



2014



Q1



VERKÜRZTER
KONZERN-
ZWISCHEN-
ABSCHLUSS

31. März 2014



GRAND CITY

Properties S.A.





VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

31. März 2014

INHALT

Lagebericht	2 – 19
Verkürzte Konzerngesamtergebnisrechnung	20 – 21
Verkürzte Konzernbilanz	22 – 23
Verkürzte Konzerneigenkapital-Veränderungsrechnung	24 – 25
Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung	26 – 27
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	28 – 39

IMPRESSUM

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

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

FINANZKENNZAHLEN



PERIODENGEWINN (€ 000')

MÄR 2013	VERÄNDERUNG	MÄR 2014
13.552	+419%	70.323

UMSATZ (€ 000')

MÄR 2013	VERÄNDERUNG	MÄR 2014
15.852	+280%	60.158

ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT) (€)

MÄR 2013	VERÄNDERUNG	MÄR 2014
0,13	+308%	0,53

MIET- UND BETRIEBSEINNAHMEN (€ 000')

MÄR 2013	VERÄNDERUNG	MÄR 2014
15.852	+188%	45.658

EBITDA (€ 000')

MÄR 2013	VERÄNDERUNG	MÄR 2014
19.617	+313%	81.049

FFO I (€ 000')

MÄR 2013	VERÄNDERUNG	MÄR 2014
1.909	+761%	16.441

BEREINIGTER EBITDA (€ 000')

MÄR 2013	VERÄNDERUNG	MÄR 2014
6.396	+260%	23.043

FFO I JE AKTIE (€)

MÄR 2013	VERÄNDERUNG	MÄR 2014
0,03	+342%	0,14

EPRA NAV (€ 000')

DEZ 2012	DEZ 2013	MÄR 2014
338.979	859.435	941.207

FFO II (€ 000')

MÄR 2013	VERÄNDERUNG	MÄR 2014
1.909	+841%	17.957

LOAN-TO-VALUE

DEZ 2012	DEZ 2013	MÄR 2014
44,2%	35,7%	38,9%

OPERATIVER CASH-FLOW (€ 000')

MÄR 2013	VERÄNDERUNG	MÄR 2014
6.575	+465%	37.185

EIGENKAPITALQUOTE

DEZ 2012	DEZ 2013	MÄR 2014
36,6%	46,5%	43,8%

PORTFOLIOENTWICKLUNG IN EINHEITEN

DEZ 2012	DEZ 2013	MÄR 2014
12.000	26.000	30.000

ERFOLGE

HÖHEPUNKTE DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

- Das Gesamtimmobilienportfolio verzeichnet ein stetiges Wachstum auf mittlerweile über 30.000 Einheiten (31.000 Einheiten zum Mai 2014)
- Eine deutliche Verschiebung bei den Portfolios in der stabilen Phase von 27 % im März 2013 auf 35 % im März 2014, bei einem Anstieg der Vermietungsquote von 3,2 % (like-for-like)
- Miet- und Betriebseinnahmen wuchsen im ersten Quartal 2014 um 188 % ggü. Q1 2013 auf EUR 45,7 Mio., bei einem Anstieg der durchschnittlichen Quadratmetermiete von 3 % (like-for-like)
- Die auf das Jahr hochgerechneten Miet- und Betriebseinnahmen („Run Rate“) des Portfolios per Mai 2014 steigen auf über EUR 190 Mio.
- Verkauf von Immobilien im Wert von EUR 15,8 Mio. im ersten Quartal 2014
- Übernahmen und vertraglich abgesicherte Transaktionen in Höhe von rund EUR 350 Mio. in 2014, wovon per 31. März 2014 rund 180 Mio. übernommen waren

KAPITALMÄRKTE UND RATING

- Im Februar 2014 platzierte GCP eine Wandelanleihe in Höhe von EUR 150 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 1,5 %. J.P. Morgan, Berenberg und Deutsche Bank fungierten dabei als Bookrunner
- Rating von S&P per Februar 2014 von BB+, (iIAA-) mit stabilem Ausblick. Das Rating wurde innerhalb eines Jahres zweimal heraufgesetzt, und zwar von BB- (iIA) im Februar 2013 und BB in November 2013. Das Rating bezieht sich auf das Unternehmen und die von ihm ausgegebenen Anleihen
- Im April 2014 führte GCP eine Aufstockung seiner festverzinslichen Anleihen der Serie B im Nominalbetrag von EUR 150 Mio. durch. Die zusätzlichen Anleihen wurden zu 107,25 % ihres Nennwerts mit einer Rendite bis zur ersten Rückkaufoption (Yield-to-Call) von 3,85 % platziert, wobei Morgan Stanley als Bookrunner fungierte

HIGHLIGHTS

RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

	1-3/2014 €'000	1-3/2013 €'000
Umsatz	60.158	15.852
Miet- und Betriebseinnahmen	45.658	15.852
EBITDA	81.049	19.617
Bereinigter EBITDA	23.043	6.396
Periodengewinn	70.323	13.553
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,53	0,13
FFO I	16.441	1.909
FFO I je Aktie in €	0,14	0,03
FFO II	17.957	1.909

BILANZKENNZAHLEN

	ZUM	Mär 2014 €'000	Dez 2013 €'000
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und Wertpapiere des Umlaufvermögens		201.559	166.800
Summe Vermögenswerte		1.917.062	1.651.087
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (inkl. geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)		1.606.742	1.375.450
Vorräte - zum Handel bestimmte Immobilien		5.547	19.949
Eigenkapital		839.572	767.925
EPRA NAV		941.207	859.435
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		491.105	472.316
Anleihe Serie B		194.519	194.676
Wandelanleihe Serie C		146.309	-
Loan-to-Value		38,9%	35,7%
Loan-to-Value bei vollständiger Wandlung		29,9%	35,7%
Eigenkapitalquote		43,8%	46,5%
Eigenkapitalquote bei vollständiger Wandlung		51,4%	46,5%

HAUPTSTANDORTE



DAS UNTERNEHMEN

Der Vorstand der Grand City Properties S.A. (das „Unternehmen“) und seiner Tochterunternehmen („GCP“ oder die „Gruppe“) veröffentlicht hiermit seinen Zwischenbericht zum 31. März 2014. Die in diesem Lagebericht dargestellten Zahlen basieren auf dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2014.

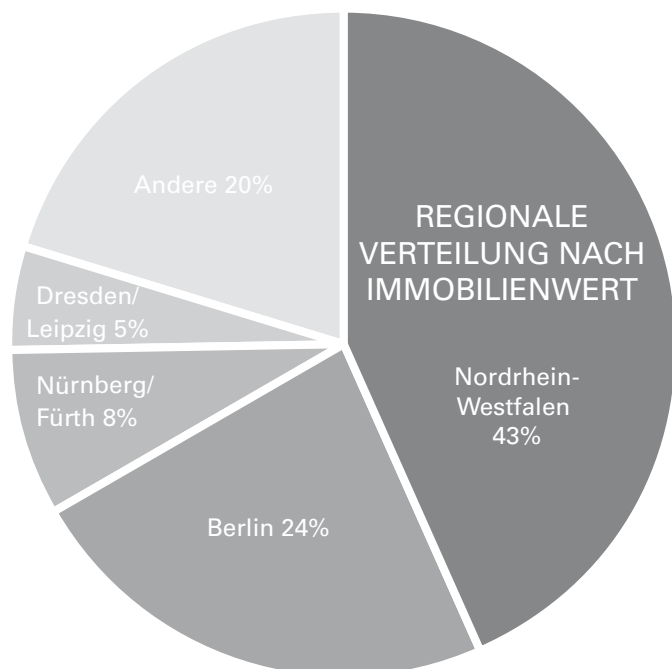
Grand City Properties S.A. ist ein Immobilienspezialist mit Fokus auf Investitionen in Immobilien mit hohem Optimierungspotenzial in Deutschland. Im Mai 2014 umfasste das Portfolio der Gruppe rund 31.000 Einheiten (im Folgenden „GCP-Portfolio“). Diese befinden sich in Ballungsgebieten, vorrangig in Nordrhein-Westfalen, dem einwohnerstärksten Bundesland Deutschlands, der Bundeshauptstadt Berlin und weiteren dicht besiedelten Gebieten.

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

ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

ATTRAKTIVES PORTFOLIO MIT RISIKOARMEN EIGENSCHAFTEN UND ERHEBLICHEM POTENTIAL ZUR NEUPOSITIONIERUNG

Das Portfolio von GCP besteht aus einer ausgewogenen Mischung von Immobilien, die sich in attraktiver Lage befinden und aufgrund ihres signifikanten Wertsteigerungspotentials gezielt ausgewählt wurden. Im Mai 2014 umfasste das Portfolio der Gruppe rund 31.000 Einheiten (30.000 Einheiten zum März 2014), die sich zum Großteil in Nordrhein-Westfalen, einem der produktivsten und bevölkerungsreichsten Bundesländer sowie in Berlin befinden. Die Mieten in den Immobilien von GCP bewegen sich in der Regel auf einem erschwinglichen Niveau.

