

# VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

FÜR DEN 3-MONATS-ZEITRAUM  
ZUM 31. MÄRZ 2015

# Q1 15



**GRAND CITY**  
Properties S.A.

# VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

FÜR DEN 3-MONATS-ZEITRAUM ZUM 31. MÄRZ 2015



## IMPRESSUM

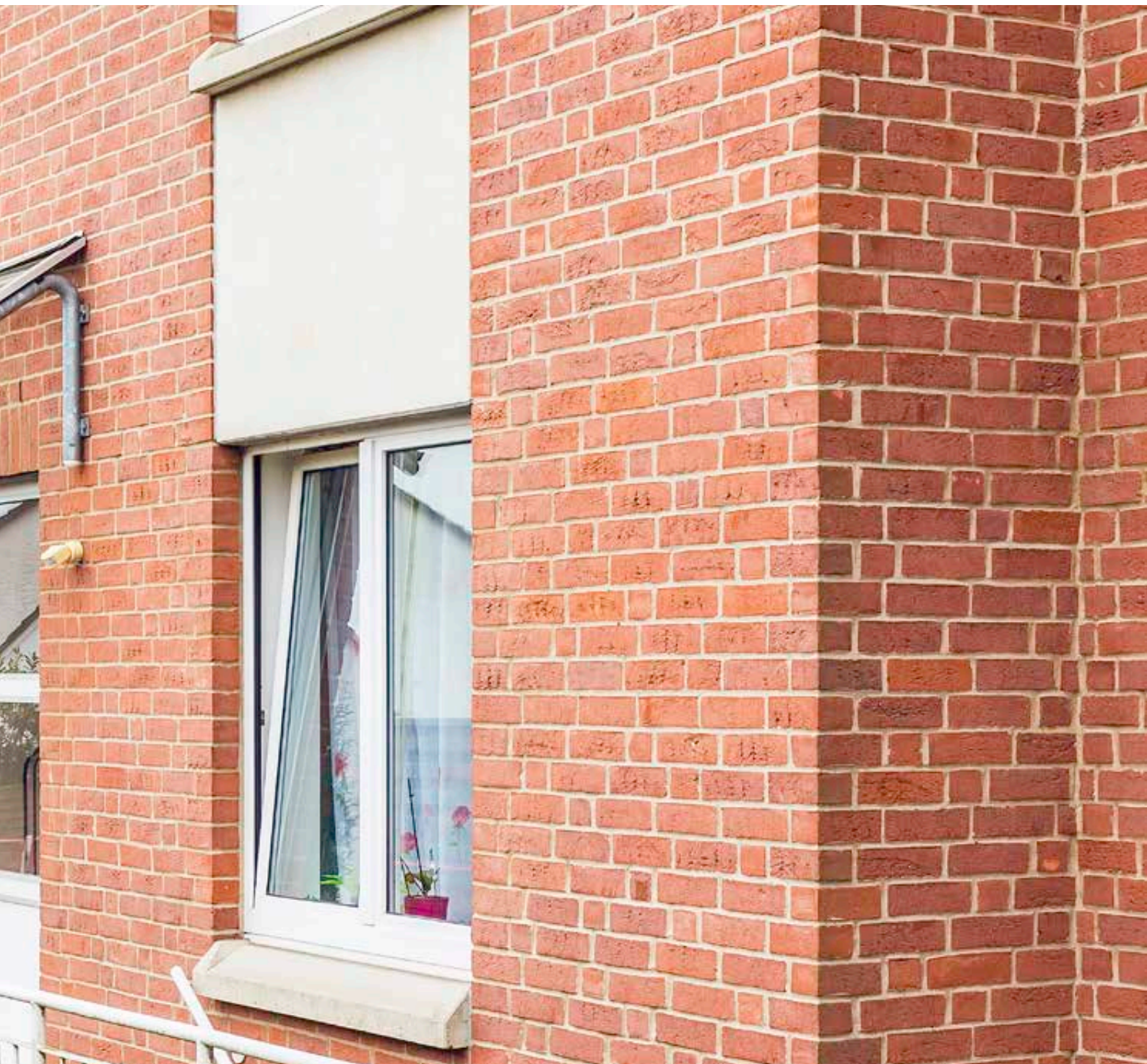
### HERAUSGEBER:

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

Tel: +352 28 77 87 86  
E-Mail: [info@grandcity.lu](mailto:info@grandcity.lu)  
[www.grandcityproperties.com](http://www.grandcityproperties.com)

Für die Richtigkeit der deutschen Übersetzung wird keine Haftung  
übernommen. Bitte englische Originalversion beachten





# INHALT

LAGEBERICHT .....	2 – 41
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG .....	42 – 43
KONZERNBILANZ .....	44 – 45
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG .....	46 – 47
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG .....	48 – 49
VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS .....	50 – 62

# FINANZKENNZAHLEN

	Q1 2014	Veränderung	Q1 2015
<b>EBITDA</b> (TEUR)	<b>81.049</b>	<b>16%</b>	<b>93.872</b>

	Q1 2014	Veränderung	Q1 2015
<b>BEREINIGTES EBITDA</b> (TEUR)	<b>23.043</b>	<b>49%</b>	<b>34.244</b>

	Q1 2014	Veränderung	Q1 2015
<b>NETTOGEWINN</b> (TEUR)	<b>70.323</b>	<b>14%</b>	<b>80.298</b>

	Q1 2014	Veränderung	Q1 2015
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)</b> (EUR)	<b>0,53</b>	<b>19%</b>	<b>0,63</b>

	Dez. 2013	Dez. 2014	Mrz. 2015
<b>EIGENKAPITAL</b> (TEUR)	<b>767.925</b>	<b>1.041.650</b>	<b>1.538.443</b>

	Dez. 2013	Dez. 2014	Mrz. 2015
<b>EPRA NAV</b> (TEUR)	<b>861.926</b>	<b>1.439.386</b>	<b>1.530.297</b>

	Dez. 2013	Dez. 2014	Mrz. 2015	Mrz. 2015*
<b>LOAN-TO-VALUE</b>	<b>36%</b>	<b>45%</b>	<b>38%</b>	<b>30%</b>

	Dez. 2013	Dez. 2014	Mrz. 2015	Mrz. 2015*
<b>EIGENKAPITAL- QUOTE</b>	<b>47%</b>	<b>40%</b>	<b>49%</b>	<b>56%</b>



