
Marketing und übrige Aufwendungen	(622)	(*) (1.004)
Abschreibungen	(193)	(94)
	(3.339)	(2.228)

(*) umklassifiziert, siehe Anhang 2(a)

9. FINANZERGEBNIS

Geschäftsjahr endend am 31. Dezember

	2013	2012
	€'000	
a. Finanzierungsaufwendungen		
Finanzaufwendungen von Kreditinstituten und Dritten, netto	(5.827)	(*) (6.593)
Finanzaufwendungen aus Anleihen Netto	(5.027)	(1.804)
Sonstige Finanzaufwendungen	(466)	(619)
	(11.320)	(9.016)
b. Sonstige Finanzergebnisse		
Änderungen am beizulegenden Zeitwert von Derivaten und sonstigen Investitionen	13.803	(2.802)
Mit Finanzierung verbundene Kosten	(2.281)	(1.466)
Mit den Wandelanleihen verbundene Aufwendungen (a)	(3.744)	-
	7.778	(4.268)

(*) umklassifiziert, siehe Anhang 2(a)

(a) 2013 wurden die Wandelanleihen vollständig in Eigenkapital umgewandelt. Daher ist die Gruppe zukünftig keinen zusätzlichen Zahlungen ausgesetzt.

10. BESTEUERUNG

a. FÜR DIE GRUPPE GELTENDE ZINSSÄTZE

Das Unternehmen unterliegt der Besteuerung gemäß luxemburgischem Recht. Der Körperschaftsteuersatz für Luxemburger Unternehmen beträgt 29,22% (2012: 28,8%).

Die deutschen Tochterunternehmen unterliegen der Besteuerung gemäß deutschem Recht. Einkommensteuern werden unter Anwendung einer Bundeskörperschaftssteuer von 15,0% zum 31. Dezember 2013 zuzüglich eines jährlichen Solidaritätszuschlags von 5,5% auf die Summe der Bundeskörperschaftssteuer berechnet. (Gesamtsteuersatz: 15,825%).

Die zyprischen Tochterunternehmen unterliegen der Besteuerung gemäß zyprischem Recht. Der Körperschaftsteuersatz für zyprische Unternehmen beträgt 12,5% (2012: 10%). Unter bestimmten Bedingungen können die Zinserträge der zyprischen Unternehmen einer Verteidigungsabgabe von 30% unterliegen (2012: 15%). In diesen Fällen sind die Zinsen von der Körperschaftssteuer befreit. In bestimmten Fällen können aus dem Ausland erhaltene Dividenden einer Verteidigungsabgabe von 20% für die Steuerjahre 2012 und 2013 sowie von 17% für 2014 und danach unterliegen.

Aktive und passive latente Steuern werden zu den Steuersätzen bemessen, deren Geltung für die Periode erwartet wird, wenn die Vermögenswerte realisiert oder die Verbindlichkeiten beglichen werden (Verbindlichkeitenmethode), basierend auf Zinssätzen/Gesetzen, die gelten oder bis zum Ende der Berichtsperiode gelten werden.

Aktive latente Steuern werden soweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass zukünftige Steuererträge zur Verfügung stehen werden, gegen die die temporären Differenzen verwendet werden können.

Das niederländische Tochterunternehmen unterliegt der Besteuerung gemäß niederländischem Recht. Der Körperschaftsteuersatz für niederländische Unternehmen beträgt 25% bzw. 20% für Gewinn vor Steuern über TEUR 200 bzw. unter TEUR 200 (2012: ebenso).

Die deutsche Vermögensbesteuerung umfasst Steuern auf das Halten von Immobilienbesitz.

b. IN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG ENTHALTENE STEUERN

Geschäftsjahr endend am 31. Dezember

	2013	2012
	€'000	
Körperschaftssteuer	(1.546)	(635)
Latente Steuern, siehe auch (c) unten	(31.608)	(13.894)
Vermögenssteuer	(3.234)	(1.637)
Aufwendungen für das Jahr	(36.388)	(16.166)

c. DIE BEWEGUNGEN AUF DEM KONTO LATENTE STEUERN LAUTEN WIE FOLGT:

Passive latente Steuern

	Neubewertungsgewinne aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Latente Steuer – Verlustvortrag, netto	Sonstige latente Steuern	Summe
Saldo zum 1. Januar 2012	15.014	(725)	-	14.289
Belastet:				
Konzerngesamtergebnisrechnung	11.877	2.978	-	14.855
Latente Steuern aus der erstmaligen Konsolidierung	4.640	(2.277)	396	2.759
Abgang von latenten Steuern durch Beherrschungsverlust	(2.290)	844	-	(1.446)
Übertragung auf zum Verkauf gehaltene Verbindlichkeiten	(851)	(277)	-	(1.128)
Saldo zum 31. Dezember 2012	28.390	543	396	29.329
Belastet				
Konzerngesamtergebnisrechnung	31.788	(809)	-	30.979
Latente Steuern aus der erstmaligen Konsolidierung	19.140	(734)	(396)	18.010
Übertragung von zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten (Anhang 26)	851	277	-	1.128
Übertragung auf aktive latente Steuern	-	723	-	723
Saldo zum 31. Dezember 2013	80.169	-	-	80.169



10. BESTEUERUNG (FORTGEFÜHRT)

Aktive latente Steuern

	Derivative Finanzinstru- mente	Latente Steuern – Verlustvortrag, netto	Summe
	€'000		
Saldo zum 1. Januar 2012	1.396	-	1.396
Belastet:			
Konzerngesamtergebnis- rechnung	961	-	961
Abgang von latenten Steuern durch Beherr- schungsverlust	(223)	-	(223)
Übertragung auf zum Verkauf gehaltene Ver- bindlichkeiten	(19)	-	(19)
Latente Steuern aus der erstmaligen Konsolidierung	(303)	-	(303)
Saldo zum 31. Dezember 2012	1.812	-	1.812
Saldo zum 1. Januar 2013	1.812	-	1.812
Belastet:			
Konzerngesamtergebnis- rechnung	(629)	-	(629)
Latente Steuern aus der erstmaligen Konsolidierung	566	-	566
Übertragung von passi- ven latenten Steuern	-	723	723
Übertragung von zum Verkauf gehaltenen Verbindlichkeiten	19	-	19
Saldo zum 31. Dezember 2013	1.768	723	2.491

d. ÜBERLEITUNG DES EFFEKTIVEN STEUERSATZES

	Geschäftsjahr endend am 31. Dezember	
	2013	2012
	€'000	
Gewinn vor Steuern	302.440	109.082
Gesetzlicher Steuersatz	29,22%	28,8%
Zum gesetzlichen Steuersatz errechnete Steuern	88.373	31.416
Rückgang der Ertragssteuern aufgrund folgender Faktoren:		
Ergebnisanteil der Gruppe von at equity erfassten Unternehmen	(74)	(1.320)
Auswirkungen auf den Steuersatz in ausländischen Rechtsordnungen (zu 15,825%)	(40.158)	(14.153)
Auswirkungen auf den Steuersatz in aus- ländischen Rechtsordnungen (zu 12,5%)	(8.355)	52
Sonstige	(3.398)	171
Steueraufwendungen	36.388	16.166

11. GEHANDELTE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE & FINANZ- INSTRUMENTE

a. AUFSTELLUNG

	Geschäftsjahr endend am 31. Dezember	
	2013	2012
	€'000	
Saldo zum 1. Januar 2012	4.875	-
Investition im Jahresverlauf, netto	18.107	1.950
„Fair Value“-Anpassung	11.276	2.925
Saldo zum 31. Dezember	34.258	4.875

b. FÜR HIERARCHIESTUFEN, DIE FÜR DIE BEWERTUNG
DIESER FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTE VERWEN-
DET WURDEN, SIEHE ANHANG 27.