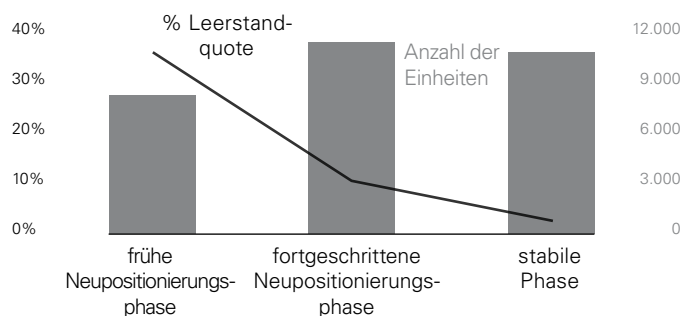


Insgesamt 43 % des Portfolios der Gruppe entfallen auf NRW, 24 % auf Berlin und andere Großstädte wie Mannheim und Bremen. Dabei strebt die Gruppe die Expansion in weitere wichtige deutsche Städte an. Die derzeitige regionale Aufteilung der Objekte ermöglicht dem Unternehmen auf der einen Seite, von Skaleneffekten zu profitieren. Auf der anderen Seite

verfügt die Gruppe so über ein breitgefächertes und diversifiziertes Portfolio. Seit Dezember 2013 hat GCP sein Immobilienportfolio durch zusätzliche Akquisitionen um rund 5.000 Einheiten erweitert.

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

Auf Grundlage dieser Definition teilt sich das gesamte Immobilienportfolio zum 31. März 2014 folgendermaßen auf: Ca. 35 % der gesamten Einheiten sind der Kategorie stabil zuzurechnen, rund 37 % fallen in die Kategorie fortgeschrittene Neupositionierungsobjekte und etwa 28 % in die 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 monatliche Netto-Ist-Miete des GCP-Portfolios betrug zum 31. März 2014 rund EUR 4,95 pro m², bei einer Leerstandsquote von 15 %.



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

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

Anfang 2014 hat GCP die Integration einer Immobilienverwaltungsgesellschaft für die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Asset- und Immobilienverwaltung abgeschlossen. Der Fokus liegt dabei auf den strategischen Standorten des Unternehmens. Zusammen mit dem eigenen Portfolio verwaltet GCP so rund 50.000 Einheiten in Deutschland. 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.

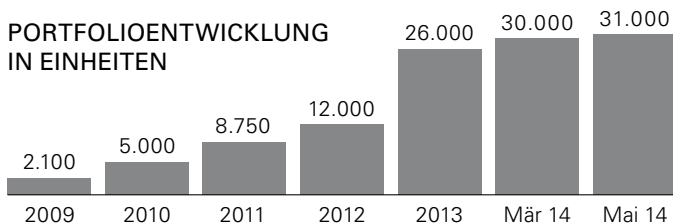
Das Management ist davon überzeugt, dass das aktuelle Portfolio das Potential für weiteres Wachstum bei geringer Kostenbelastung für die Plattform bietet und außerdem die Erzielung weiterer Skaleneffekte ermöglicht. Die vollintegrierte Plattform ermöglicht rasche und effiziente Entscheidungen nicht zuletzt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

**NACHGEWIESENE FÄHIGKEIT ZUR IDENTIFIZIERUNG
ERFOLGSVERSPRECHENDER IMMOBILIEN UND ZUM
AUFBAU EINER PROJEKTPipeline**

Dank seiner guten Reputation hat GCP Zugang zu vielfältigen Investitionsmöglichkeiten auf regionaler und nationaler Ebene, bevor diese der breiten Öffentlichkeit bekannt oder umfangreich beworben werden. Die häufig festzustellenden verbesserten finanziellen Rahmenbedingungen einer Transaktion spiegeln ebenfalls die positive Reputation von GCP als starkem Geschäftspartner wider. Dieser Vorteil erstreckt sich ebenfalls auf einen verbesserten Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten und hat auch den Aufbau guter Beziehungen zu Fremdkapitalgebern ermöglicht. GCP ist überzeugt, in einem für das Unternehmen besonders attraktivem Marktsegment aktiv zu sein, da die hier von GCP getätigten Immobilientransaktionen entweder zu groß für Privatinvestoren oder zu klein und komplex für institutionelle Anleger sind.

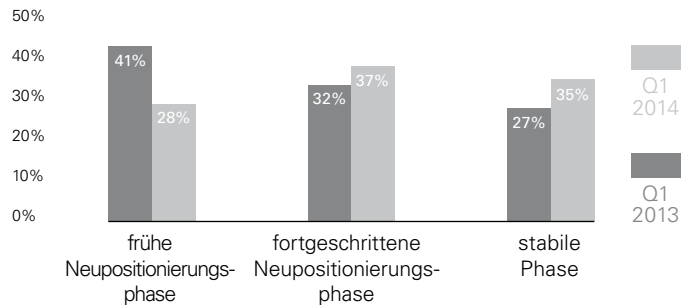
Zwischen Jahresende 2013 und Mai 2014 verzeichnete das Portfolio von GCP ein Wachstum um 5.000 Einheiten auf 31.000 Einheiten.

**PORTFOLIOENTWICKLUNG
IN EINHEITEN**



**NACHHALTIGE WERTSCHÖPFUNG DURCH SANIERUNG
UND NEUPOSITIONIERUNG VON BESTÄNDEN**

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

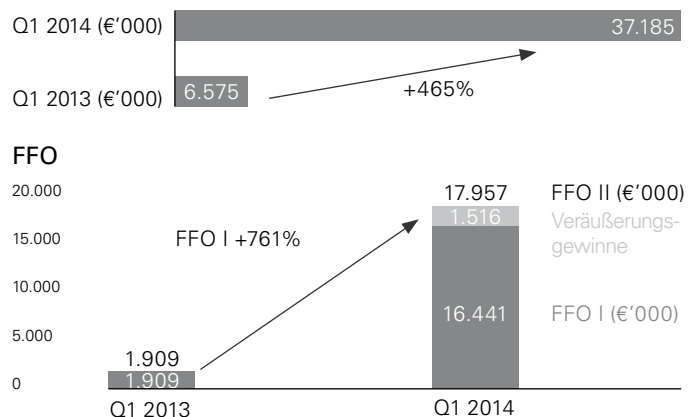


Sinkende Leerstandsquoten bei der Entwicklung von Objekten der frühen Phase in die stabile Phase belegen die Kompetenz des Managementteams und bestätigen die Effektivität des Geschäftsmodells. Die Leerstandsquote ist auf like-for-like Basis seit März 2013 um 3,2 % gesunken. Seither konnte GCP einen wesentlichen Anteil seines Portfolios in die stabile Phase verlagern. Der Anteil der Objekte in dieser Phase ist seit März 2013 von 27 % auf aktuell 35 % gestiegen, der Anteil der Immobilien in der frühen Neupositionierungsphase ist im gleichen Zeitraum von 41 % auf 28 % gesunken. Diese Entwicklung basiert auf der erfolgreichen Neupositionierung sowie Akquisitionen. Die Portfolioverlagerung führt durch höhere Umsätze, geringere Kosten und höhere Gewinnmargen zu regelmäßigeren und stetigeren Cash-Flows.

**STARKE UND STEIGENDE CASH-FLOWS MIT HOHEM
ERTRAGSPOTENTIAL**

GCP erwirtschaftet aus dem derzeitigen Portfolio steigende Cash-Flows. Das zugrundeliegende aktive Portfoliomanagement des Unternehmens konzentriert sich auf die Erhöhung der anfänglichen Cash-Flows durch höhere Mieten, reduzierte Leerstandsquoten sowie strikte Kostendisziplin. Zusätzlich zur Verwaltung des bestehenden Immobilienportfolios expandiert das Unternehmen durch die Akquisition weiterer Immobilienbestände zur Neupositionierung und Erzielung signifikanter Wertsteigerungen. Die durchschnittliche Quadratmetermiete erhöhte sich gegenüber März 2013 auf like-for-like Basis um 3 %.

OPERATIVER CASH-FLOW

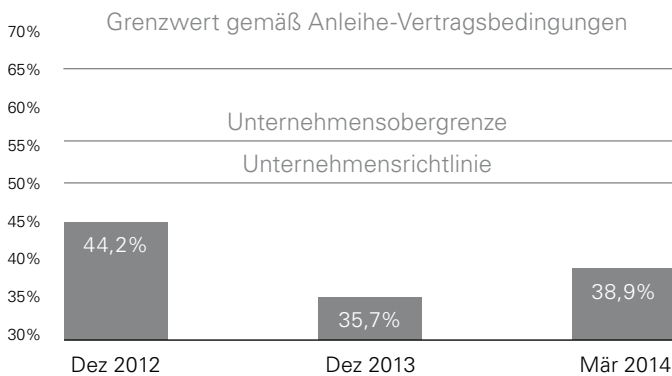


ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

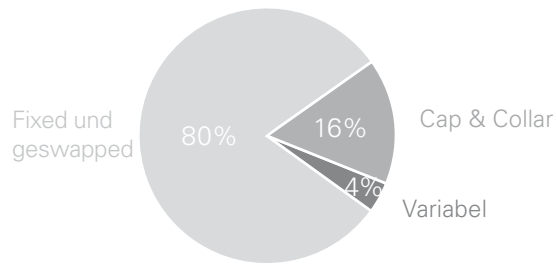
KONSERVATIVE KAPITALSTRUKTUR UND NACHWEISLICHE FÄHIGKEIT ZUR KAPITALAUFNAHME

Mit einem Bestand an Barmitteln und Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 202 Mio. zu Ende März 2014 sowie dem Zufluss weiterer Barmittel in Höhe von EUR 163 Mio. durch die Aufstockung der bestehenden Festzinsanleihen der Serie B im April 2014 verfügt GCP über eine hohe finanzielle Flexibilität, die dem Unternehmen auf der einen Seite die Durchführung attraktiver Transaktionen ermöglicht und auf der anderen Seite für Fremdkapitalgeber ausreichende finanzielle Reserven gewährleistet. GCPs disziplinierter Ansatz spiegelt sich ebenso in der konservativen Kapitalstruktur des Unternehmens wider, die sich durch lange Laufzeiten, durch Hedging abgesicherte Zinssätze und einen niedrigen LTV (38,9 % zum 31. März 2014) auszeichnet. Die Zielsetzung des Unternehmens ist die Beibehaltung eines LTV von unter 50 % bei einer selbstaufgelegten Obergrenze von 55 %. Das Unternehmen verfügt über ein starkes finanzielles Profil, das kontinuierlich weiter gestärkt wird. Im Rahmen dieser Strategie strebt GCP ein Investment Grade Rating an.