## MIET- UND BETRIEBS- EINNAHMEN (TEUR)

Q1 2014	Veränderung	Q1 2015
45.658	44%	65.608

## FFO I (TEUR)

Q1 2014	Veränderung	Q1 2015
16.441	53%	25.208

## FFO I NACH HYBRIDPAPIERZUTEILUNG, JE AKTIE (EUR)

Q1 2014	Veränderung	Q1 2015
0,14	43%	0,20

## PORTFOLIO- ENTWICKLUNG IN EINHEITEN (IN TSD.)

Dez. 2014	Mrz. 2015	Mai 2015	Mai 2015 verwaltete Einheiten
43	52	55	77

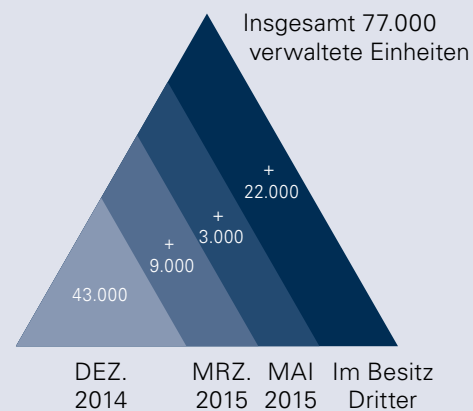
# ERFOLGE – GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

## WACHSTUM DURCH AKQUISITION – ERFOLG DURCH NEUPOSITIONIERUNG



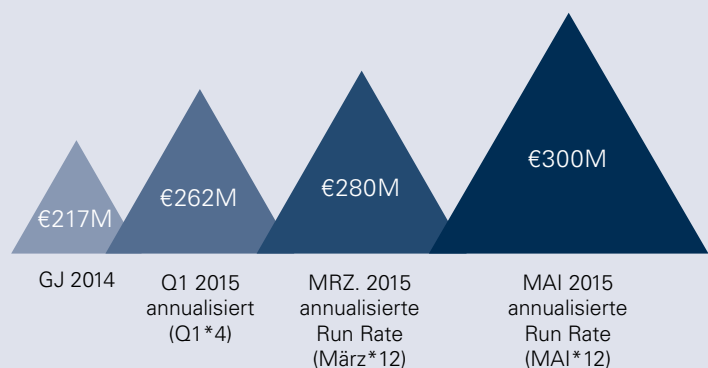
### PORTFOLIOWACHSTUM

Ausgehend von 43.000 Einheiten per Dezember 2014 belief sich das Portfolio zu März 2015 auf 52.000 Einheiten und wuchs beschleunigt auf 55.000 Einheiten bis Mai 2015. Neben diesen 55.000 Einheiten verwaltet GCP ein Portfolio von 22.000 Einheiten im Eigentum Dritter. Damit beläuft sich das verwaltete Gesamtportfolio auf 77.000 Einheiten.



### MIET- UND BETRIEBSEINNAHMEN

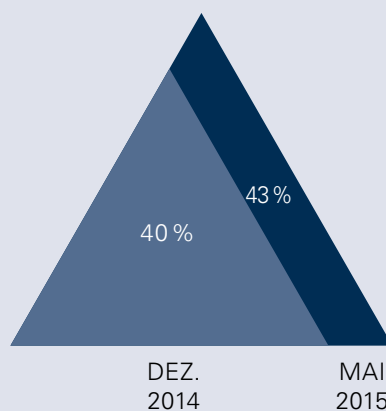
Im ersten Quartal 2015 stiegen die Miet- und Betriebseinnahmen gegenüber dem Vorjahresquartal 2014 um 44 % auf €66 Mio. Die monatlich annualisierten Miet- und Betriebseinnahmen („Run Rate“) erhöhten sich per Mai 2015 auf €300 Mio.





## ERFOLGREICHE NEUPOSITIONIERUNGEN

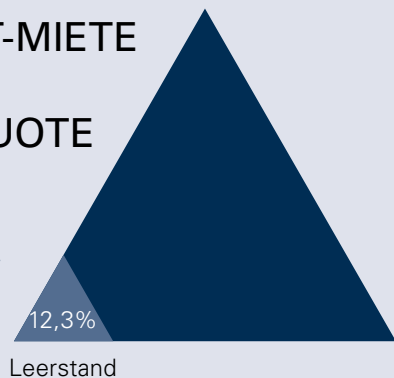
Durch erfolgreiche Neupositionierungen erhöhte sich der Anteil der Einheiten in der stabilen Phase im Portfolio von 40% im Dezember 2014 auf 43% per Mai 2015.



## NETTO-IST-MIETE UND LEERSTANDSQUOTE

MAI 2015

€ 5,2/m<sup>2</sup>



## FFO RUN RATE

€ 104 M



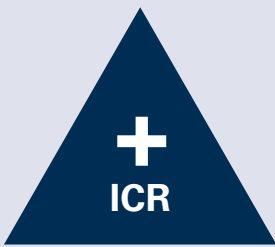
# ERFOLGE – FINANZIERUNGSTRUKTUR



## KAPITALDIENSTDECKUNGSGRAD

Der Kapitaldienstdeckungsgrad verbesserte sich im Jahresverlauf 2015 weiter. Dabei stieg der Zinsdeckungsgrad (ICR) auf 5,7 in Q1 2015, während sich der Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) im selben Zeitraum auf 4,3 erhöhte.

5,7 Q1 2015



4,5 Q1 2014

4,3 Q1 2015



3,4 Q1 2014





## STARKER ANSTIEG DER UNBELASTETEN VERMÖGENSWERTE

Der starke Anstieg des Anteils unbelasteter Vermögenswerte im Portfolio von 52 % im Dezember 2014 auf 60 % oder € 1,65 Mrd. im Mai 2015 erhöht die Flexibilität und den Spielraum für weiteres Wachstum.

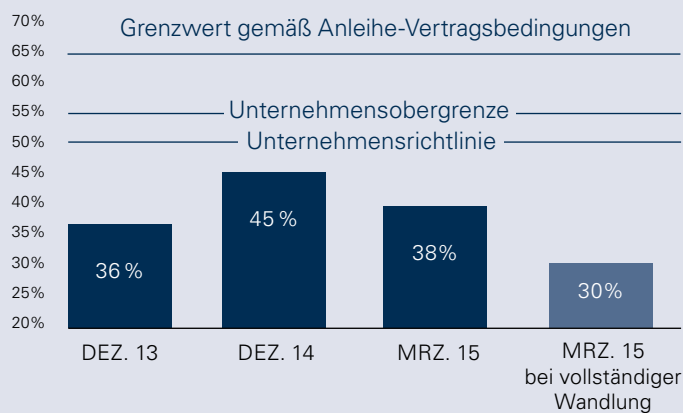
60% MAI/2015



52% DEZ/2014

## BEIBEHALTUNG EINER KONSERVATIVEN FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Weiterhin konservative Finanzierungsstruktur mit einem LTV von 38 % per März 2015, 30 % bei vollständiger Wandlung der seit August 2014 im Geld und seit Dezember 2014 in Wandlung befindlichen Wandelanleihen. Die Eigenkapitalquote beträgt 49 % per März 2015 bzw. 56 % bei vollständiger Wandlung.