12. AUF DIE ANTEILSEIGNER DES UNTERNEHMENS ENTFALLENES ERGEBNIS JE AKTIE

A. UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses pro Aktie zum 31. Dezember 2013 basiert auf dem auf Stammaktionäre entfallenden Gewinn von TEUR 226.275 (2012: TEUR 81.831) und einer gewichteten Durchschnittszahl an ausstehenden Stammaktien von 76.123.767 (2012: 41.500.000), wie folgt berechnet:

1. AUF STAMMAKTIONÄRE ENTFALLENDER GEWINN (UNVERWÄSSERT)

	Geschäftsjahr endend am 31. Dezember	
	2013	2012
	€'000	
Auf die Anteilseigner des Unternehmens entfallendes Jahresergebnis	226.275	81.831

2. GEWICHTETE DURCHSCHNITTSZAHL AN STAMMAKTIEN (UNVERWÄSSERT)

	Anhang	Geschäftsjahr endend am 31. Dezember	
		2013	2012
Ausgegebene Stammaktien zum 1. Januar	20	55.500.000	5.000.000
Effekt der im April 2012 ausgegebenen Aktien		-	33.750.000
Effekt der im Juli 2012 ausgegebenen Aktien		-	2.750.000
Effekt der im Februar 2013 ausgegebenen Aktien		6.926.027	-
Effekt der Ausübung von Wandelanleihen		11.626.507	-
Effekt der im Dezember 2013 ausgegebenen Aktien		2.071.233	-
Gewichtete Durchschnittszahl an Stammaktien zum 31. Dezember		76.123.767	41.500.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (Euro)		2,97	1,97

B. VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE

Die Berechnung des verwässerten Ergebnisses pro Aktie zum 31. Dezember 2013 basiert auf dem auf Stammaktionäre entfallenden Gewinn von TEUR 226.275 (2012: TEUR 83.116) und einer gewichteten Durchschnittszahl an ausstehenden Stammaktien nach Anpassung zum Zwecke der Bereinigung aller Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien von 76.123.767 (2012: 43.965.753), wie folgt berechnet:

1. AUF STAMMAKTIONÄRE ENTFALLENDER GEWINN (VERWÄSSERT)

	Geschäftsjahr endend am 31. Dezember	
	2013	2012
	€'000	
Auf die Anteilseigner des Unternehmens entfallendes Jahresergebnis (unverwässert)	226.275	81.831
Zinsaufwand auf Wandelanleihen, ohne Steuern	-	1.285
Auf die Anteilseigner des Unternehmens entfallendes Jahresergebnis (verwässert)	226.275	83.116

2. GEWICHTETE DURCHSCHNITTSZAHL AN STAMMAKTIEN (VERWÄSSERT)

	Anhang	Geschäftsjahr endend am 31. Dezember	
		2013	2012
Ausgegebene Stammaktien zum 1. Januar	20	55.500.000	5.000.000
Effekt der im April 2012 ausgegebenen Aktien		-	33.750.000
Effekt der im Juli 2012 ausgegebenen Aktien		-	2.750.000
Effekt der im Februar 2013 ausgegebenen Aktien		6.926.027	-
Effekt der Ausübung von Wandelanleihen		11.626.507	2.465.753
Effekt der im Dezember 2013 ausgegebenen Aktien		2.071.233	-
Gewichtete Durchschnittszahl an Stammaktien zum 31. Dezember		76.123.767	43.965.753
Verwässertes Ergebnis je Aktie		2,97	1,89

(*) umklassifiziert, siehe Anhang 2(a)



13. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENS- WERTE

Zum 31. Dezember

	2013	2012 (*)
	€'000	
Mietkaution	5.414	2.986
Investition in langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.578	-
Vermögenswert aus Finanzierungsleasing	2.992	2.516
Darlehen von verbundenen Unternehmen (siehe Anhang 25)	153	-
Sonstiges	1.680	-
	12.817	5.502

(*) umklassifiziert, siehe Anhang 2(a)



14. BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUS- STATTUNG UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

	Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Goodwill	Computer Software	Summe
	€'000			
Kosten				
Saldo zum 1. Januar 2012	79	72	8	159
Zugänge	22	-	-	22
Saldo zum 31. Dezember 2012	101	72	8	181
Saldo zum 1. Januar 2013	101	72	8	181
Zugänge	975	-	-	975
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte aus erstmaliger Konsolidierung	112	2.628	806	3.546
Saldo zum 31. Dezember 2013	1.188	2.700	814	4.702
Abschreibungen				
Saldo zum 1. Januar 2012	18	8	5	31
Abschreibungen für das Jahr	28	64	3	95
Saldo zum 31. Dezember 2012	46	72	8	126
Saldo zum 1. Januar 2013	46	72	8	126
Abschreibungen für das Jahr	193	-	-	193
Saldo zum 31. Dezember 2013	239	72	8	319
Buchwerte				
Saldo zum 31. Dezember 2013	949	2.628	806	4.383
Saldo zum 31. Dezember 2012	55	-	-	55

15. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

A. AUFSTELLUNG

	Zum 31. Dezember	
	2013	2012
	€'000	
Saldo zum 1. Januar	407.086	258.116
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Laufe des Jahres	335.752	48.365
Abgänge im Laufe des Jahres	-	(509)
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	425.932	63.199
Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch Beherrschungsverlust	-	(30.100)
Übertragung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenständen (Anhang 26)	10.320	(10.320)
Fair Value-Anpassung (Anhang 26)	189.191	78.335
Saldo zum 31. Dezember	1.368.281	407.086

B. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

(I) „FAIR VALUE“-HIERARCHIE

Der beizulegende Zeitwert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde durch externe, unabhängige Immobilienbewerter bestimmt, die über entsprechende anerkannte berufliche Qualifikationen und jüngste Erfahrungen am Standort und in der Kategorie der bewerteten Immobilie verfügen. Die unabhängigen Bewerter bestimmen den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der Gruppe alle sechs Monate.