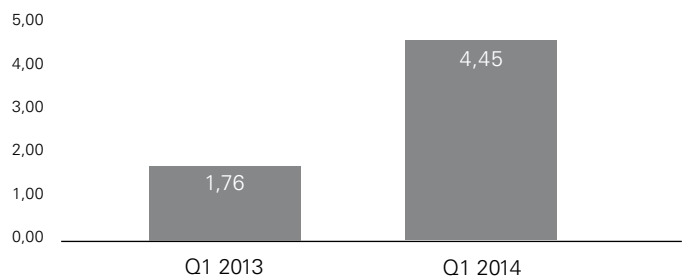
LOAN TO VALUE



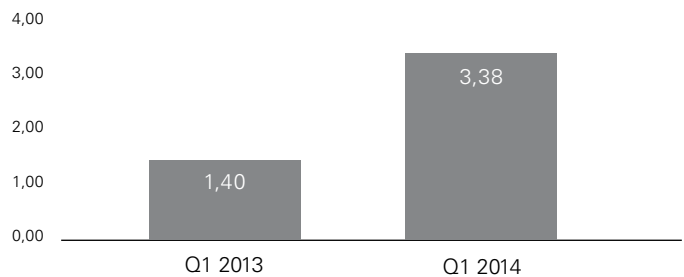
Zum 31. März 2014 bestanden die Bankdarlehen aus 28 einzelnen Darlehen von 13 verschiedenen Finanzinstituten. Dabei handelt es sich um rückgriffslose Darlehen ohne Cross-Collateral- oder Cross-Default-Klauseln. Die vorrangigen Darlehen haben Laufzeiten von bis zu 13 Jahren bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 5,5 Jahren, wobei keine wesentliche Fälligkeit vor 2017 eintritt. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz beträgt 3,5 %, und die Zinsverbindlichkeiten sind zu über 95 % durch entsprechende Zinssicherungsinstrumente abgesichert.



ZINSDECKUNGSRELATION (BEREINIGTER EBITDA/ ZINSAUHLUNGEN)

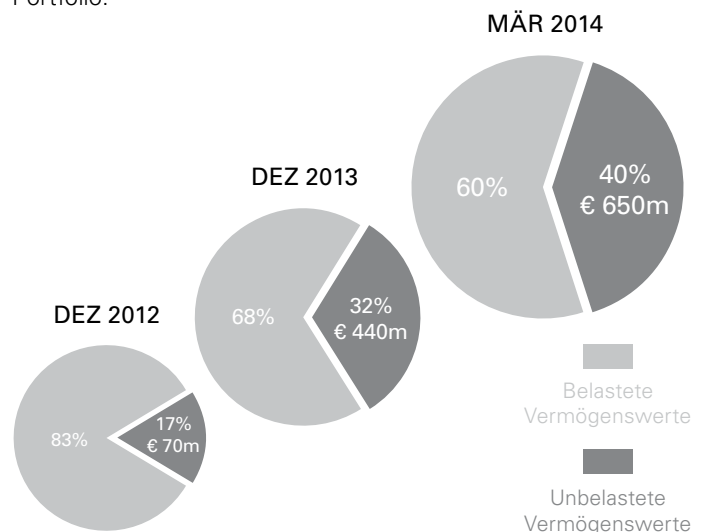


KAPITALDIENSTDECKUNGSGRAD *)



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

Lange Laufzeiten ermöglichen es dem Unternehmen, sich auf sein Kerngeschäft zu konzentrieren, ohne die Notwendigkeit zur Refinanzierung oder zum frühzeitigen Ausstieg aus Projekten. Der hohe Anteil unbelasteter Vermögenswerte verleiht dem Unternehmen weitere finanzielle Flexibilität. Zum 31. März 2014 waren Vermögenswerte in Höhe von rund EUR 650 Mio. unbelastet. Dies entspricht einem Anteil von 40 % am gesamten Portfolio.



STÄRKUNG DER KAPITALSTRUKTUR

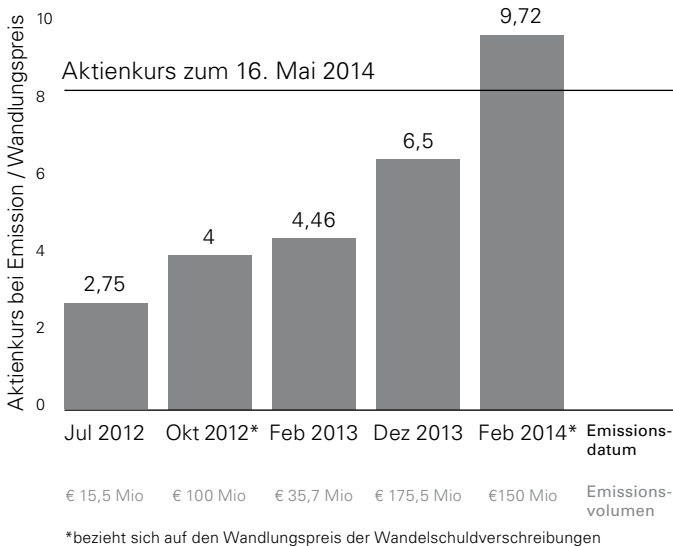
Zusätzlich zu klassischen Bankdarlehen konnte sich GCP sich in den letzten Jahren zunehmend den Zugang zu den Kapitalmärkten erschließen. So hat das Unternehmen mehrere erfolgreiche Kapitalerhöhungen durchgeführt, zuletzt im Dezember 2013 um EUR 176 Mio., wobei J.P. Morgan und Berenberg als Bookrunner fungierten.

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

Im April 2014 führte GCP eine Aufstockung der festverzinslichen Anleihen der Serie B mit einem Nominalbetrag von EUR 150 Mio. durch. Die zusätzlichen Anleihen wurden zu 107,25 % ihres Nennwerts mit einer Rendite bis zur ersten Rückkaufoption (YTC) von 3,85 % platziert, wobei Morgan Stanley als Sole Underwriter fungierte.

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

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.

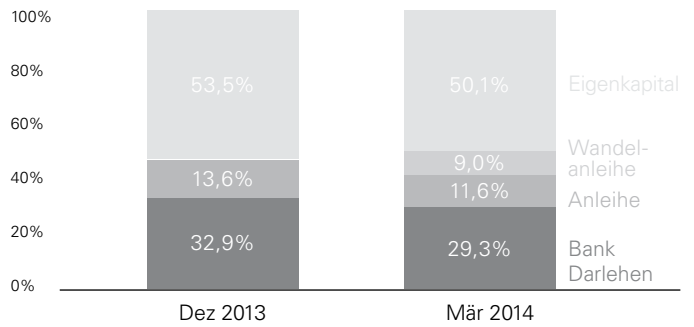


Die weiter verstärkte Kapitalstruktur des Unternehmens wurde auch von Standard & Poor's Ratings Services berücksichtigt. S&P setzte das Rating seit ihrer Erstbewertung „BB-“ innerhalb eines Jahres zweimal herauf. Aktuell liegen das langfristige Unternehmens- sowie das Anleiherating bei „BB+“, mit einem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

Das Rating-Upgrade ergibt sich aus S&P's revidierter Einschätzung des verbesserten finanziellen Risikoprofils sowie der gestärkten Kapitalstruktur von GCP. S&P attestiert einen stabilen

Ausblick, da GCP aus Sicht der Ratinganalysten aufgrund der stetigen Mieternachfrage an den wichtigsten Immobilienstandorten des Unternehmens seine Mieteinnahmen steigern wird, woraus kontinuierliche Cash-Flows resultieren. Im S&P-Rating-Update werden zudem das signifikante Portfoliowachstum, die Modernisierung der Bestandsimmobilien und die Diversifizierung der Mieterstruktur hervorgehoben.

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



UNTERNEHMENS- STRATEGIE



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

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

- Objekte, die hohe Cash-Flows generieren
- Hohes Potential zur Leerstandsreduzierung
- Das Mietniveau pro m² liegt unter dem Marktniveau (under-rented), hohes Wertsteigerungspotential
- Akquisition in Ballungsräumen und Großstädten
- Kaufpreis unter den Wiederherstellungskosten und unter Marktwert
- Potential zur signifikanten Reduzierung der Kosten pro m²

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

Ziel von GCP ist die Maximierung der Cash-Flows aus seinem Portfolio durch konsequentes Bestandsmanagement sowie durch die Erhöhung von Mieten und Vermietungsquoten. Dieser Prozess beginnt während der Due-Diligence-Prüfung bei jeder Akquisition durch die Erstellung eines spezifischen Planes für jedes Objekt. Nach der Akquisition und der Umsetzung des

anfänglichen Entwicklungsplans bewertet GCP regelmäßig die Vorteile möglicher weiterer Verbesserungen der Objekte im Portfolio, um so die Erträge durch erhöhte Qualität, ein verbessertes Erscheinungsbild sowie steigende Mieten oder Vermietungsquoten zu erhöhen. GCP legt zudem Wert auf eine strikte Kostenkontrolle und überprüft systematisch Prozesse auf Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung und damit zur Erhöhung der Cash-Flows.