# ERFOLGE – KAPITALMARKTAKTIVITÄTEN

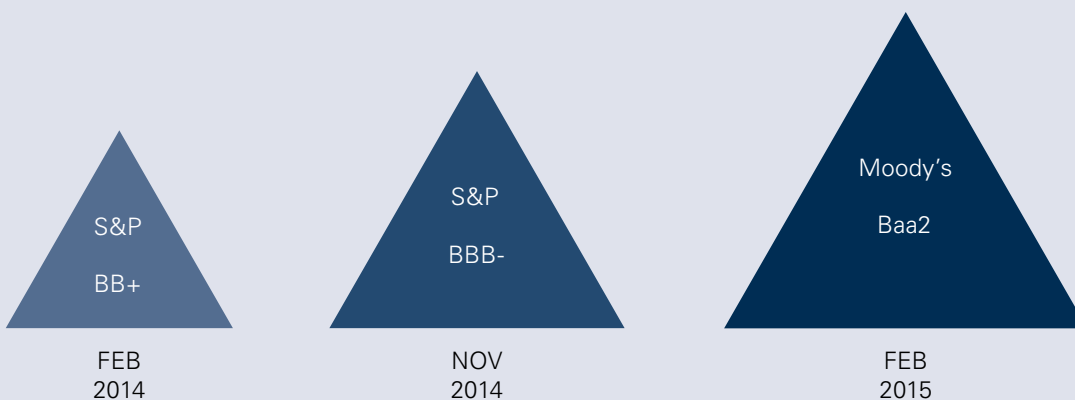
## EMISSIONEN

Allein im ersten Quartal 2015 schloss GCP im Februar und März zwei Privatplatzierungen von Hybridpapieren (perpetual) mit einem Kupon von 3,75 % im Gesamtnennwert von € 400 Mio. ab. Im April 2015 folgte die Ausgabe der Festzinsanleihen der Serie E von GCP im Volumen von € 400 Mio. mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einem Kupon von 1,5 % p.a.



## RATING

Im Februar 2015 erhielt GCP durch die Ratingagentur Moody's erstmals ein langfristiges Emittentenrating der Note „Baa2“ mit stabilem Ausblick. Damit liegt das Rating eine Stufe über dem von S&P im November 2014 erteilten Rating von „BBB-“.





## DIVIDENDEN- POLITIK

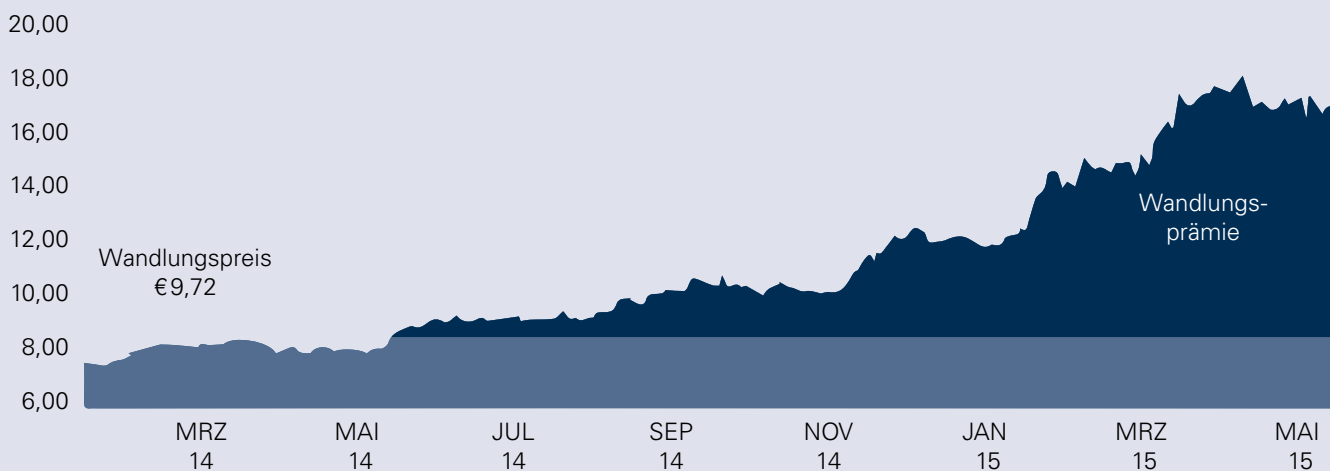
Ausschüttung von 30 % der FFO I an die Aktionäre.

## AUFNAHME IN FTSE-EPRA/ NAREIT-INDIZES

Im März 2015 wurde GCP in die führenden FTSE EPRA/NAREIT-Indizes einschließlich FTSE EPRA/NAREIT Global, Developed und Developed Europe aufgenommen.

## WANDELANLEIHEN

Ausgabe von Wandelanleihen der Serie C im Februar 2014 und Aufstockung auf insgesamt € 290 Mio. im Juni 2014. Die Anleihen werden seit Dezember 2014 gewandelt, da sie sich mit mehr als 70 % über dem Wandlungspreis per Mai 2015 tief im Geld befinden.



# BRIEF DES MANAGEMENT BOARDS



## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

Wir freuen uns, Ihnen starke Quartalsergebnisse präsentieren zu können, die unseren operativ und finanziell erfolgreichen Start in das Jahr 2015 belegen. In den ersten drei Monaten haben wir unser bemerkenswertes Portfoliowachstum mit verschiedenen wertsteigernden Transaktionen fortgesetzt und unseren Bestand so auf 52.000 Einheiten per März 2015 bzw. 55.000 Einheiten per Mai 2015 erhöht. Zusätzlich verwalten wir weitere 22.000 Einheiten im Besitz Dritter und damit insgesamt 77.000 Einheiten. Unser Fokus liegt auf wertsteigerndem Wachstum, das nicht nur den Umfang und die Qualität unseres Portfolios erhöht, sondern auch zu Skaleneffekten führt.

Neben dem Ausbau des Portfolios waren auch unsere operativen Maßnahmen zur Neupositionierung von Objekten erfolgreich. Wir haben den Anteil des Portfolios in der stabilen Phase von 35 % im März 2014 auf nunmehr 43 % erhöht und damit die Qualität und Stabilität des Portfolios weiter gesteigert. Gleichzeitig haben wir die optimale Diversifizierung und geographische Verteilung auf deutsche Großstädte und Metropolregionen beibehalten. Das interne und externe Portfoliowachstum spiegelt sich in den monatlich annualisierten Miet- und Betriebseinnahmen („Run Rate“) wider, die sich per März 2015 auf €280 Mio. beliefen und per Mai 2015 auf €300 Mio. anstiegen. Das bereinigte EBITDA für die ersten drei Monate 2015, Kapitalgewinne und Neubewer-

tungen ausgenommen, betrug €34,2 Mio. und lag damit um 49 % über dem Vergleichszeitraum 2014. Die FFO I beliefen sich im ersten Quartal 2015 auf €25 Mio., was einen Anstieg von 53 % gegenüber dem ersten Quartal 2014 bedeutet. Dies entspricht einem vierteljährlich annualisierten FFO I von über €100 Mio. Der Anstieg der FFO I ist das Resultat unserer verbesserten operativen und finanziellen Ergebnisse.