Der Diskontsatz auf die jährlichen Netto-Mieteinnahmen zur Ermittlung des Zeitwerts der Immobilien bewegt sich zwischen 6,25% - 7,5%.

Alle als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der Gruppe, mit einem Gesamtzeitwert von TEUR 1.368.281, wurden basierend auf den Eingaben in die verwendete Bewertungstechnik als Zeitwert der Stufe 3 kategorisiert.

(II) BEIZULEGENDER ZEITWERT DER STUFE 3

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung vom Anfangs- zum Endsaldo für beizulegende Zeitwerte der Stufe 3:

	€'000
Saldo zum 1. Januar 2013	407.086
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Laufe des Jahres	335.752
Zugänge durch Geschäftszusammenschlüsse	425.932
Übertragung von zum Verkauf gehaltenen Vermögenswerten	10.320
„Fair Value“-Anpassung	189.191
Saldo zum 31. Dezember 2013	1.368.281

BEWERTUNGSTECHNIK UND UNBEOBACHTBARE BEWERTUNGSPARAMETER

BEWERTUNGSTECHNIK

Abgezinste Cash-Flows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den aktuellen Wert der Netto-Cash-Flows, den die Immobilie generiert, unter Berücksichtigung der erwarteten Mietsteigerungsrate, Leerstandsperioden, Vermietungsgrad, Mietvergünstigungskosten wie mietfreie Perioden sowie sonstige Kosten, die nicht von den Mietern getragen werden. Die erwarteten Netto-Cash-Flows werden unter Anwendung risikobereinigter Abzinsungssätze abgezinst. Unter anderen Faktoren berücksichtigt die Abzinsungssatzschätzung die Qualität eines Gebäudes und seinen Standort (Primär- und Sekundärstandorte), Mieterbonität und Mietdauer.

WESENTLICHE UNBEOBACHTBARE BEWERTUNGSPARAMETER

- Angenommenes gewichtetes Durchschnittswachstum am Markt von 1,5%;
- Leerstandsperioden von durchschnittlich 2-4 Monaten nach dem Ende jedes Mietverhältnisses;
- Angenommener zukünftiger Vermietungsgrad zwischen 93% und 100%. Der tatsächliche Vermietungsgrad liegt bei 86,3%;
- Risikobereinigte Abzinsungssätze zwischen 6,25% und 7,5% (gewichteter Durchschnitt von 6,75%).

WECHSELBEZIEHUNG ZWISCHEN WICHTIGEN UNBEOBACHTBAREN BEWERTUNGSPARAMETERN UND EINER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken, wenn):

- Der erwartete Mietanstieg auf dem Markt ist höher (niedriger);
- Leerstandsperioden wären kürzer (länger);
- Der Vermietungsgrad wäre höher (niedriger);
- Der risikobereinigte Abzinsungssatz ist niedriger (höher).



16. INVESTITIONEN IN AT EQUITY BEWERTETE FINANZINVESTITIONEN

A. AUFSTELLUNG

	Zum 31. Dezember 2013	
	2013	2012
	€'000	
Saldo zum 1. Januar	20.162	2.397
Zugänge	-	230
Langfristige Darlehen und Forderungen	-	3.331
Abgang von Investitionen in at equity bewertete Finanzinvestitionen durch Erlangung der Beherrschung	(13.278)	-
Investition in at equity bewertete Finanzinvestitionen durch Verlust der Beherrschung	-	5.820
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	470	8.384
Saldo zum 31. Dezember	7.354	20.162



B. DIE EINZELHEITEN DER BEDEUTENDEN INVESTITIONEN LAUTEN WIE FOLGT:

Name	Zum 31. Dezember 2013			Zum 31. Dezember 2012		
	Beteili- gung %	Anteil der Gruppe am Nettovermögen €'000	Anteil der Gruppe am Ergebnis	Beteili- gung %	Anteil der Gruppe am Nettovermögen €'000	Anteil der Gruppe am Ergebnis
Residential Essen I Grundstücks GmbH	50%	589	24	50%	565	140
Residential Duisburg Grundstücks GmbH	50%	5.867	417	50%	5.451	2.586
Residential Project Mönchengladbach II GmbH	50%	898	29	50%	869	343
Terra Heimbau Zwei Ltd. & Co. KG (siehe Anhang 4C)		-	-	50%	3.149	2.483
Terra Heimbau 407 Ltd. & Co. KG (siehe Anhang 4C)		-	-	50%	1.707	565
Residential Köln Grundstücks GmbH (siehe Anhang 4E)		-	-	50%	8.421	2.267
		7.354	470		20.162	8.384

17. DERIVATIVE FINANZ- INSTRUMENTE

		Zum 31. Dezember	
		2013	2012
Jahr der Fälligkeit		€'000	
Verbindlichkeiten			
Langfristiger Anteil	2015 - 2022	13.832	12.599
		13.832	12.599

Die Gruppe verwendet Zinsswaps und Zinsbegrenzungen nach oben und unten („Sicherungsinstrumente“), um den Einfluss von Zinsschwankungen auf ihre Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu kontrollieren. Alle derivativen Finanzinstrumente der Gruppe sind verknüpft mit der Fälligkeit der entsprechenden Bankdarlehen. (siehe Anhang 21A). Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes von Hedging Instrumenten erfolgt auf Grundlage der abgezinsten Cash-Flows von zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Diese werden verglichen mit den zu erwartenden Zinszahlungen zum Marktzins basierend auf dem Vertrag, welcher dem Hedging Instrument zum Abschlussstichtag zugrunde liegt.

18. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN & LEISTUNGEN SOWIE ÜBRIGE FORDERUNGEN

		Zum 31. Dezember	
		2013	2012
		€'000	
Ausstehende Betriebskosten		36.582	14.996
Miete und sonstige Forderungen (a)		12.255	2.925
Mietkautionen		5.414	2.986
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1.712	155
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerten		11.294	3.032
		67.257	24.094
Langfristiger Anteil (siehe Anhang 13)		5.414	2.986
Kurzfristiger Anteil		61.843	21.108
		67.257	24.094

(a) Von denen EUR 7,9 Millionen auf Mietforderungen entfallen, von denen EUR 2 Millionen aus Akquisitionen zum Jahresende stammen.

Mietkautionen umfassen meist 1-3 Monatsnettomieten der Mieter, die zu Beginn des Mietverhältnisses gezahlt werden. Die Kautionen werden als Sicherheitszahlung des Mieters angesehen und die Gruppe kann diese Mittel hauptsächlich dann verwenden, wenn der Mieter unbezahlte Schulden hat oder Schäden an der Immobilie verursacht. Erfahrungen zeigen, dass die meisten Mietverhältnisse langfristig sind und die Kautionen daher als langfristige Vermögenswerte erfasst werden. Der beizulegende Zeitwert von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrigen Forderungen, die innerhalb eines Jahres fällig sind, entspricht ungefähr ihrem Buchwert, wie oben erfasst.