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

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

UNTERSTÜTZUNG IM TAGESGESCHÄFT DURCH ZENTRALISIERTES IT-SYSTEM

Dem umfassenden und zentralisierten IT-System der Gruppe fällt bei der Erreichung der Unternehmensziele von GCP eine wesentliche Rolle zu. Vorteil dieses 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 Neuvermietungsrisiken tagesaktuell zu managen. Mithilfe der detaillierten Informationen des IT-Systems von GCP kann das Management alle relevanten Daten von den Kosten bis zur Mitarbeiterleistung nachverfolgen.

GESCHÄFTSMODELL



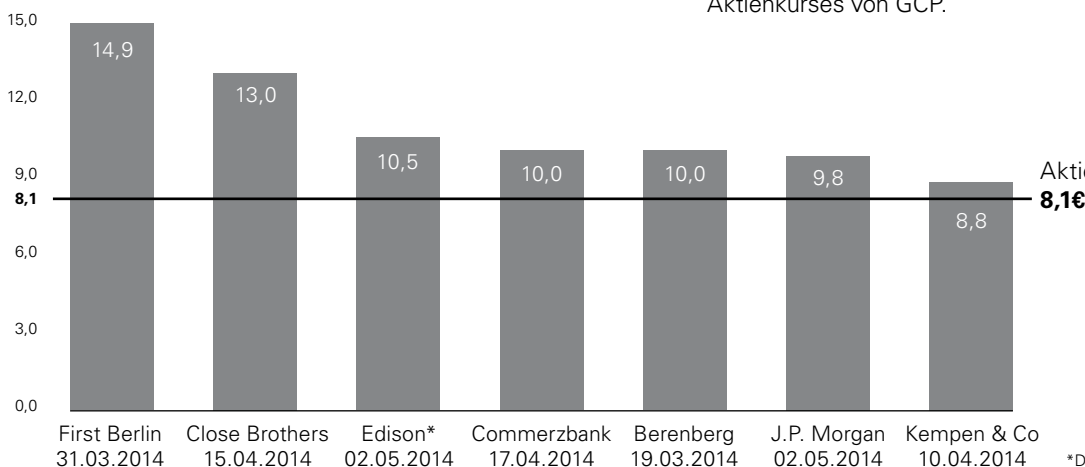
LAUFENDE AKQUISITION VON IMMOBILIEN MIT WERTSTEIGERUNGSPOTENTIAL

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

BEIBEHALTUNG DER KONSERVATIVEN KAPITALSTRUKTUR

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

ANALYSTENEMPFEHLUNG



INVESTOR RELATIONS

GCP präsentiert seine Geschäftsstrategie proaktiv und sorgt durch vielfältige, über das Jahr verteilte gezielte Investor Relations Aktivitäten für die Steigerung seiner Bekanntheit bei den verschiedenen Kapitalmarktakteuren. Im Jahr 2014 hat das Unternehmen bis zur Veröffentlichung dieses Quartalsberichts seine erfolgreiche Geschäftsstrategie bereits im Rahmen von fünf Roadshows, acht Investorenkonferenzen und zahlreichen Einzelgesprächen in den Büros von GCP sowie bei Bestandsbesichtigungen präsentiert.

Grand City Properties nutzt diese Gelegenheiten zur Schaffung von Transparenz und um einen offenen Dialog mit dem Management zu ermöglichen. Die verbesserte Wahrnehmung des Unternehmens führt zu einem klareren Verständnis der Wettbewerbsvorteile und des Geschäftsmodells von GCP und damit zu einer höheren Nachfrage der Kapitalmarktteilnehmer, an diesem Erfolg teilhaben zu wollen.

Aktuell wird GCP laufend von sieben Aktienanalysten bewertet und ihre Berichte wurden alle innerhalb der letzten zwei Monate veröffentlicht. Keiner dieser Berichte enthielt eine negative Empfehlung und alle Kursziele lagen über dem Allzeithoch des Aktienkurses von GCP.

*Durchschnittliche Bewertungsbandbreite

ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTS- VERLAUF

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2014	2013
für die drei Monate mit Ende 31. März	€'000	€'000
Umsatz	60.158	15.852
Veräußerungsgewinne und Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	57.756	13.221
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung	(21.573)	(8.570)
Wareneinsatz Gebäude	(14.250)	-
Administrative und übrige Aufwendungen	(1.305)	(975)
EBITDA	81.049	19.617
Betriebsergebnis	80.880	19.595
Finanzergebnis	(2.391)	(2.735)
Steuer- und latente Steueraufwendungen	(8.166)	(3.308)
Periodenergebnis	70.323	13.552

UMSATZ

	2014	2013
für die drei Monate mit Ende 31. März	€'000	€'000
Miet- und Betriebseinnahmen	45.658	15.852
Erlös aus der Veräußerung von Gebäuden	14.500	-
Summe	60.158	15.852

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (EUR 15,9 Mio.) stiegen die Umsätze zum 31. März 2014 um 280% auf EUR 60,2 Mio.. Gründe für den Zuwachs waren höhere Miet- und Betriebseinnahmen sowie Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien. Im ersten Quartal 2013 erzielte GCP keine Verkaufserlöse, während sich diese per Ende März 2014 auf EUR 14,5 Mio. beliefen. Die Steigerung der Miet- und Betriebseinnahmen im ersten Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist in hauptsächlich auf einen Anstieg des Vermietungsstandes und der Mieten in den bestehenden Objekten sowie auf Einnahmen aus neu erworbenen Objekten zurückzuführen, die sich im ersten Quartal 2013 noch nicht im Besitz des Unternehmens befanden. Die im ersten Quartal 2014 erworbenen Objekte leisteten in diesem Zeitraum noch keinen vollen Umsatzbeitrag. Der Umsatz spiegelt daher nicht die vollständigen Drei-Monats-Einnahmen aller Objekte wider. Die auf das Jahr hochgerechneten Miet- und Betriebseinnahmen des Portfolios per Mai 2014 belaufen sich auf über EUR 190 Mio..

Im ersten Quartal 2014 erzielte GCP durch den Verkauf von Objekten Bruttoerlöse in Höhe von EUR 15,8 Mio. Der Veräußerungsgewinn belief sich auf EUR 1,5 Mio., während der Zahlungsmittelzufluss gegenüber Darlehen insgesamt rund EUR 6 Mio. betrug.

AKTIENKURSENTWICKLUNG



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

	2014	2013
für die drei Monate mit Ende 31. März	€'000	€'000
Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	49.663	13.221
Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (sog. Bargain Purchase)	6.827	-
Veräußerungsgewinne und sonstige Erträge	1.266	-
Summe	57.756	13.221

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 März 2014 wies das Unternehmen Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge in Höhe von EUR 57,8 Mio. aus, nach EUR 13,2 Mio. im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Gewinne belegen die Fähigkeit des Unternehmens eine signifikante Wertsteigerung seiner Immobilien zu erzielen.

Der Gewinn aus Unternehmenszusammenschlüssen bezieht sich auf den negativen Firmenwert aus Akquisitionen, der im ersten Quartal 2014 mit EUR 6,8 Mio. erfasst wurde und in Anhang 4 des verkürzten Konzernzwischenabschlusses zum 31. März 2014 detailliert erläutert wird. Wenn der Zeitwert des

gesamten identifizierbaren Nettovermögens den Kaufpreis einer Unternehmensakquisition übersteigt, wird der überschüssige Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung als Gewinn eines günstigen Erwerbs erfasst. Die Veräußerungsgewinne beziehen sich auf Gewinne, bei denen GCP Immobilien über Buchwert veräußern konnte.

BETRIEBSKOSTEN AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

	2014	2013
für die drei Monate mit Ende 31. März	€'000	€'000
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung	(21.573)	(8.570)

Der Anstieg der Gesamtbetriebskosten für die Immobilienbewirtschaftung um 152 % von EUR 8,6 Mio. im ersten Quartal 2013 auf EUR 21,6 Mio. im ersten Quartal 2014 spiegelt das Wachstum des Portfolios wider.

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

Die dem Wachstum des Unternehmens angemessenen Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung werden zusätzlich durch Skaleneffekte ausgeglichen und stiegen dadurch nur um 152 %, während sich die Umsatzerlöse (ohne Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien) um 188 % erhöhten.

ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Im Rahmen der Bemühungen des Unternehmens Leerstandsquoten und die Mieterfluktuation zu senken sowie die Qualität seiner Immobilien zu steigern, investierte GCP im ersten Quartal 2014 EUR 2,9 pro durchschnittlichem m² in Instandhaltung und Modernisierung (EUR 3,8 im ersten Quartal 2013) und damit insgesamt EUR 6,1 Mio. Von den EUR 2,9 pro durchschnittlichem m² entfielen EUR 1,3 pro durchschnittlichem m² auf Instandhaltung (EUR 1,3 im ersten Quartal 2013) und EUR 1,6 pro durchschnittlichem m² auf Modernisierung (EUR 2,50 im ersten Quartal 2013).

VERWALTUNGS- UND SONSTIGE AUFWENDUNGEN

	2014	2013
für die drei Monate mit Ende 31. März	€'000	€'000
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	(1.305)	(975)

Die Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen beliefen sich im ersten Quartal 2014 auf EUR 1,3 Mio., nach EUR 1 Million im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die gestiegenen Aufwendungen spiegeln das Wachstum des Unternehmens wider und beinhalten Aufwendungen für Leistungen wie Buchführung und Abschlussprüfungen, Rechts- und Beratungskosten sowie Marketingaufwendungen.