Diese operativen Erfolge sowie die erfolgreichen Übernahmen im Quartalsverlauf verdanken wir den Leistungen unseres erfahrenen und engagierten Teams. Im Rahmen des erfolgreichen Wachstums von GCP haben wir auch unseren Mitarbeiterstamm auf rund 500 Personen erweitert. Unsere Mitarbeiter haben wertvolle Marktkenntnisse und wichtiges Know-how für den Neupositionierungsprozess und die Wertschöpfungskette des Immobiliensektors. Wir streben an laufend in unsere Beschäftigten zu investieren und unterstützen damit nachhaltig auch unseren zukünftigen Erfolg. In den letzten Monaten haben wir eine „GCP Academy“ zur Schulung und Weiterbildung von Mitarbeitern aufgebaut. Darüber hinaus haben wir ein Leadership-Programm entwickelt, mit dem das Fachwissen und die Führungsfähigkeiten von Leistungsträgern abteilungsübergreifend ausgebaut werden sollen. Außerdem haben wir ein an die individuellen Anforderungen der einzelnen Abteilungen angepasstes Schulungsprogramm für neue Mitarbeiter initiiert, mit dem eine rasche Einarbeitung und eine fortlaufende Aktualisierung ihrer Kenntnisse gewährleistet werden sollen.

Wesentlicher Bestandteil bei der Optimierung und Neu-positionierung unserer Immobilien ist auch eine Verbesserung ihrer Wahrnehmung und des Umfeldes der zuvor nicht potenzialgerecht bewirtschafteten Objekte. Wir legen großen Wert darauf, die Bedürfnisse unserer Mieter zu verstehen und ihr Wohnumfeld und die nachbarschaftliche Gemeinschaft zu verbessern.

Mit Blick auf den nahenden Frühling und Sommer bauen wir neue Spielplätze bzw. sanieren nach den Wintermonaten bestehende Spielplätze für die Kinder unserer Mieter. Wir sind davon überzeugt, dass unser Erfolg auf der Zufriedenheit unserer Mieter basiert und initiieren daher zahlreiche Maßnahmen wie beispielsweise Sommerveranstaltungen an über 40 Standorten.

Um die spezifischen Wünsche unserer Mieter optimal zu erfüllen, haben wir die Kommunikation zwischen unserem Service Center und unseren Bauteams im letzten Quartal weiter verbessert. Die Serviceanfragen der Mieter werden systematisch erfasst und den Bauleitern vor Ort vorgelegt. Diese analysieren jede einzelne Immobilie, werten die von unseren Mietern erhaltenen Daten aus und priorisieren die Aufträge für die Bauteams entsprechend.

Neben unseren fortlaufenden Initiativen zur Senkung des Leerstandes und der Mieterfluktuation haben wir Partnerschaften mit verschiedenen Kommunen initiiert. Diese teilen unserem Vermietungsteam die spezifischen Bedürfnisse der Mieter und örtlichen Gemeinden, wie z. B. Tagesstätten und Kindergärten, mit. Außerdem informieren sie uns über die spezifische Wohnungsnachfrage vor Ort im Hinblick auf Größe und Eigenschaften der gesuchten Objekte. Dank dieser Kooperationen können wir die Bedingungen für die Verkürzung der Neupositionierungsdauer optimieren, indem wir unsere Kapazitäten und die Bedürfnisse unserer Mieter aufeinander abstimmen.

Zur Optimierung der Arbeit unseres Service Centers und zur weiteren Verbesserung des Services für unsere Mieter haben wir eine interne Leistungsanalyse und ein Monitoringsystem eingeführt. Das System gestattet unserem Management die Nutzung vorhandener Ressourcen in Echtzeit, wodurch Engpässe beseitigt und Wartezeiten auf ein Minimum reduziert werden. Darüber hinaus wird das System genutzt, um die Ergebnisse der erbrachten Services zu überwachen.

Unsere Webseite für Mieter und Interessenten konnten wir durch Einführung eines automatischen Channel-Management-Systems verbessern. Dieses System hat Zugriff auf Bestandsdaten wie Fotos, Miete, Nebenkosten etc. Mittels automatisierter Abläufe können wir unsere Wohnungsanzeigen sowie die Veröffentlichung auf unseren eigenen sowie den Webseiten unserer Vertriebspartner zentral verwalten. So können wir unseren digitalen Vertrieb effizient steuern. Außerdem können wir so unseren Mietergewinnungsprozess automatisiert messen.

Auf Unternehmensebene hatten wir einen dynamischen Start in das Jahr und konnten unsere finanzielle Position und unsere finanziellen Ressourcen für weitere Akquisitionen stärken. Im ersten Quartal 2015 schlossen wir eine Privatplatzierung von Hybridpapieren (perpetual) mit einem Kupon von 3,75 % im Gesamtnennwert von €400 Mio. ab. Die Platzierung erfolgte in zwei Emissionen im Februar und März 2015. Im April 2015 platzierten wir erfolgreich die Festzinsanleihe Serie E im Nennwert von €400 Mio. mit einer Laufzeit bis 2025 und

einem Kupon von 1,5 % zu 96,76 % des Nennwertes. Alle Kapitalmarktaktivitäten werden von führenden Marktteilnehmern wie Deutsche Bank, J.P. Morgan und Morgan Stanley sowie großen globalen Investoren begleitet. Die 2014 ausgegebene Wandelanleihe Serie C befindet sich dank der sehr guten Aktienperformance tief im Geld und liegt um mehr als 70 % über dem Wandlungspreis. Die Wandlung setzte sich im ersten Quartal fort. Insgesamt wurden mehr als 20 % der Wandelanleihe in Eigenkapital gewandelt.