19. VORRÄTE - ZUM HANDEL BESTIMMTE IMMOBILIEN

		Zum 31. Dezember	
		2013	2012
		€'000	
Vorräte		19.949	-
		19.949	-

- a. Im November 2013 verkaufte die Gruppe ungefähr 900 Einheiten (64.000m²) für einen Bruttoertrag von EUR 70 Millionen. Die Kosten für die Einheiten betragen EUR 54,9 Millionen, daher hat die Gruppe einen Gewinn in Höhe von EUR 15,1 Millionen erzielt.
- b. 2013 hat die Gruppe Kaufverträge für den Verkauf von 210 Einheiten (16.000m²) unterzeichnet. Diese als Vorräte bilanzierten Einheiten wurden für einen Bruttobetrag von EUR 14,5 Millionen verkauft. Die Bedingungen für den Abschluss dieser Geschäfte wurden im Januar 2014 erfüllt.



20. EIGENKAPITAL

A. GEZEICHNETES KAPITAL

	Zum 31. Dezember			
	2013		2012	
	Anzahl an Aktien	€'000	Anzahl an Aktien	€'000
Genehmigt				
Stammaktien zu je EUR 0,10	200.000.000	20.000	200.000.000	20.000
Ausgegeben und voll einbezahlt				
Saldo zum 1. Januar	55.500.000	5.550	5.000.000	500
Ausgabe von Aktien am 12. April 2012	-	-	45.000.000	4.500
Ausgabe von Aktien am 19. Juli 2012	-	-	5.500.000	550
Ausgabe von Aktien am 19. Februar 2012	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 31. Dezember	115.425.000	11.542,5	55.500.000	5.550

B. GENEHMIGTES KAPITAL

Gemäß ihrer Satzung setzen die Aktionäre das genehmigte Kapital auf 200.000.000 Stammaktien mit einem Nennwert von jeweils EUR 0,10 fest.



C. AUSGEGEBENE AKTIEN

- (1) Nach der Gründung am 16. Dezember 2011 hat das Unternehmen 5.000.000 Stammaktien im Wert von jeweils EUR 0,10 zum Nennwert an die Zeichner ausgegeben.
- (2) Am 12. April 2012 hat das Unternehmen 45.000.000 Aktien im Wert von jeweils EUR 0,10 zum Nennwert ausgegeben. Die Ausgabe ist durch eine Bareinlage voll eingezahlt worden.
- (3) Am 19. Juli 2012 erhielt das Unternehmen im Zuge einer Kapitalerhöhung Bareinlagen in Höhe von EUR 15,1 Millionen. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 5,5 Millionen neue Aktien zum Ausgabepreis von EUR 2,75 platziert. Die Mittel sind in erster Linie für den Erwerb zusätzlichen Immobilienbesitzes gedacht.
- (4) Am 15. Oktober 2012 hat das Unternehmen erfolgreich die Platzierung der Wandelanleihe 2012-2017 (umzuwandeln in Stammaktien) für einen Gesamtbetrag von EUR 100 Millionen abgeschlossen. Die Anleihen haben eine Laufzeit von fünf Jahren. Der anfängliche Wandlungspreis der Anleihen lag bei EUR 4,00. Die Anleihen werden mit 8% jährlich verzinst, berechnet unter Bezug auf die Hauptsumme und zahlbar halbjährlich nachträglich am 15. April und 15. Oktober jeden Jahres, beginnend mit dem Zinszahlungstag am 15. April 2013. Bis zum 30. September 2013 waren Wandelanleihen der Serie 2012-2017 im Wert von EUR 99,7 Millionen in Aktien umgewandelt. Entsprechend der Vertragsbestimmungen der Wandelanleihe wurden 24.925 Millionen Aktien ausgegeben. Das Unternehmen hat die verbliebenen Anleihen der Serie B entsprechend den Bedingungen derselben eingezogen.

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

- (6) Am 3. Dezember 2013 erhielt das Unternehmen im Zuge einer Kapitalerhöhung Bareinlagen in Höhe von EUR 175,5 Millionen. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 27 Millionen neue Aktien mit einem Nennwert von jeweils EUR 0,10 zum Ausgabepreis von EUR 6,5 platziert. Die Mittel sind in erster Linie für den Erwerb zusätzlichen Immobilienbesitzes gedacht.

D. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage leitet sich direkt aus den Kapitalerhöhungen ab, die seit dem Gründungsdatum durchgeführt wurden.

E. SONSTIGE RÜCKLAGEN

Die sonstigen Rücklagen waren Gesellschafterdarlehen, die in Eigenkapital umgewandelt wurden, daher können die sonstigen Rücklagen jederzeit ausgeschüttet werden.

21. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

A. AUFSTELLUNG

			Zum 31. Dezember	
			2013	2012
	Gewichteter durchschnitt- licher Zinssatz	Fälligkeits- datum	€'000	€'000
Langfristige Verbindlichkeiten				
Bankdarlehen	3,07%	2015-2027	458.802	165.751
Andere Darlehen			2.951	6.001
Gesamte lang- fristige Darlehen			461.753	171.752
Anleihe Serie B (C)	6,25%	2020	194.676	-
Wandelanleihe (B)	8%	2017	-	95.920
Gesamte Anleihen			194.676	95.920
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Bankdarlehen	3,07%	2014	6.986	4.249
Andere Darlehen	5,57%	2014	3.577	-
Gesamte kurz- fristige Darlehen			10.563	4.249
Gesamte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			666.992	271.921

B. WANDELANLEIHE

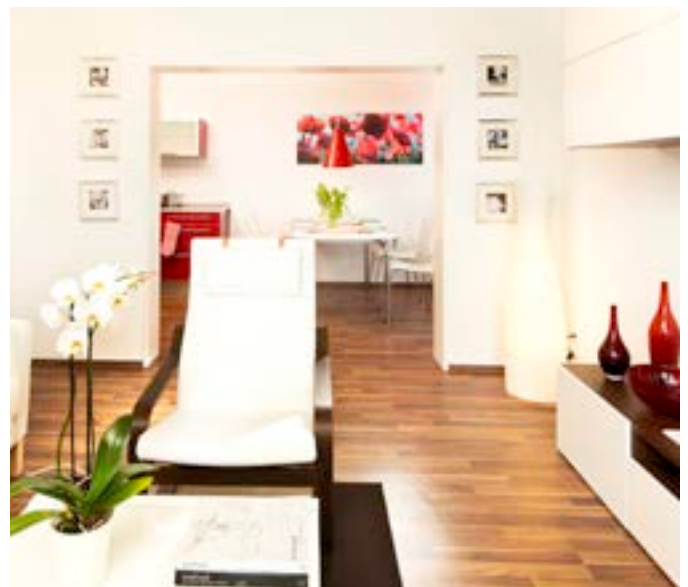
	Zum 31. Dezember	
	2013	2012
	€'000	€'000
Einnahmen aus der Ausgabe von Wandelanleihen (1 ,000 Anteilsscheine zu EUR 100.000 Nennwert)	-	100.000
Transaktionskosten	-	(3.946)
Netto Einnahmen	-	96.054
Saldo zum 1. Januar	97.724	-
Als Eigenkapital klassifizierter Betrag (Rückzahlung einer als Eigenkapital klassifizierten Betrags)	134	(*) (134)
Aufwendungen für das Jahr	2.500	1.804
Aufwendungen für zurückgezahlte Wandelanleihen für das Jahr	(4.273)	-
Umwandlung von Wandelanleihen in Aktien	(96.085)	-
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende des Jahres	-	97.724
Langfristiger Anteil	-	95.920
Kurzfristiger Anteil	-	1.804
	-	97.724