FINANZERGEBNIS

	2014	2013
für die drei Monate mit Ende 31. März	€'000	€'000
Finanzierungsaufwendungen	(5.177)	(3.640)
Sonstige Finanzergebnisse	2.786	906
Summe	(2.391)	(2.735)

Die Finanzergebnisse beliefen sich im ersten Quartal 2014 auf EUR 2,4 Mio., nach EUR 2,7 Mio. im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Grund für den Anstieg der Finanzaufwendungen um 42 % ist die höhere Gesamtverschuldung des Unternehmens, die sich allerdings aufgrund der niedrigen Finanzierungskosten nur unterproportional erhöhte.

Der Rückgang des Finanzergebnisses ist maßgeblich auf das im Vergleich zum Vorjahresquartal positive sonstige Finanzergebnis zurückzuführen, welches einen Anstieg um EUR 1,9 Mio. verzeichnete.

STEUER- UND LATENTE STEUERAUFWENDUNGEN

	2014	2013
für die drei Monate mit Ende 31. März	€'000	€'000
Steuer- und latente Steueraufwendungen	(8.166)	(3.308)

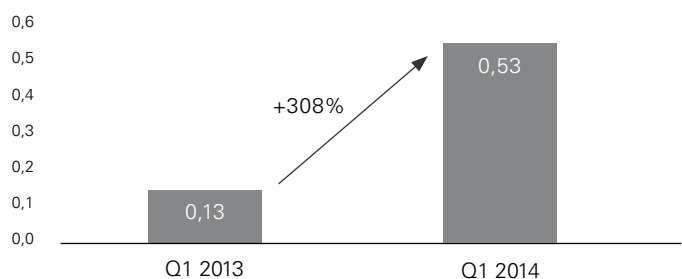
Die Steuer- und latenten Steueraufwendungen für alle Perioden stiegen hauptsächlich aufgrund von Rückstellungen für latente Steuerverbindlichkeiten im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

PERIODENERGEBNIS

	2014	2013
für die drei Monate mit Ende 31. März	€'000	€'000
Periodenergebnis	70.323	13.553
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,53	0,13
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	0,51	0,11

Im Vergleich zu den ersten drei Monaten des Vorjahres stieg der Gewinn im ersten Quartal 2014 um 419 % auf EUR 70,3 Mio.. Grund ist das starke Umsatzwachstum sowie die Zunahme des Gewinns aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der sonstigen Erträge. Diese sind wiederum das Resultat der erfolgreichen Umstrukturierung von Immobilien und des verbesserten Finanzergebnisses. Entsprechend erhöhte sich der Gewinn pro Aktie 2014 im Vergleich zum ersten Quartal 2013 um 308 %. Hierbei ist zu berücksichtigen ist, dass der Gewinn pro Aktie durch die Ausgabe von mehr als 50 Mio. zusätzlichen Aktien in den letzten 12 Monaten relativiert wurde, die aus der Kapitalerhöhung und der Anleiheumwandlung stammen.

UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE



ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

CASH-FLOW

	2014	2013
für die drei Monate mit Ende 31. März	€'000	€'000
Netto operativer Cash-Flow	37.185	6.575
Netto Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	(170.276)	(27.612)
Netto Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	146.290	31.468
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte – Zahlungsmittel	-	11
Netto Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	13.199	10.442

Der starke Anstieg des operativen Cash-Flows beruht maßgeblich auf den deutlich gestiegenen Miet- und Betriebseinnahmen, welche das Wachstum des Portfolios, die Steigerung der Mieten sowie die Reduzierung der Leerstandsquoten widerspiegeln, sowie aus dem Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens. Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit erhöhte sich nach EUR 28 Mio. im Vorjahresquartal auf EUR 170 Mio. im ersten Quartal 2014.

Die Zahlungsmittel wurden hauptsächlich für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Wert von EUR 149 Mio. aufgewendet. Der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 146 Mio. stammt vorrangig aus der erfolgreichen Anleiheplatzierung in Höhe von EUR 150 Mio. im Februar 2014.

VERMÖGENSWERTE

	Mär 14	Dez 13
	€'000	€'000
Langfristige Vermögenswerte	1.636.182	1.402.495
Kurzfristige Vermögenswerte	280.880	248.592
Summe Vermögenswerte	1.917.062	1.651.087

Die Bilanzsumme erhöhte sich von EUR 1.651 Mio. in 2013 um 16 % auf EUR 1.917 Mio. per Ende März 2014.

Der Zuwachs von EUR 266 Mio. steht im Einklang mit den Wachstumszielen der Gruppe und ist maßgeblich auf den Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um EUR 231 Mio. sowie der Zahlungsmittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens um EUR 35 Mio. zurückzuführen. Mindernd wirkte sich der Rückgang der Immobilien des Vorratsvermögens aufgrund der Veräußerung im Januar 2014 aus.



VERBINDLICHKEITEN

	Mär 14	Dez 13
	€'000	€'000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	476.779	461.753
Anleihe Serie B	194.519	194.676
Wandelanleihe Serie C	146.309	-
Passive latente Steuern	90.176	80.169
Sonstige Verbindlichkeiten	37.495	35.287
Kurzfristige Verbindlichkeiten	132.212	111.277
Verbindlichkeiten	1.077.490	883.162

GCP hat seine Akquisitionen 2014 vornehmlich durch die Ausgabe von Wandelanleihen der Serie C und die per Ende 2013 verfügbaren Barmittel finanziert. Dieser Finanzierungsmix führt zusammen mit der Ergebnisentwicklung der Gruppe zu einer soliden und konservativen Finanzierungsstruktur. Im ersten Quartal 2014 stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um EUR 19 Mio. und es wurden Wandelanleihen in Höhe von EUR 150 Mio. platziert.

Im Hinblick auf seine passiven latenten Steuern verfolgt GCP einen konservativen Ansatz und geht beim Verkauf von Immobilien von der Annahme eines Asset Deals mitsamt aller in Deutschland immobiliensteuerlich relevanten Auswirkungen aus (Steuersatz: 15,825 %). Das Unternehmen hält zur Finanzierung seiner gegenwärtigen Akquisitionspipeline zusätzliche Barmittel in Höhe von EUR 202 Mio.. Die Nettoverschuldung belief sich in per 31. März 2014 auf EUR 630 Mio..

	Mär 14	Dez 13
	€'000	€'000
Gesamte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Anleihen	685.624	666.992
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und Wertpapiere des Umlaufvermögens	201.559	166.800
Summe tatsächliche Schulden ohne Wandelanleihe	484.065	500.192
Wandelanleihe Serie C	146.309	-
Summe tatsächliche Schulden mit Wandelanleihe	630.374	500.192



ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

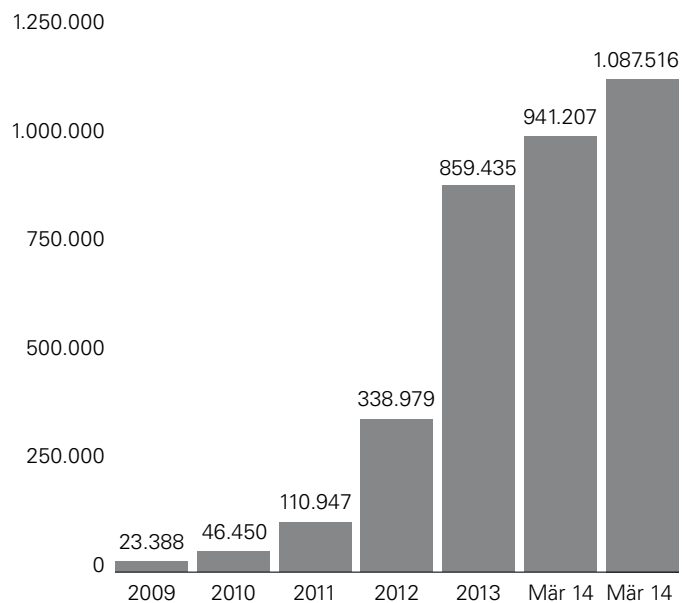
EPRA NAV

	Mär 14 €'000	Dez 13 €'000
Eigenkapital	839.572	767.925
Derivative Finanzinstrumente	14.781	13.832
Latente Steuern, netto	86.854	77.678
EPRA NAV	941.207	859.435
Wandelanleihe *)	146.309	-
EPRA NAV bei vollständiger Wandlung	1.087.516	859.435

*) Serie C ist zum 31. März 2014 aus dem Geld („out of the money“)

Der EPRA NAV des Unternehmens betrug zum 31. März 2014 EUR 941 Mio. gegenüber EUR 859 Mio. im Vorjahr. Der Zuwachs ist vor allem auf den Periodenüberschuss in Höhe von EUR 70 Mio. zurückzuführen.

Ausgehend von der Annahme der vollständigen Wandlung der Wandelanleihen der Serie C beträgt der EPRA NAV mehr als EUR 1 Milliarde.



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

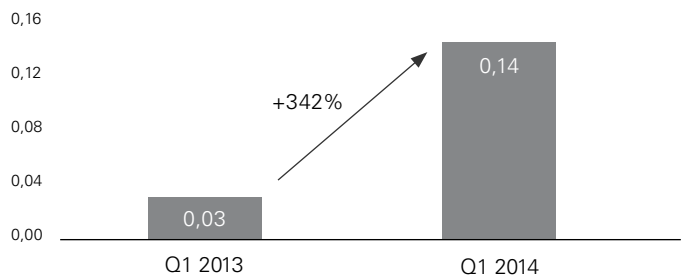
bei vollständiger
Wandlung *)



FFO (FUNDS FROM OPERATION) UND BEREINIGTES EBITDA

	2014 €'000	2013 €'000
für die drei Monate mit Ende 31. März		
EBITDA	81.049	19.617
Veräußerungsgewinne und Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	(57.756)	(13.221)
Erlöse aus der Veräußerung von Vorräten – zum Handel bestimmten Immobilien	(250)	-
Bereinigter EBITDA	23.043	6.396
Finanzaufwendungen	(5.177)	(3.640)
Steueraufwendungen	(1.425)	(846)
FFO	16.441	1.909
FFO je Aktie in €	0,14	0,03

FFO I PER SHARE



Der FFO belief sich in den ersten drei Monaten 2014 auf EUR 16,4 Mio., was einem Plus von 761 % gegenüber dem ersten Quartal 2013 entspricht. Das Ergebnis ist u. a. Ausdruck des operativen Wachstums und der erfolgreiche Neupositionierung der Immobilien sowie des gesunden Verhältnis der Objekte in der stabilen Phase zu den Immobilien in der Umstrukturierungsphase.