Aufgrund unserer Bemühungen um eine weiterhin konservative Bilanzstruktur und dank unserer anhaltenden finanziellen Erfolge ist unsere finanzielle Position nach wie vor branchenführend und zeichnet sich sowohl durch eine geringe und solide Verschuldung als auch ein hohes Steigerungspotential aus. Per Mai 2015 sind 60 % unseres Portfolios unbelastet. Der Zinsdeckungsgrad (ICR) und der Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) blieben im ersten Quartal 2015 auf einem hohen Niveau von 5,7 bzw. 4,3. Ein LTV von 38 % (30 % bei vollständiger Wandlung der Wandelanleihe) belegt die weiterhin geringe Verschuldung. Das starke finanzielle Profil wurde von beiden Ratingagenturen (Moody's und S&P) bestätigt. Im Februar 2015 erhielt GCP erstmals von Moody's ein langfristiges Emittentenrating von „Baa2“ (S&P-Äquivalent von BBB). In ihrem Bericht begründet Moody's das Unternehmensrating mit der moderaten Verschuldung, dem guten Liquiditätsprofil des Unternehmens und den starken Finanzkennzahlen, die besser als bei ähnlich gerateten Peer Group Unternehmen sind. Das von S&P im November 2014 erteilte Rating von BBB- basierte auf einem als "intermediate" eingestuften finanziellen Profil – die höchste von einem gerateten deutschen Immobilienunternehmen erreichte Einstufung. Das Board of Directors hat sich weitere Ratingverbesserungen als strategisches Ziel gesetzt und wird weiterhin Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels umsetzen.

Im März 2015 wurde GCP in die führenden FTSE EPRA/NAREIT-Indizes einschließlich FTSE EPRA/NAREIT Global, Developed und Developed Europe aufgenommen. Die Aufnahme in die Indizes hat zur Steigerung der Bekanntheit des Unternehmens und des Aktienhandelsvolumen beigetragen.

2015 wird die Gruppe an rund 30 internationalen Investorenkonferenzen sowie rund 20 überwiegend internationalen Roadshows teilnehmen. Diese umfassen Meetings in Deutschland, Frankreich, Benelux, Skandinavien, Großbritannien, den USA und der Schweiz. Wir freuen uns sehr über das weiter steigende Interesse von bestehenden und potentiellen Investoren sowie Analysten, die den Erfolg des Unternehmens unterstützend begleiten.

Wir sind mit den Ergebnissen des ersten Quartals 2015 sehr zufrieden und wollen die hohe Dynamik auch in den kommenden Berichtsperioden aufrecht halten. Wir analysieren zurzeit eine umfangreiche Pipeline und verfügen über ausreichend finanzielle Ressourcen sowie eine starke betriebliche Infrastruktur zur Erreichung weiterer und höherer Ziele. Das Vertrauen in die Leistungsfähigkeit unseres Portfolios basiert auf seinen charakteristisch defensiven Eigenschaften sowie seinem großen Potential für zukünftige Wertsteigerungen. Wir sehen GCP gut aufgestellt, um auch weiterhin marktführende Renditen für Investoren zu erwirtschaften.

-----  
Christian Windfuhr  
CEO

-----  
Simone Runge-Brandner  
Director

-----  
Refael Zamir  
Director, CFO

-----  
Daniel Malkin  
Director

# HIGHLIGHTS





#### RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

	Q1 2015 TEUR	Q1 2014 TEUR
<b>Miet- und Betriebseinnahmen</b>	<b>65.608</b>	<b>45.658</b>
EBITDA	93.872	81.049
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>34.244</b>	<b>23.043</b>
Periodenergebnis	80.298	70.323
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	0,63	0,53
<b>FFO I</b>	<b>25.208</b>	<b>16.441</b>
FFO I nach Hybridpapierzuteilung, je Aktie in €	0,20	0,14
Zinsdeckungsgrad	5,7	4,5
Kapitaldienstdeckungsgrad	4,3	3,4

#### BILANZKENNZAHLEN

	AS OF	Mrz. 15 TEUR	Dez. 2014 TEUR
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>202.608</b>	<b>272.296</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>3.110.287</b>	<b>2.629.058</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <sup>1)</sup>		2.687.145	2.191.271
<b>Eigenkapital</b>		<b>1.538.443</b>	<b>1.041.650</b>
<b>EPRA NAV</b>		<b>1.530.297</b>	<b>1.439.386</b>
Gesamtverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		526.786	543.009
Festzinsanleihen		476.741	476.381
Wandelanleihe Serie C <sup>2)</sup>		210.636	240.451
Loan-To-Value		38 %	45 %
<b>Loan-To-Value bei vollständiger Wandlung <sup>2)</sup></b>		<b>30 %</b>	<b>34 %</b>
Eigenkapitalquote		49 %	40 %
Eigenkapitalquote bei vollständiger Wandlung <sup>2)</sup>		56 %	49 %

<sup>1)</sup> inkl. geleisteter Anzahlungen und Saldo aus Vorräten

<sup>2)</sup> die Wandelanleihe der Serie C befindet sich seit August 2014 im Geld („in the money“) und seit Dezember 2014 in Wandlung

# DAS UNTERNEHMEN







Das Board of Directors der Grand City Properties S.A. (das „Unternehmen“) und seiner Tochterunternehmen („GCP“ oder die „Gruppe“) veröffentlicht hiermit seinen Zwischenbericht zum 31. März 2015.

Sofern nicht anders angegeben, basieren die in diesem Lagebericht dargestellten Zahlen auf dem Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2015.

Grand City Properties S.A. ist ein Immobilienspezialist mit Fokus auf Investitionen in Immobilien mit hohem Optimierungspotenzial in Deutschland. Im Mai 2015 umfasste das Portfolio der Gruppe rund 55.000 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. Zusammen mit rund 22.000 im Besitz Dritter befindlichen Einheiten ergibt dies ein Portfolio von insgesamt 77.000 verwalteten Einheiten.