C. ANLEIHE SERIE B

Am 3. Juni 2013 platzierte das Unternehmen nicht-nachrangige Festzinsanleihen im Wert von EUR 100 Millionen mit Fälligkeit im Juni 2020 (die „Anleihen Serie B“) mit einem Zinssatz von 6,25% in einer Privatplatzierung. Am 24. Juli 2013 erhöhte das Unternehmen erfolgreich die im Juni ausgegebene Unternehmensanleihe (Anleihe Serie B) um zusätzliche EUR 100 Millionen. Anleihen der Serie B werden mit 6,25% jährlich verzinst, berechnet unter Bezug auf die Hauptsomme und zahlbar halbjährlich nachträglich am 3. Juni und 3. Dezember jeden Jahres, beginnend mit dem Zinszahlungstag am 3. Dezember 2013.

	Zum 31. Dezembe	
	2013	2012
	€'000	€'000
Einnahmen aus der Ausgabe von Anleihen (200.000 Anteilsscheine zu EUR 1.000 Nennwert)	200.000	-
Transaktionskosten	(5.676)	-
Netto Einnahmen	194.324	-
Aufwendungen für das Jahr	7.607	-
Aufwendungen für Serie B Anleihen für das Jahr	(6.250)	-
Buchwert der Verbindlichkeit am 31. Dezember	195.681	-
Langfristiger Anteil	194.676	-
Kurzfristiger Anteil	1.005	-
	195.681	-

(*) Die Summe der als Eigenkapital klassifizierten Wandelanleihen von TEUR 134 versteht sich netto der zurechenbaren Transaktionskosten von TEUR 5 und basiert auf einem effektiven Jahreszinssatz von 9,02%.



21. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN (FORTSETZUNG)

D.

(1) BEDINGUNGEN:

Für die Bedingungen der Wandelanleihen siehe Anhang 20C (3).

(2) Sicherheit, Negativerklärung

- eine erstrangige Belastung gemäß zyprischem Recht auf alle von dem Unternehmen an Grand City Ltd. gehaltene 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

(3) Zusicherungen

- dafür Sorge tragen, dass die Nettoverschuldung (i) zu keiner Zeit 70% des Portfoliowerts und (ii) 65% des Portfoliowerts für eine Periode von mehr als zwölf (12) Monaten übersteigt;
- Grand City Ltd. wird keine direkte oder indirekte Beteiligung an einem Konto bei einer Bank oder einem Finanzinstitut einrichten oder halten, ausgenommen für die belasteten Konten, es sei denn, der Emittent bzw. Grand City Ltd. gewährt ein erstrangiges Sicherungsrecht, das für den Verwalter in Bezug auf das betreffende auf den Verwalter laufende Konto zugunsten des Verwalters und des Wertpapierinhabers ausreichend ist.
- wird keine Einschränkung der Fähigkeit eines Tochterunternehmens des Unternehmens zulassen, (i) Dividenden oder andere Ausschüttungen sein es Aktienkapitals an das Unternehmen oder einen der Investitionsempfänger des Unternehmens zu zahlen oder (ii) (a) Schulden an das Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen zu zahlen, (b) Darlehen oder Vorauszahlungen an das Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen zu leisten oder (c) eine seiner Immobilien oder Vermögenswerte auf das Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen zu übertragen.
- Die Gesamtverschuldung der Gruppe in Bezug auf Projektfinanzierungsschulden übersteigt nicht die höhere Summe von EUR 65 Millionen oder 25% des Portfoliowerts.

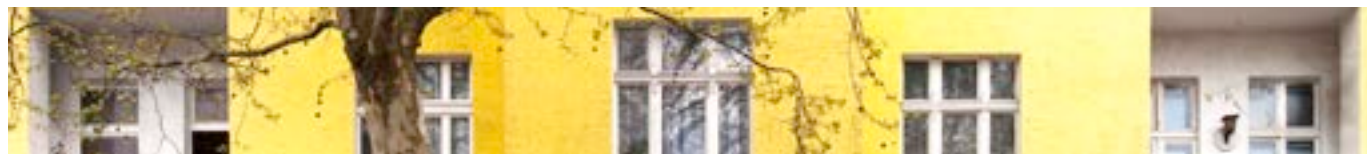
E. Am 24. Februar 2014 hat das Unternehmen erfolgreich Wandelanleihen im Wert von EUR 150 Millionen platziert (siehe Anhang 31).

22. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN & LEISTUNGEN & ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

	Zum 31. Dezember	
	2013 €'000	2012 €'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten	21.604	5.935
Von Mietern erhaltene Vorauszahlungen	34.472	15.326
Mietkautionen (siehe Anhang 23)	6.252	3.077
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	1.460	561
Sonstige Verbindlichkeiten	34.821	-
	98.609	24.899
Langfristiger Anteil	6.252	3.077
Kurzfristiger Anteil	92.357	21.822
	98.609	24.899

23. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

	Zum 31. Dezember	
	2013 €'000	2012 €'000
Mietkautionen	6.252	3.077
Verbindlichkeit aus Finanzierungsleasing	2.993	2.516
Darlehen von verbundenen Unternehmen (siehe Anhang 25)	446	1.438
Sonstiges	11.764	-
	21.455	7.031



24. SONSTIGE RÜCK- STELLUNGEN

	€'000
Saldo zum 1. Januar 2012	(*) 1.207
Im Laufe des Jahres in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	343
Saldo zum 31. Dezember 2012	1.550
Saldo zum 1. Januar 2013	1.550
Im Laufe des Jahres in der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	2.504
Saldo zum 31. Dezember 2013	4.054

(*) umklassifiziert, siehe Anhang 2(a)



25. TRANSAKTIONEN MIT VERBUN- DENEN PARTEIEN

Die Transaktionen und Salden mit verbundenen Parteien lauten wie folgt:

	Zum 31. Dezember	
	2013	2012
(i) DARLEHEN AN VERBUNDENE UNTERNEHMEN (SIEHE ANHANG 13)	€'000	€'000
Andere verbundene Unternehmen	153	-
	153	-

	Zum 31. Dezember	
	2013	2012
(ii) DARLEHEN VON VERBUNDENEN UNTERNEHMEN (SIEHE ANHANG 23)	€'000	€'000
Andere verbundene Unternehmen	446	1.438
	446	1.438

	Zum 31. Dezember	
	2013	2012
(iii) ZINSEN AUF DARLEHEN VON VERBUNDENEN PARTEIEN	€'000	€'000
Zinsen auf Darlehen von verbundenen Parteien während des Jahres	466	751
	466	751

Im Laufe des Jahres gab es keine Transaktionen zwischen der Gruppe und Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen.