	2014 €'000	2013 €'000
für die drei Monate mit Ende 31. März		
FFO	16.441	1.909
Veräußerungsgewinne *)	1.516	-
FFO II	17.957	1.909
FFO II je Aktie in €	0,16	0,03

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

Aufgrund von Immobilienveräußerungen im Januar 2014 belief sich der FFO II in den ersten drei Monaten des Jahres auf EUR 18 Mio. Dies bedeutet einen Anstieg von 841 % im Vergleich zum ersten Quartal 2013, was aus dem verbesserten FFO I resultiert.

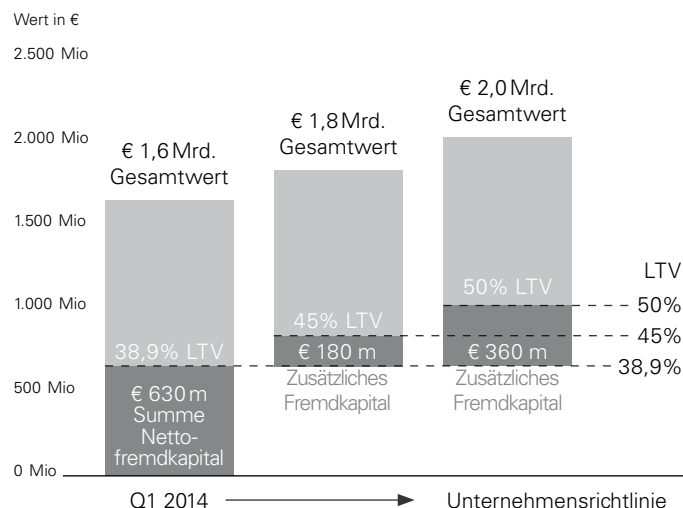
ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

LOAN-TO-VALUE

Der Loan-to-Value („LTV“) von 38,9 % zum 31. März 2014 (29,9 % bei vollständiger Wandlung) veranschaulicht GCPs konservative Kapitalstruktur mit geringem Leverage-Risiko. Seit 2011 konnte die Gruppe ihren LTV unterhalb ihres langfristigen Zielwerts von 50 % halten und ihn seit 2013 sogar unter 40 % senken.

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), Immobilien des Vorratsvermögens, at-equity bewerteten Finanzinvestitionen und Vorräte - zum Handel bestimmte Immobilien.

Der derzeitige LTV von 38,9 % lässt somit weiteren finanziellen Spielraum für die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals und die Akquisition von Objekten im Wert von rund EUR 360 Mio., bis die konservativen Vorgaben des Vorstands von 50 % erreicht würden.



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

Im Auftrag des Vorstands,
Luxemburg, 18. Mai 2014



VERKÜRZTE KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

		Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März 2014	
		2014	2013
		Ungeprüft	Ungeprüft
		€'000	€'000
	Anhang		
Umsatz		60.158	15.852
Veräußerungsgewinne und Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	4, 5	57.756	13.221
Ergebnis aus at equity bewerteten Finanzinvestitionen		94	67
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung		(21.573)	(8.570)
Wareneinsatz Gebäude		(14.250)	-
Administrative und übrige Aufwendungen		(1.305)	(975)
Betriebsergebnis		80.880	19.595
Finanzierungsaufwendungen		(5.177)	(3.640)
Sonstige Finanzergebnisse		2.786	905
Finanzergebnis		(2.391)	(2.735)
Gewinn vor Steuern		78.489	16.860
Steuer- und latente Steueraufwendungen	6	(8.166)	(3.308)
Periodenergebnis		70.323	13.552
Sonstiges Periodenergebnis nach Steuern		-	-
Gesamtes Periodenergebnis		70.323	13.552
Davon entfallen auf:			
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		61.148	7.987
Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss		9.175	5.565
Periodenergebnis		70.323	13.552
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Ergebnis je Aktie:		€	€
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,53	0,13
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,51	0,11



VERKÜRZTE KONZERNBILANZ

	Anhang	31. März	31. Dezember
		2014 Ungeprüft €'000	2013 Geprüft €'000
VERMÖGENSWERTE			
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	4	7.228	4.383
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5	1.605.324	1.368.281
Geleistete Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		1.418	7.169
At-equity bewertete Finanzinvestitionen		7.447	7.354
Aktive latente Steuern		3.322	2.491
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände		11.443	12.817
Langfristige Vermögenswerte		1.636.182	1.402.495
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		145.741	132.542
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente	10	55.818	34.258
Vorräte - zum Handel bestimmte Immobilien		5.547	19.949
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen		73.775	61.843
Kurzfristige Vermögenswerte		280.880	248.592
Summe Vermögenswerte		1.917.062	1.651.087



VERKÜRZTE KONZERNBILANZ (FORTS.)

		31. März	31. Dezember
		2014	2013
		Ungeprüft	Geprüft
EIGENKAPITAL	Anhang	€'000	€'000
	8		
Gezeichnetes Kapital		11.543	11.543
Sonstige Rücklagen		14.971	14.211
Kapitalrücklage		305.029	305.029
Gewinnrücklagen		435.289	374.141
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital		766.832	704.924
Nicht beherrschende Anteile		72.740	63.001
Summe Eigenkapital		839.572	767.925
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7	476.779	461.753
Wandelanleihe Serie C	7	146.309	-
Anleihen Serie B	7	194.519	194.676
Derivative Finanzinstrumente	10	14.781	13.832
Passive latente Steuern		90.176	80.169
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		22.714	21.455
Langfristige Verbindlichkeiten		945.278	771.885
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7	6.530	6.986
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7	7.796	3.577
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten		104.666	92.357
Abgegrenzte Zinsen für Anleihen	7	4.615	1.005
Fällige Steuern		3.443	3.298
Sonstige Rückstellungen		5.162	4.054
Kurzfristige Verbindlichkeiten		132.212	111.277
Summe Verbindlichkeiten		1.077.490	883.162
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		1.917.062	1.651.087

Der Vorstand der Grand City Properties S.A. hat diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss zur am 18. Mai 2014 zur Veröffentlichung freigegeben.

VERKÜRZTE KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN 3-MONATS-ZEITRAUM ZUM 31. MÄRZ 2014

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital €'000	Kapitalrücklage €'000	EK-Anteil Wandelanleihe €'000	Sonstige Rücklagen €'000	Gewinnrücklagen €'000	Summe €'000	Nicht beherrsch. Anteile €'000	Summe Eigenkapital €'000
Saldo zum 1. Januar 2014 (geprüft)	11.543	305.029	-	14.211	374.141	704.924	63.001	767.925
Periodenergebnis	-	-	-	-	61.148	61.148	9.175	70.323
Sonstiges Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis	-	-	-	-	61.148	61.148	9.175	70.323
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft entstandene nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	564	564
EK-Anteil Wandelanleihe	-	-	760	-	-	760	-	760
Saldo zum 31. März 2014	11.543	305.029	760	14.211	435.289	766.832	72.740	839.572
Saldo zum 1. Januar 2013 (geprüft)	5.550	13.391	134	14.211	150.972	184.258	18.685	202.943
Periodenergebnis	-	-	-	-	7.987	7.987	5.565	13.552
Sonstiges Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis	-	-	-	-	7.987	7.987	5.565	13.552
Ausgabe Grundkapital	800	32.330	-	-	-	33.130	-	33.130
Ausgabe von Grundkapital im Zusammenhang mit der Wandelanleihe	25	975	-	-	-	1.000	-	1.000
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft entstandene nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	11.728	11.728
Saldo zum 31. März 2013	6.375	46.696	134	14.211	158.959	226.375	35.978	262.353





VERKÜRZTE KONZERNKAPITAL- FLUSSRECHNUNG

		Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März 2014	
		2014	2013
		Ungeprüft	Ungeprüft
OPERATIVER CASH-FLOW	Anhang	€'000	€'000
Periodenergebnis		70.323	13.552
Anpassungen für den Ertrag:			
Abschreibungen		169	22
Ergebnis aus at equity bewerteten Finanzinvestitionen		(94)	(67)
Gewinn aus Geschäftszusammenschluss, Veräußerungsgewinn und sonstigen Erträgen	4	(8.093)	(548)
Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5	(49.663)	(12.673)
Netto Finanzaufwendungen		2.391	2.735
Steueraufwendungen	6	8.166	3.308
		23.199	6.329
Veränderungen bei:			
Vorräte - zur Veräußerung gehaltene Immobilien		14.402	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen		(12.952)	(3.844)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten		12.820	4.507
Sonstige Rückstellungen		1.141	430
		38.610	7.422
Gezahlte Ertragssteuern		(1.425)	(847)
Netto operativer Cash-Flow		37.185	6.575
CASH-FLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen, netto		(791)	-
Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(148.821)	(28.020)
Darlehen für at equity bewertete Finanzinvestitionen		-	47
Erwerb eines Tochterunternehmens, abzüglich erworbener liquider Mittel		(10.648)	32
Erwerb von Finanzielle Vermögenswerte und anderen Finanzanlagen		(10.016)	329
Netto Cash-Flow aus Investitionstätigkeit		(170.276)	(27.612)

VERKÜRZTE KONZERNKAPITAL- FLUSSRECHNUNG (FORTS.)

Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März 2014

		2014	2013
		Ungeprüft	Ungeprüft
		€'000	€'000
CASH-FLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	Anhang		
Einzahlungen aus der Ausgabe von Stammaktien, netto	8	-	34.130
Tilgungen von Bankdarlehen		(1.633)	(929)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		12.987	-
Netto-Einzahlungen aus Wandelanleihe		146.824	-
Rückzahlung von Bankdarlehen		(9.763)	-
Aufwendungen für zurückgezahlte Wandelanleihen		-	(869)
Zinsen und sonstige gezahlte Finanzaufwendungen		(2.125)	(864)
Netto Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit		146.290	31.468
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände - Zahlungsmittel		-	11
Netto Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten		13.199	10.442
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn der Periode		132.542	80.977
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende der Periode		145.741	91.419



ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

1. ALLGEMEIN

a. UNTERNEHMENSGRÜNDUNG & UNTERNEHMENSZWECK

Grand City Properties S.A. („das Unternehmen“) wurde am 16. Dezember 2011 als Aktiengesellschaft (société anonyme) in Luxemburg gegründet. Der Sitz des Unternehmens ist 24 Avenue Victor Hugo, L – 1750, Luxemburg.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für das erste Quartal 2014 (31. März 2014) enthält den Abschluss des Unternehmens sowie die Abschlüsse der Tochterunternehmen („die Gruppe“). Unternehmenszweck der Gruppe sind der Erwerb, die Sanierung, die Umstrukturierung und die Optimierung von Immobilien in Deutschland. Zum 31. März 2014 umfasst das Portfolio der Gruppe rund 30.000 Einheiten mit über 2,4 Mio. m² hauptsächlich in Berlin und Nordrhein-Westfalen.

b. KAPITALERHÖHUNGEN & ANLEIHEEMISSIONEN IN 2013 & 2014

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

Am 3. Juni 2013 nahm das Unternehmen über die Ausgabe der Serie B Anleihe erfolgreich EUR 100 Mio. Fremdkapital auf (erstrangige Festzinsanleihen). Am 24. Juli 2013 gab das Unternehmen im Rahmen einer öffentlichen Platzierung zusätzlich zu den bestehenden Anleihen der Serie B weitere Anleihen im Nennwert von EUR 100 Mio. aus (siehe Anhang 7C). Bis zum 30. September 2013 wurden Wandelanleihen der Serie 2012-2017 im Wert von EUR 99,7 Mio. in Aktien umgewandelt. Entsprechend den Vertragsbestimmungen der Wandelanleihe wurden 24.925 Mio. Aktien ausgegeben. Im Oktober 2013 wurden die verbliebenen Wandelanleihen entsprechend den Vertragsbedingungen der Anleihe eingezogen.

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

Am 10. April 2014 platzierte das Unternehmen erfolgreich weitere Anleihen der Serie B in Höhe von EUR 150 Mio., die zu 107,25 % ihres Nennbetrags ausgegeben wurden.

c. BÖRSENNOTIERUNG AN DER FRANKFURTER BÖRSE

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

d. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

In den drei Monaten zum 31. März 2014 erwarb die Gruppe in verschiedenen Städten im Rahmen mehrerer Einzeltransaktionen über 4.000 zusätzliche Immobilien-einheiten.

e. KONZERNRATING

Zum 31. März 2014 waren sowohl das Unternehmen als auch die Anleihen der Serie B mit einem Rating der Ratingagentur Standard & Poor's Rating Services von jeweils „BB+“ mit stabilem Ausblick versehen. Der stabile Ausblick spiegelt die aktuelle Liquiditätslage von GCP sowie den zu erwartenden Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit wider.

f. DEFINITIONEN

In diesem Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss bedeutet:

Unternehmen	Grand City Properties S.A.
Gruppe	Das Unternehmen und seine Beteiligungen..
Tochterunternehmen	Unternehmen, die von Grand City Properties S. A. kontrolliert (gemäß IAS 27) und deren Geschäftsabschlüsse im Konzernabschluss konsolidiert werden.
Assoziierte Unternehmen	Unternehmen, über die Grand City Properties S. A. (gemäß IAS 27) einen maßgeblichen Einfluss hat, die jedoch keine Tochtergesellschaften sind Assoziierte Unternehmen werden im verkürzten Konzernzwischenabschluss at-equity bilanziert.
Beteiligungen	Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführte Unternehmen und assoziierte Unternehmen
Verbundene Unternehmen & nahestehende Personen	Wie in IAS 24 definiert.
Zeitraum/Periode	Drei Monate bis zum 31. März 2014



2. GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSS- ERSTELLUNG

a. ÜBEREINSTIMMUNGSERKLÄRUNG

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

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

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

b. ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

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

Die maßgeblichen Annahmen der Geschäftsführung bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gruppe und die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten entsprechen denen zur Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013.

c. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

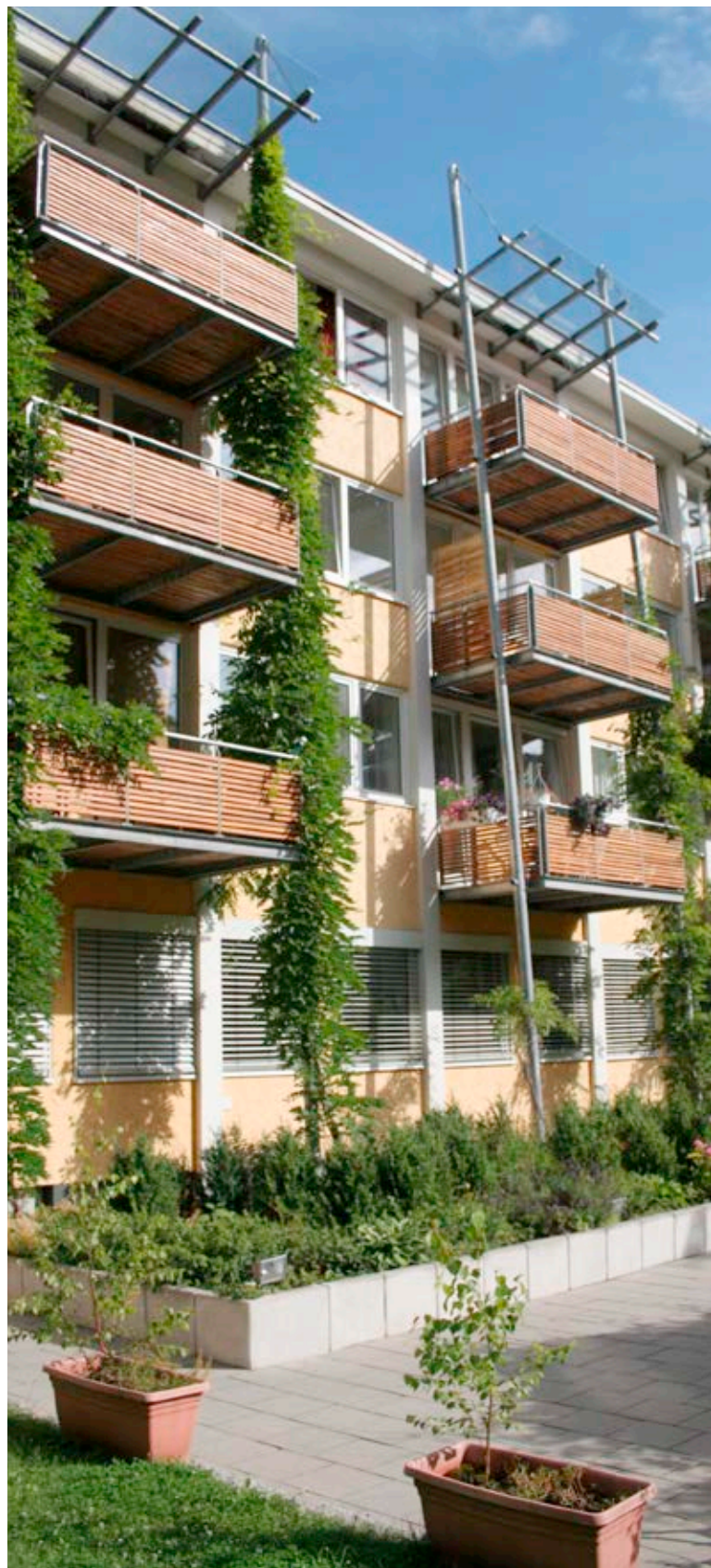
- Übt Geschäftsaktivitäten aus, mit denen es Umsätze erwirtschaften und aus denen Kosten entstehen können. Dies beinhaltet Umsätze und Kosten in Zusammenhang mit konzerninternen Transaktionen.
- Die operativen Ergebnisse werden regelmäßig von einer Führungskraft der Gruppe geprüft, welche Entscheidungen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

d. SAISONALITÄT DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

e. UNTERNEHMENSFORTFÜHRUNG („GOING CONCERN“)

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde nach dem Fortführungsprinzip erstellt.



3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN

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

(I) IFRS 10 „KONZERNABSCHLUSS“

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

(II) IFRS 11 „GEMEINSAME VEREINBARUNGEN“

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

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

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

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

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



4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN & BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS

Im Berichtszeitraum hat die Gruppe verschiedene Unternehmen im Rahmen von Akquisitionen für einen Gesamtpreis von TEUR 10.648 nach Abzug der übernommenen Barmittel erworben. Bei den Akquisitionen handelt es sich um Immobilien in Köln und Berlin sowie um Verwaltungsgesellschaften, die Immobilienverwaltungsdienstleistungen für rund 18.000 Einheiten in Deutschland erbringen. Durch die Unternehmenszusammenschlüsse erzielte die Gruppe Gewinne aus einem günstigen Erwerb („bargain purchase“) in Höhe von TEUR 6.827, die in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen ausgewiesen werden, sowie einen Goodwill in Höhe von TEUR 1.885. Die Gruppe weist Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von TEUR 564 aus.