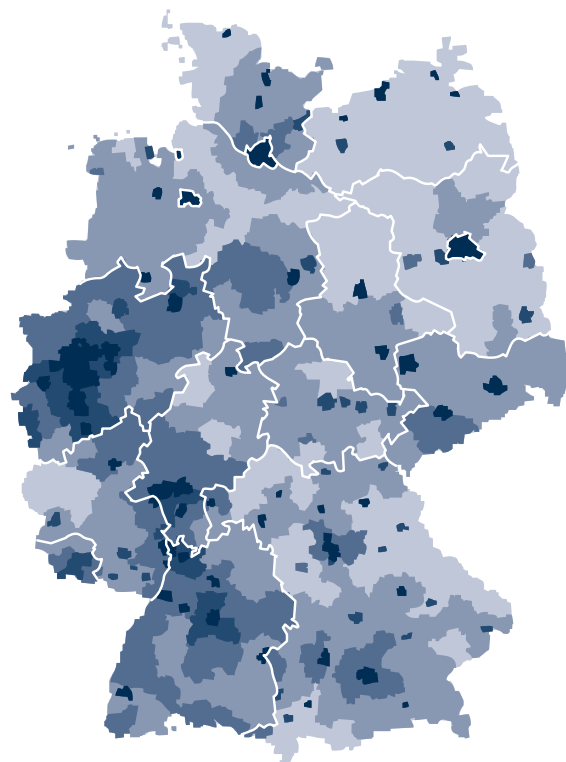
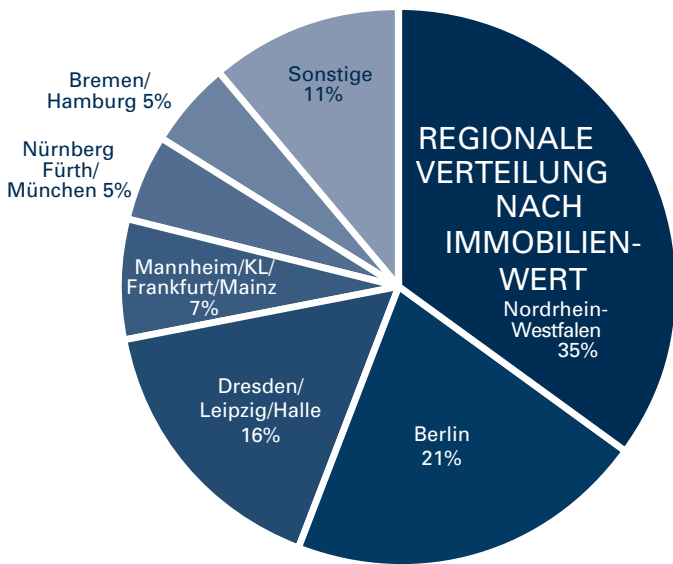
GCP deckt im Bereich der Asset- und Immobilienverwaltung alle wesentlichen Aktivitäten entlang der Wertschöpfungskette des Immobiliensektors ab. Das Geschäftsmodell der Gruppe basiert auf dem Erwerb von Immobilien mit sehr guten Fundamentaldaten, die in der Vergangenheit nicht potenzialgerecht verwaltet wurden oder suboptimal positioniert sind. Das Geschäftsmodell basiert darauf, 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 ERHEBLICHEM POTENZIAL ZUR NEUPOSITIONIERUNG UND MIT RISIKOARMEN EIGENSCHAFTEN**

Das ausgewogene Portfolio von GCP besteht aus Immobilien in attraktiver Lage, die aufgrund ihres signifikanten Wertsteigerungspotenzials gezielt ausgewählt wurden.

**BEVÖLKERUNGSDICHTE**





Das Portfoliowachstum der Gruppe ging einher mit einer weiteren Diversifizierung. Dadurch erhöhten sich die positiven Skaleneffekte bei gleichzeitiger Reduzierung der geografischen Konzentration im Sinne des vom Board festgelegten Ziels eines risikoarmen und ausgewogenen Portfolios. Der von GCP gesetzte Schwerpunkt auf Ballungsgebiete spiegelt sich in der Verteilung des Portfolios wider: So befinden sich 35 % der Immobilien in NRW und 21 % in Berlin. Dazu kommen wesentliche Bestände in städtischen Märkten mit guten Fundamentaldaten wie Dresden, Leipzig, Halle, Nürnberg, München, Mannheim, Frankfurt, Bremen und Hamburg.

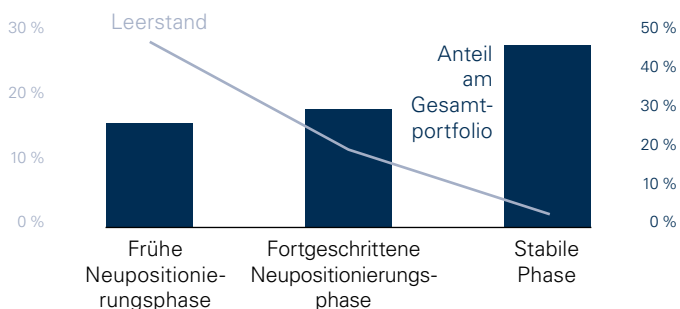
GCP hat seinen Immobilienbestand in Abhängigkeit vom Grad der Neupositionierung in drei Kategorien unterteilt. Dies ermöglicht die effektive Verwaltung und kontinuierliche Fortschrittsüberwachung bei der Neupositionierung: stabile Immobilien mit niedrigen Leerstandsquoten unter 5 %; fortgeschrittene Neupositionierungsobjekte mit Leerstandsquoten zwischen 5 % und 15 % und frühe Neupositionierungsobjekte, die Leerstandsquoten von über 15 % aufweisen.

Per Mai 2015 befanden sich von den 55.000 Einheiten im Bestand von GCP ca. 43 % in der stabilen Phase, rund 31 % in der fortgeschrittenen Neupositionierungsphase und ca. 26 %

in der frühen Neupositionierungsphase. Gegenüber 40 % zum Jahresende 2014 hat sich der Anteil der Einheiten in der stabilen Phase damit deutlich erhöht. Dies belegt die erfolgreiche Umsetzung des Business Plans und stärkt die Erfolgsbilanz des Unternehmens. Der Zunahme des Portfolios in der stabilen Phase stehen neue Akquisitionen gegenüber, die üblicherweise in frühen und fortgeschrittenen Neupositionierungsstadien getätigt werden. Die aktuelle Verteilung des Portfolios der Gruppe sichert konstant hohe Cashflows und bietet gleichzeitig Potenzial für weiteres Wachstum und Wertsteigerungen.

Die monatliche Netto-Ist-Miete des GCP-Portfolios beträgt per Mai 2015 EUR 5,2 pro m<sup>2</sup> bei einer Leerstandsquote der vermietbaren Fläche von 12,3 %. Im Rahmen seiner Geschäftsstrategie erwirbt GCP bewusst Immobilien mit hohem Leerstand und nutzt seine Kompetenzen und sein Know-how zur Neupositionierung dieser Objekte. Die Leerstandsquote ist damit ein wesentlicher Bestandteil des speziellen Geschäftsmodells von GCP und stellt einen wesentlichen Wachstumstreiber für die Zukunft dar.

## PORTFOLIOPHASEN



# ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

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

Eine von GCP speziell entwickelte Plattform gewährleistet die effiziente interne Verwaltung des Immobilienportfolios und unterstützt das Unternehmen bei der Durchführung seiner Expansionspläne. Im Zuge der dynamischen Expansion hat die Gruppe ihre Belegschaft auf ca. 500 erfahrene Mitarbeiter erweitert, die in der Zentrale und den regionalen Büros arbeiten. Spezialisierte Teams decken die komplette Wertschöpfungskette im Immobiliensektor ab – von Akquisition und Bau über Modernisierung bis hin zu Vertrieb und Marketing. Hinzu kommen wichtige Nebenfunktionen wie Finanzen, Buchhaltung, Recht und IT. GCP legt großen Wert auf die unternehmensinterne Entwicklung relevanter Kompetenzen zur Steigerung der Reaktionsfähigkeit und zur Schaffung prozess- und abteilungsübergreifender Innovationen. Insbesondere das moderne firmeneigene IT-System ermöglicht dem Unternehmen, sein Portfolio und seine Mieter zu verwalten und damit sowohl Erträge kontinuierlich zu optimieren als auch eine strenge Kostendisziplin einzuhalten. Die Kostenoptimierung erstreckt sich auf alle Geschäftsbereiche von GCP, einschließlich der an die Mieter weiterberechneten Kosten.