Transaktionen mit verbundenen Parteien erfolgten zu Bedingungen, die den bei marktüblichen Transaktionen vorherrschenden Bedingungen entsprechen, und wurden nur durchgeführt, wenn diese Bedingungen nachgewiesen werden konnten.

26. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE/VERBINDLICHKEITEN

Am 31. Dezember 2012 hat das Management der Gruppe entschieden, die Kontrolle an einem der Tochterunternehmen der Gruppe zu veräußern. Verhandlungen mit bestimmten interessierten Parteien haben stattgefunden. Die dem Tochterunternehmen, das innerhalb von zwölf Monaten verkauft werden soll, zurechenbaren Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wurden als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte/Verbindlichkeiten eingestuft und werden separat in der Konzernbilanz ausgewiesen. Es wurde keine Wertminderung bei der Umgliederung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfasst. 2013 hat das Management der Gruppe entschieden, den Verkauf zu verschieben, und die dem Tochterunternehmen zurechenbaren Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wurden zurück in die jeweiligen Positionen umgegliedert.

Die wichtigsten Klassen von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, welche die als zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe umfassen, lauten wie folgt:

	Zum 31. Dezember	
	2013 €'000	2012 €'000
ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	10.320
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen	-	94
Zahlungsmittel	-	11
Latente Steuer	-	296
Gesamte zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	10.721

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	304
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	3.710
Passive latente Steuern	-	851
Derivativ	-	117
Gesamte zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-	4.982



27. FINANZ-INSTRUMENTE & RISIKO-MANAGEMENT

FINANZIELLE RISIKOFAKTOREN

Die Gruppe ist aufgrund ihrer Nutzung von Finanzinstrumenten den folgenden bedeutenden Risiken ausgesetzt:

- Kreditrisiko
- Liquiditätsrisiko
- Marktrisiko

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für die Einrichtung und Beaufsichtigung des Risikomanagement-Rahmens des Unternehmens.

Die Richtlinien für das Risikomanagement der Gruppe werden festgelegt, um die Risiken zu identifizieren und zu analysieren, denen die Gruppe gegenübersteht, um angemessene Risikolimiten und -kontrollen einzurichten und Risiken und die Einhaltung von Limiten zu überwachen. Risikomanagement-Richtlinien und Systeme werden regelmäßig überprüft, um Änderungen der Marktbedingungen und Aktivitäten der Gruppe wiederzugeben.

(i) KREDITRISIKO

Ein Kreditrisiko entsteht, wenn die Gegenparteien der Wahrnehmung ihrer Pflichten nicht nachkommen, was zu einer Verringerung des Betrags zukünftiger Mittelzuflüsse aus finanziellen Vermögenswerten am Berichtsdatum führen kann. Die Gruppe hat keine bedeutende Konzentrierung von Kreditrisiken. Die Gruppe verfügt über Richtlinien zur Sicherstellung, dass der Verkauf von Produkten und Dienstleistungen an Kunden mit entsprechender Bonität erfolgt. Die Gruppe überwacht die Altersstruktur ihrer Forderungen kontinuierlich.



27. FINANZINSTRUMENTE & RISIKO- MANAGEMENT (FORTSETZUNG)

(a) Miete und sonstige Forderungen

Das Kreditrisiko der Gruppe wird in der Hauptsache durch die individuellen Charakteristiken der einzelnen Mieter beeinflusst.

Die Gruppe bildet eine Wertberichtigung für die Minderbewertung, welche die Schätzung der erlittenen Verluste auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen darstellt. Die Hauptelemente dieser Wertberichtigung stellen sich zusammen aus einem spezifischen Teil für individuell identifizierte Risiken und einem kollektiven Teil für Risiken auf Gruppen von Vermögensbestandteilen, welche Verluste erlitten haben, die nicht individuell identifiziert werden können.

(b) Kreditrisiko

Der Buchwert finanzieller Vermögenswerte stellt das maximale Kreditrisiko dar. Das maximale Kreditrisiko zum Ende der Berichtsperiode lautete wie folgt:

	Buchwert	
	2013 €'000	2012 €'000
Miete und sonstige Forderungen (siehe Anhang 18)	12.255	2.925

Das maximale Kreditrisiko der Miete und sonstige Forderungen am Ende der Berichtsperiode kam vom Endverbraucher.



i. Wertminderungen

Die Alterung der Mietforderungen zum Ende der Berichtsperiode, die nicht wertgemindert waren, lauteten wie folgt:

	Zum 31. Dezember	
	2013 €'000	2012 €'000
Nicht überfällig oder überfällig seit 1-30 Tagen	2.738	(*) 1.133
Überfällig seit 31-90 Tagen	2.821	434
Über 90 Tage	2.351	1.358
	7.910	2.925

(*) Umklassifiziert, um in die Anhangsstruktur zum 31. Dezember 2013 zu passen und die Vergleichbarkeit zu steigern.

ii. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Gruppe hielt zum 31. Dezember 2013 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 132.542 (2012: TEUR 80.977), die das maximale Kreditrisiko für diese Vermögenswerte darstellen.

(ii) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, das entsteht, wenn Fälligkeiten von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten voneinander abweichen. Eine inkongruente Position vergrößert möglicherweise die Rentabilität, kann aber auch das Verlustrisiko erhöhen. Die Gruppe verfügt über Verfahren mit dem Ziel, derartige Verluste zu minimieren, wie z.B. ausreichende Zahlungsmittel und andere hochliquide kurzfristige Vermögenswerte zu halten und über eine angemessene Menge an zugesagten Kreditfazilitäten zu verfügen.

Im Folgenden sind die verbleibenden vertraglichen Fälligkeiten finanzieller Verbindlichkeiten zum Ende der Berichtsperiode und zum Ende 2012 aufgeführt, einschließlich geschätzter Zinszahlungen, der Auswirkung auf Derivate und ausgenommen der Auswirkung auf Aufrechnungsvereinbarungen.