Für den Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt, an dem die Gruppe die Beherrschung über die o.g. Unternehmen erworben hat, und dem Ende des Berichtszeitraums werden Gesamtumsätze von TEUR 2.928 und ein Jahresüberschuss von TEUR 133 ausgewiesen.

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

	€'000
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte	339
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34.730
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände	65
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.313
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(17.198)
Latente Steuerschulden	(1.811)
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(92)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2.192)
Summe identifizierbares Nettovermögen	16.154
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(564)
Gezahlter Nettobetrag für den Erwerb (abzüglich erhaltener liquider Mittel)	(10.648)
Sich ergebender Gewinn aus Geschäftszusammenschluss (negativer Firmenwert)	(6.827)
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte – Firmenwert	1.885

5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

	Für die 3 Monate mit Ende 31. März	Geschäftsjahr endend am 31. Dezember
	2014	2013
	Ungeprüft	Geprüft
	€'000	
Saldo zu Beginn der Periode	1.368.281	407.086
Zugänge	152.650	335.752
Zugänge durch Geschäftszusammenschlüsse	34.730	425.932
Übertragung von zum Verkauf gehaltenen Vermögenswerten	-	10.320
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	49.663	189.191
Saldo zum Ende der Periode	1.605.324	1.368.281

6. STEUER- & LATENTE STEUER AUFWENDUNGEN

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

Die Steuer- und latenten Steueraufwendungen der Gruppe für die drei Monate zum 31. März 2014 beliefen sich auf TEUR 8.166 (2013: TEUR 3.308). Dieser Betrag setzt sich zusammen aus Körperschaftssteuer in Höhe von TEUR 218 (2013: TEUR 271), latenten Steuern von TEUR 6.741 sowie Grundsteuern von TEUR 1.207 (2013: TEUR 2.462 bzw. TEUR 575).



7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN, SOWIE AUS WANDELANLEIHEN & ANLEIHEN SERIE B

A. ZUSAMMENSETZUNG

	31. März	31. Dezember
	2014	2013
	Ungeprüft	Geprüft
	€'000	
Langfristige Verbindlichkeiten		
Bankdarlehen	473.828	458.802
Andere Darlehen	2.951	2.951
Gesamte langfristige Darlehen	476.779	461.753
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Bankdarlehen	6.530	6.986
Andere Darlehen	7.796	3.577
Gesamte kurzfristige Darlehen	14.326	10.563
Gesamte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	831.933	666.992

B. WANDELANLEIHE SERIE C

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

	Für die 3 Monate mit Ende 31. März		Geschäftsjahr endend am 31. Dezember
	2014	2013	
	Ungeprüft	Geprüft	
	€'000		
Einnahmen aus der Ausgabe von Wandelanleihen Serie C (1,500 Anteilscheine zu EUR 100.000 Nennwert)	150.000	-	
Transaktionskosten	(3.176)	-	
Netto Einnahmen	146.824	-	
Als Eigenkapital klassifizierter Betrag	(760)	-	
Aufwendungen für die Periode	461	-	
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende der Periode	146.525	-	
Langfristiger Anteil	146.309	-	
Abgegrenzte Zinsen	216	-	
	146.525	-	



7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN SOWIE AUS WANDEL- ANLEIHEN UND ANLEIHEN SERIE B (FORTS.)

C. ANLEIHEN SERIE B

Am 3. Juni emittierte das Unternehmen im Rahmen einer Privatplatzierung erstrangige Festzinsanleihen in Höhe von EUR 100 Mio. mit einer Laufzeit bis Juni 2020 („Anleihe Serie B“) und einem Kupon von 6,25 %.

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

Am 15. April 2014 platzierte das Unternehmen erfolgreich weitere Anleihen der Serie B im Wert von EUR 150 Mio. zu einem Kurs von 107,25 % (siehe Anhang 12).

	Für die 3 Monate mit Ende 31. März	Geschäftsjahr endend am 31. Dezember
	2014	2013
	Ungeprüft	Geprüft
	€'000	
Saldo zu Beginn der Periode / zum Datum der Ausgabe	195.681	200.000
Transaktionskosten	-	(5.676)
Aufwendungen für die Periode	3.237	7.607
Gezahlte Aufwendungen	-	(6.250)
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende der Periode	198.918	195.681
Langfristiger Anteil	194.519	194.676
Abgegrenzte Zinsen	4.399	1.005
	198.918	195.681

D.(1) SICHERHEIT, NEGATIVERKLÄRUNG

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

(2) COVENANTS

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



8. STAMMKAPITAL & RÜCKLAGEN

AUSGABE VON STAMMAKTIEN

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

ZUSAMMENSETZUNG DES STAMMKAPITALS:

	Für die 3 Monate mit Ende am 31. März, 2014		Geschäftsjahr endend am 31. Dezember, 2013	
	Ungeprüft		Geprüft	
	Anzahl Aktien	€'000	Anzahl Aktien	€'000
Genehmigt				
Stammaktien zu je EUR 0,10	200.000.000	20.000	200.000.000	20.000
Ausgegeben und voll einbezahlt				
Saldo zu Beginn der Periode	115.425.000	11.542,5	55.500.000	5.550
Ausgabe von Aktien am 19. Februar 2013	-	-	8.000.000	800
Ausübung von Wandelanleihen	-	-	24.925.000	2.492,5
Ausgabe von Aktien am 3. Dezember 2013	-	-	27.000.000	2.700
Saldo zum Ende der Periode	115.425.000	11.542,5	115.425.000	11.542,5

9. TRANSAKTIONEN MIT VERBUNDENEN PARTEIEN

Die folgenden Transaktionen wurden mit nahe stehende Unternehmen und Personen durchgeführt:

(I) DARLEHEN AN ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

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

(II) DARLEHEN VON ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

	31. März 2014	31. Dezember 2013
	Ungeprüft	Geprüft
	€'000	
Andere verbundene Unternehmen	591	446

(III) ZINSEN AUF DARLEHEN VON ASSOZIIERTEN PARTEIEN

	Für die 3 Monate mit Ende am 31. März	
	2014	2013
	Ungeprüft	Geprüft
	€'000	
Zinsaufwendungen	30	253

In der Berichtsperiode gab es keine Transaktionen zwischen der Gruppe und Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen. Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen erfolgen zu marktüblichen Konditionen, und werden nur durchgeführt, wenn diese Bedingungen nachweisbar sind.



10. FINANZ- INSTRUMENTE

„FAIR VALUE“-HIERARCHIE

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

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

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

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

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
	€'000			
31. März 2014 (ungeprüft)				
Gehandelte finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente	55.818	-	-	55.818
Investition in langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	-	2.071	2.071
Summe Vermögenswerte	55.818	-	2.071	57.889
Derivative Finanzinstrumente (a)	-	14.781	-	14.781
Summe Verbindlichkeiten	-	14.781	-	14.781
31. Dezember 2013 (geprüft)				
Gehandelte finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente	34.528	-	-	34.528
Investition in langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	-	2.578	2.578
Summe Vermögenswerte	34.528	-	2.578	36.836
Derivative Finanzinstrumente (a)	-	13.832	-	13.832
Summe Verbindlichkeiten	-	13.832	-	13.832

(a) Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht auf aktiven Märkten gehandelt werden, wird anhand von Bewertungstechniken ermittelt. Die Gruppe wählt aus einer Vielzahl von Methoden aus und trifft ihre Annahmen überwiegend aufgrund der Marktbedingungen, die am Berichtstag vorliegen. Alle derivativen Finanzinstrumente der Gruppe sind verknüpft mit der Fälligkeit der entsprechenden Bankdarlehen. Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes von Sicherungsinstrumenten erfolgt auf Grundlage der abgezinnten Cash-Flows von zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Diese werden verglichen mit den zu erwartenden Zinszahlungen zum Marktzins basierend auf dem Vertrag, der dem Sicherungsinstrument zum Abschlussstichtag zugrunde liegt.

11. EVENTUAL- FORDERUNGEN & EVENTUALSCHULDEN

Die Gruppe hat zum 31. März 2013 keine wesentlichen Eventualforderungen und Eventualschulden.

12. NACHTRAGS- BERICHT

Am 10. April 2014 platzierte das Unternehmen erfolgreich weitere erstrangige festverzinsliche Schuldverschreibungen im Nennwert von EUR 150 Mio. mit Fälligkeit im Juni 2020 (Anleihen Serie B), die zu 107,25 % ihres Nennbetrags ausgegeben wurden. Damit erhöhte sich der Gesamtnennbetrag der Anleihen der Serie B auf EUR 350 Mio. Morgan Stanley fungierte als Sole Underwriter.







BILDNACHWEISE:

Berlin	© fotolia / travelwitness
Cologne	© fotolia / KevKev
Dresden	© fotolia / Sabine Kipus
Düsseldorf	© fotolia / davis
Leipzig	© fotolia / Marcel Schauer
Wuppertal	© iStock / seen
Berlin	© fotolia / brodtcast
Bremen	© iStock / catolla
Düsseldorf	© fotolia / davis

Design und Layout: motus.de





GRAND CITY PROPERTIES S.A.

24, Avenue Victor Hugo
L-1750 Luxembourg

www.grandcityproperties.com