GCP positioniert sich strategisch für die schnelle Verwirklichung der aktuellen Akquisitionspipeline und weiterer Immobilienakquisitionen. Dank der umgesetzten Effizienzmaßnahmen bietet das aktuelle Portfolio das Potenzial für weiteres Wachstum bei marginalen Kosten für die Plattform und ermöglicht zudem die Erzielung weiterer Skaleneffekte. Die integrierte Plattform erlaubt rasche und effiziente Entscheidungen nicht zuletzt im Rahmen von Akquisitionen.

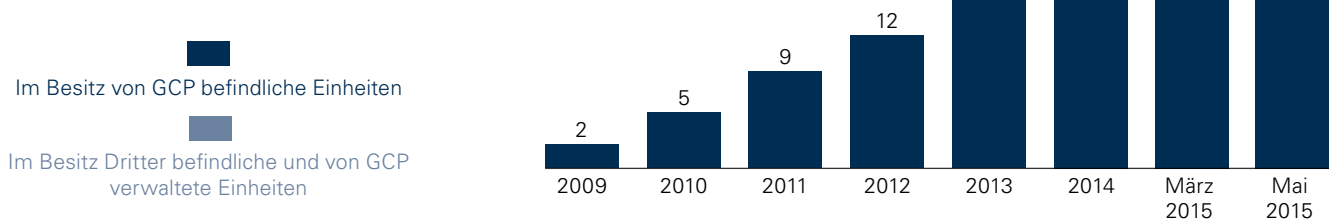
GCP verfügt über ein erfahrenes und ausgewogenes Managementteam unter der Leitung des Board of Directors. Das Unternehmen umfasst mehr als ein Dutzend Abteilungen, die alle eine wichtige Rolle im Wertschöpfungsprozess vom Immobilienerwerb über die Neupositionierung bis hin zur vollständigen Stabilisierung des Portfolios spielen.

## BEWÄHRTE AKQUISITIONSKOMPETENZ UND ERFOLGREICHES PORTFOLIOWACHSTUM

Dank seiner Erfolgsbilanz und seiner guten Reputation erhält GCP Zugang zu zahlreichen Investitionsmöglichkeiten, oftmals bevor diese der breiten Öffentlichkeit bekannt oder umfangreich beworben werden. Hier zeigt sich der Status als bevorzugter Geschäftspartner, den das Unternehmen national wie international genießt. Dies bedeutet auch einen verbesserten Zugang zu Finanzierungsquellen und hat den Aufbau enger Beziehungen zu Fremdkapitalgebern ermöglicht. GCP agiert in einer attraktiven Marktnische, in der das durchschnittliche Transaktionsvolumen für die meisten Marktteilnehmer entweder zu groß (Privatanleger) oder zu klein und umständlich (institutionelle Investoren) ist. Die strategische Fokussierung und die Kompetenz von GCP in der Übernahme nicht potenzialgerecht bewirtschafteter Immobilien mit Leerständen und deren Neupositionierung als stabile und erfolgreich verwaltete Objekte ist in der deutschen Immobilienbranche einmalig und stellt einen nachhaltigen Wettbewerbsvorteil für GCP dar.

Zwischen Dezember 2014 und Mai 2015 ist das Portfolio von 43.000 unternehmenseigenen und 64.000 verwalteten Einheiten kontinuierlich auf 55.000 unternehmenseigene und 77.000 verwaltete Einheiten angewachsen. GCP profitiert von der aufgrund dieses Wachstums erreichten Skalierbarkeit und schafft so Skalenerträge entlang der gesamten Wertschöpfungskette: von erhöhter Effizienz beim Erwerb bis hin zu stärkeren Verhandlungspositionen gegenüber Lieferanten.

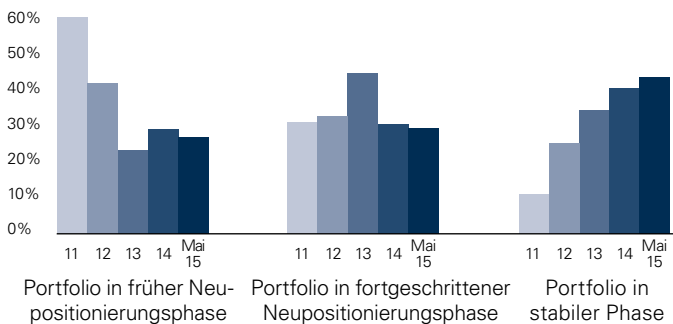
## PORTFOLIO- ENTWICKLUNG IN EINHEITEN (TSD.)



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

GCP besitzt nicht nur die Fähigkeit, potenzialstarke Immobilien zu identifizieren, sondern ist darüber hinaus in der Lage, gezielte Strategien für jedes Objekt zu entwerfen und umzusetzen, um das operative Ergebnis zu optimieren, was sich in einer starken Steigerung im Wert des Gesamtportfolios widerspiegelt. Die kontinuierlichen Leistungen des Assetmanagements von GCP führen nicht nur zu konkreten Vermögenserträgen, sondern auch zu materiellen Wertsteigerungen des Immobilienportfolios, was sich sowohl unmittelbar als auch langfristig im finanziellen Ergebnis der Gruppe zeigt. Die Erfahrung der Gruppe und ihre internen operativen Fähigkeiten ermöglichen die kontinuierliche Maximierung der Erträge nach erfolgreicher Neupositionierung der Objekte.

### PORTFOLIOPHASEN



Die erfolgreiche Umsetzung des Geschäftsmodells und die Kompetenz des Managements zeigen sich in der kontinuierlichen Ausweitung des Anteils der Immobilien in der stabilen Phase am Gesamtportfolio bei gleichzeitiger Reduzierung der Leerstandsquote. So hat sich der Anteil des Portfolios von GCP in der stabilen Phase von 40 % im Dezember 2014 auf 43 % im Mai 2015 deutlich erhöht. Diese Portfolioverlagerung führt zu höheren Kapitalflüssen, geringeren Kosten und höheren Gewinnmargen. Dabei bieten die stabilen Objekte nach wie vor beträchtliches Mietsteigerungspotenzial. Im selben Zeitraum ist der Portfolioanteil von Einheiten in der frühen Neupositionierungsphase von 23 % auf 26 % gestiegen. Dies beruht auf dem Erwerb zahlreicher neuer Immobilien bei gleichzeitig erfolgreicher Neupositionierung zuvor erworbener Objekte. Die Auffüllung von Immobilien in der frühen Neupositionierungsphase ist Ausdruck des Vertrauens in das Geschäftsmodell und der Geschäftsstrategie von GCP, das Portfolio laufend mit Immobilien mit hohem Potenzial durch Leerstandsreduzierung und Mietsteigerung auszugleichen.