(ii) Liquiditätsrisiko

Vertragliche Cash-Flows einschließlich Zinsen

ZUM 31. DEZEMBER 2013	Buchwert €'000	Summe €'000	Vertragliche Cash-Flows einschließlich Zinsen				
			2 Monate oder weniger €'000	2-12 Monate €'000	1-2 Jahre €'000	2-3 Jahre €'000	Mehr als 3 Jahre €'000
Nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Bankdarlehen	465.788	551.762	863	22.394	25.952	52.189	450.364
Anleihe Serie B	195.681	281.250	-	12.500	12.500	12.500	243.750
Andere Darlehen	6.528	7.010	92	3.772	258	2.888	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.604	21.604	7.370	14.234	-	-	-
Summe	689.601	861.626	8.325	52.900	38.710	67.577	694.114

27. FINANZINSTRUMENTE & RISIKOMANAGEMENT (FORTSETZUNG)

Vertragliche Cash-Flows einschließlich Zinsen

ZUM 31. DEZEMBER 2012	Buchwert	Summe	2 Monate oder weniger	2-12 Monate	1-2 Jahre	2-3 Jahre	Mehr als 3 Jahre
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten							
Bankdarlehen	170.000	192.407	92	9.562	9.831	10.549	162.373
Wandelanleihe	97.724	140.000	-	8.000	8.000	8.000	116.000
Andere Darlehen	6.001	8.113	309	488	542	561	6.213
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.935	5.935	5.935	-	-	-	-
Summe	279.660	346.455	6.336	18.050	18.373	19.110	284.586

(iii) MARKTRISIKO

a. PROFIL

Zum Ende der Berichtsperiode sah das Zinssatzprofil der verzinslichen Finanzinstrumente der Gruppe, wie es dem Management der Gruppe berichtet wurde, wie folgt aus:

	Nominalwert zum 31. Dezember	
	2013 €'000	2012* €'000
Sicherungsinstrumente		
Swap	166.617	73.094
Zinsbegrenzungen nach oben und unten	163.074	67.499
Summe Sicherungsinstrumente	329.691	140.593
Variabel verzinsliche Instrumente		
Variabel	45.541	29.169
Summe	666.992	275.631

(*) Umklassifiziert, um in die Anhangsstruktur zum 31. Dezember 2013 zu passen und die Vergleichbarkeit zu steigern.

b. CASH FLOW SENSITIVITY ANALYSIS FOR VARIABLE RATE INSTRUMENTS

Cash-Flow-Sensitivitätsanalyse für variabel verzinsliche Instrumente Eine Veränderung der Zinssätze um 100 Basispunkte zum Ende der Berichtsperiode hätte das Eigenkapital und den Gewinn oder Verlust um den unten genannten Betrag gesteigert (verringert). Diese Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Fremdwährungskurse, konstant bleiben.

	Gewinn oder Verlust		Eigenkapital	
	Steigerung um 100 Basispunkte €'000	Rückgang um 100 Basispunkte €'000	Steigerung um 100 Basispunkte €'000	Rückgang um 100 Basispunkte €'000
31. Dezember 2013				
Variabel verzinsliche Instrumente	(1.357)	331	(1.357)	331
Cash-Flow-Sensitivität	(1.357)	331	(1.357)	331
31. Dezember 2012				
Variabel verzinsliche Instrumente	(924)	205	(924)	205
Cash-Flow-Sensitivität	(924)	205	(924)	205



27. FINANZINSTRUMENTE & RISIKOMANAGEMENT (FORTSETZUNG)

(iv) OPERATIVES RISIKO

Operatives Risiko ist das Risiko, das sich aus den Mängeln in Bezug auf die Informationstechnologie und Kontrollsysteme der Gruppe sowie dem Risiko menschlichen Versagens und von Naturkatastrophen ableitet. Die Systeme der Gruppe werden regelmäßig bewertet, gewartet und aktualisiert.

(v) BILANZIERUNGSKLASSIFIZIERUNGEN UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE

„Fair Value“-Hierarchie

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

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

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

Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf beobachtbaren Marktdata beruhen (unbeobachtbare Bewertungsparameter).

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
31. DEZEMBER 2012	€'000	€'000	€'000	€'000
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte	-	-	4.875	4.875
Summe Vermögenswerte	-	-	4.875	4.875
Derivative Finanzinstrumente	-	12.599	-	12.599
Summe Verbindlichkeiten	-	12.599	-	12.599
31. DEZEMBER 2013				
Gehandelte finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente	34.258	-	-	34.258
Investition in langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	-	2.578	2.578
Summe Vermögenswerte	34.258	-	2.578	36.836
Derivative Finanzinstrumente	-	13.832	-	13.832
Summe Verbindlichkeiten	-	13.832	-	13.832

(a) Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht auf aktiven Märkten gehandelt werden, wird aus Bewertungstechniken ermittelt. Die Gruppe wählt aus einer Vielzahl von Methoden und trifft ihre Annahmen überwiegend aufgrund der Marktbedingungen, die am Berichtstag vorliegen. Das Unternehmen hat seine erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden Vermögenswerte erfolgswirksam von Stufe 3 zu Stufe 1 übertragen, da seit dem 7. Januar 2013 regelmäßig die finanziellen Vermögenswerte und Finanzinstrumente am Markt notiert werden.

(b) Alle derivativen Finanzinstrumente der Gruppe sind verknüpft mit der Fälligkeit der entsprechenden Bankdarlehen. Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes von Hedging Instrumenten erfolgt auf Grundlage der abgezinsten Cash-Flows von zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Diese werden verglichen mit den zu erwartenden Zinszahlungen zum Marktzins basierend auf dem Vertrag, welcher dem Hedging Instrument zum Abschlussstichtag zugrunde liegt.

(c) Zum 31. Dezember 2013 entspricht der beizulegende Zeitwert dem Buchwert der Finanzinstrumente.

(vi) SONSTIGE RISIKEN

Das international vorherrschende, allgemeine wirtschaftliche Umfeld kann die Geschäfte der Gruppe in großem Maße beeinflussen. Wirtschaftliche Bedingungen wie Inflation, Arbeitslosigkeit und die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes sind direkt mit dem wirtschaftlichen Kurs jedes Landes verbunden und jede Änderung an diesem wirtschaftlichen Umfeld im Allgemeinen kann Kettenreaktionen in allen Bereichen hervorrufen und somit die Gruppe betreffen.

KAPITALMANAGEMENT

Die Gruppe verwaltet ihr Kapital, um sicherzustellen, in der Lage zu sein, den laufenden Geschäftsbetrieb bei gleichzeitiger Steigerung der Rendite der Eigentümer durch das Streben nach einer geringen Eigenkapitalüberdeckung aufrechtzuerhalten. Das Management überwacht die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio oder auch Beleihungsquote) aufmerksam, die auf Unternehmensebene oder ggf. auf Portfolioebene berechnet wird, um sicherzustellen, dass sie innerhalb ihrer quantitativen Zusicherungen an die Bank bleibt und ein hohes Bonitätsrating erhält. Zum 31. Dezember 2013 und 2012 hat die Gruppe weder ihre Darlehenszusicherungen verletzt noch eine andere ihrer Verpflichtungen im Rahmen ihrer Darlehensvereinbarungen nicht erfüllt. Die LTV-Ratio kann zwischen den Tochterunternehmen der Gruppe variieren. In der aktuellen Periode hat das Unternehmen Serie B Anleihen ausgegeben (siehe Anhang 21), für die die Nettoverschuldung (die definiert ist als Verschuldungsgrad abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) (i) zu keiner Zeit 70% des Portfoliowertes und (ii) 65% des Portfoliowertes für eine Periode von mehr als zwölf (12) Monaten übersteigt; Die Gruppe hält diese Bedingungen zum Jahresende ein.

Das Unternehmen überprüft regelmäßig die Einhaltung der luxemburger und lokalen Vorschriften hinsichtlich Beschränkungen zum Mindestkapital. Während des von diesem Konzernabschluss abgedeckten Jahres hat das Unternehmen alle von außen auferlegten Kapitalanforderungen erfüllt.

28. OPERATIVES LEASING

Die Gruppe hat als Vermieter langfristige Mietvereinbarungen geschlossen, wobei die mindestens eingehenden Mieteinnahmen wie folgt lauten:

	Zum 31. Dezember	
	2013 €'000	2012 €'000
Weniger als ein Jahr	29.503	1.150
2 bis 5 Jahre	85.450	4.897
Mehr als 5 Jahre	68.845	22.088
	183.798	28.135

29. VERPFLICHTUNGEN

Die Gruppe hat zum 31. Dezember 2013 keine bedeutenden Verpflichtungen.

30. BEDINGTE VERMÖGENSWERTE & VERBINDLICHKEITEN

Die Gruppe hat zum 31. Dezember 2013 keine bedingten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

31. EREIGNISSE NACH DER BERICHTS-PERIODE

- Veräußerung von Vorräten – im Januar 2014 verkaufte das Unternehmen 210 Einheiten (16.000m²) für einen Bruttobetrag von EUR 14,5 Millionen.
- Die Gruppe hat verschiedene Akquisitionen mit einem Gesamtkaufpreis von EUR 42 Millionen abgeschlossen.
- Der Erwerb einer Verwaltungsgesellschaft für Immobilienbesitz, die das Asset- und Property-Management für 18.000 Einheiten in Deutschland durchführt, mit einem starken Fokus auf den strategischen Standorten des Unternehmens.
- Am 24. Februar 2014 hat das Unternehmen die Platzierung von Wandelanleihen im Wert von EUR 150 Millionen (umzuwandeln in Stammaktien des Unternehmens) erfolgreich abgeschlossen. Die Wandelanleihen haben einen Zinssatz von 1,50% jährlich, zahlbar halbjährlich nachträglich. Der anfängliche Wandlungspreis wurde auf EUR 9,72 festgelegt. Die Anleihen wurden zu 100% ihrer Hauptsumme ausgegeben und werden bei Fälligkeit zu 106,65% ihrer Hauptsumme eingelöst. Die Nettoerträge werden dazu verwendet, die geplanten Akquisitionen des Unternehmens zu finanzieren.



32. BEDEUTENDE BETEILIGUNGEN DER GRUPPE

Die Einzelheiten der bedeutenden Unternehmen der Gruppe lauten wie folgt: (*):

Name	Gründungsort	Wesentliche Tätigkeitsbereiche	31. Dezember	
			2013 Beteiligung %	2012 Beteiligung %
VON DEM UNTERNEHMEN DIREKT GEHALTENE TOCHTERUNTERNEHMEN				
Grand City Property Ltd.	Zypern	Halten von Beteiligungen	94,8%	94,8%

Name	Gründungsort	Wesentliche Tätigkeitsbereiche	31. Dezember	
			2013 Beteiligung %	2012 Beteiligung %
DIREKT VON GRAND CITY PROPERTY LTD. GEHALTENE BEDEUTENDE TOCHTERUNTERNEHMEN				
Mindoza Investments Limited	Zypern	Halten von Beteiligungen	100%	100%
Pesoria Limited	Zypern	Halten von Beteiligungen	100%	-
Sedoy Investments Limited	Zypern	Halten von Beteiligungen	100%	100%
Brencere Investments Limited	Zypern	Halten von Beteiligungen	100%	100%
Deprimus Limited	Zypern	Halten von Beteiligungen	94%	70%
Svenol Trading Limited	Zypern	Halten von Beteiligungen	94%	-
Yafin Trading Limited	Zypern	Halten von Beteiligungen	94%	-
GCP Holdings GmbH	Deutschland	Halten von Beteiligungen	100%	-
GCP Real Estate Holdings GmbH	Deutschland	Halten von Beteiligungen	100%	-
Alemory 43 GmbH	Deutschland	Investitionen in Immobilienbesitz	94%	-
Alemory 39 GmbH	Deutschland	Investitionen in Immobilienbesitz	94,9%	-
Residential Wuppertal Grundstücks GmbH	Deutschland	Investitionen in Immobilienbesitz	100%	100%
TH Zwei Terra GmbH	Deutschland	Investitionen in Immobilienbesitz	50%	100%
Valentinite Fürth Grundstücks GmbH	Deutschland	Investitionen in Immobilienbesitz	94%	70%
Nürnberg Deutschherrnkarree Grundstücks GmbH	Deutschland	Investitionen in Immobilienbesitz	94%	-
Alemory 41. Grundstücks GmbH	Deutschland	Investitionen in Immobilienbesitz	94,8%	-
Cato zweite Immobilienbesitz- und verwaltungs GmbH	Deutschland	Investitionen in Immobilienbesitz	94%	-

(*) Einzelheiten der bedeutendsten Unternehmen der Gruppe in Bezug auf Investitionen in Immobilienbesitz in Deutschland und ihre Muttergesellschaften.





BILDNACHWEISE:

Berlin, Germany Afternoon Cityscape	© fotolia / SeanPavonePhoto
Cologne at sunset	© fotolia / sborisov
Winter in Dresden	© fotolia / Sabine Kipus
Medienhafen	© fotolia / davis
Düsseldorf Medienhafen	© fotolia / davis
Jugendstil	© fotolia / seen
View on Bremen	© iStock / catolla
Berlin	© fotolia / daskleineatelier
Panorama Leipzig Augustusplatz	© fotolia / F. Seidel

Design und Layout: motus.de





GRAND CITY PROPERTIES S.A.

6, Boulevard Pierre Dupong
L 1430 Luxembourg

www.grandcityproperties.com