### DIE EINZIGARTIGE GESCHÄFTSSTRATEGIE FÜHRT ZU EINEM PORTFOLIO MIT DEFENSIVEN EIGENSCHAFTEN UND STEIGERUNGSPOTENZIAL

GCPs einzigartige Geschäftsstrategie sieht vor, Objekte in der frühen, von hohen Leerständen gekennzeichneten Neupositionierungsphase zu übernehmen und ihr volles Potenzial durch operative Verbesserungen auszuschöpfen. Die Leerstandsquote und die unterbewerteten Vermögenswerte des Gesamtportfolios weisen während des Neupositionierungszyklus, den die Bestände durchlaufen, ein hohes Mietsteigerungspotenzial auf und stellen damit einen wesentlichen zusätzlichen Umsatztreiber dar. Der Anteil der stabilen Einheiten vergrößert sich stetig, wodurch das Portfolio insgesamt ein ausgewogenes Verhältnis von Stabilität und weiterem Wachstumspotenzial bietet. Der Großteil des GCP-Portfolios ist unter Marktniveau vermietet. Zusammen mit dem Potenzial zur Erhöhung des Vermietungsstandes zu Marktmieten bietet das aktuelle Portfolio des Unternehmens damit ein Steigerungspotenzial der Mieteinnahmen von rund 30 %.

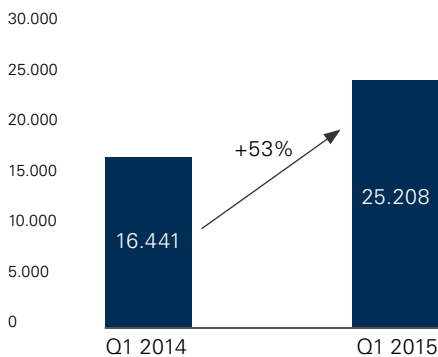


# ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

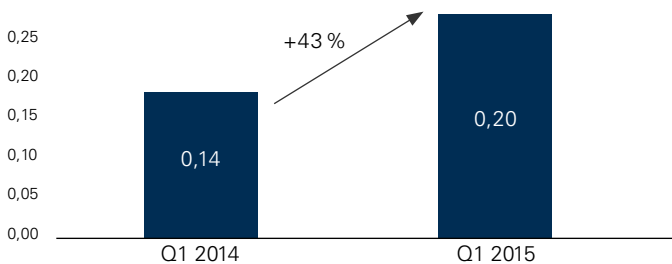
## STARKE UND STEIGENDE FFO MIT HOHEM ERTRAGSPOTENZIAL

Dass GCP aus dem derzeitigen Portfolio stark steigende Funds from Operation erwirtschaftet, zeigt der 53-prozentige Anstieg der FFO 1. Die Neupositionierungsaktivitäten des Unternehmens konzentrieren sich dabei auf die Steigerung anfänglicher Kapitalflüsse durch steigende Mieten, reduzierte Leerstandsquoten sowie strikte Kostendisziplin durch aktives Management. Die Gruppe erzielt starkes Wachstum durch die operative Optimierung des bestehenden Portfolios sowie durch den Erwerb weiterer Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial.

### FFO I



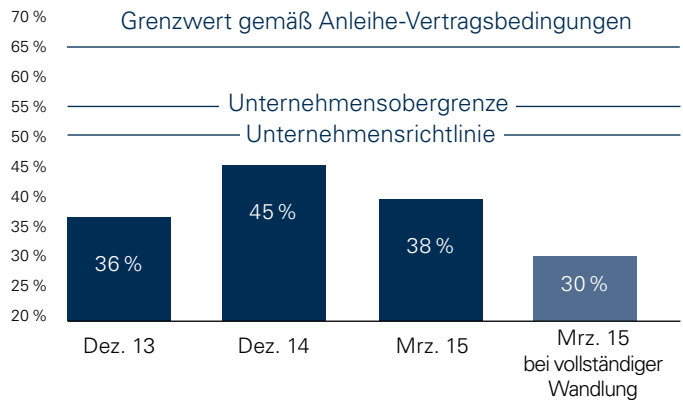
### FFO I pro Aktie (nach Hybridpapierzuteilung)



## KONSERVATIVE KAPITALSTRUKTUR UND NACHGEWIESENE FÄHIGKEIT ZUR KAPITALBESCHAFFUNG

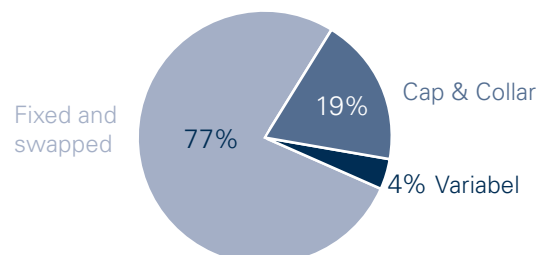
Mit liquiden Mitteln in Höhe von €203 Mio. zum 31. März 2015 – unterstützt durch die Emission von Festzinsanleihen der Serie E in Höhe von €400 Mio. mit einer Laufzeit von 10 Jahren im April 2015 und unbelasteten Vermögenswerten in Höhe von €1,65 Mrd. per Mai 2015 – verfügt GCP über eine hohe finanzielle Flexibilität. Die hohe Liquidität ermöglicht dem Unternehmen zum einen die Durchführung attraktiver Transaktionen und gewährleistet zum anderen für Fremdkapitalgeber ausreichende finanzielle Reserven. GCPs konservative Kapitalstruktur zeichnet sich durch lange Laufzeiten, niedrige Schuldentilgungsraten, durch Hedging abgesicherte Zinssätze, sehr gute Deckungsquoten und einen niedrigen LTV aus. Zum 31. März 2015 lag der LTV bei konservativen 38 % (30 % bei vollständiger Wandlung der Anleihe Serie C, die sich seit August 2014 tief im Geld befindet und per Mai 2015 mehr als 70 % über dem Wandlungspreis notiert). Die interne Zielsetzung des Unternehmens ist die Beibehaltung eines LTV von 50 % bei einer im Rahmen der Managementpolitik selbstauferlegten Obergrenze von 55 %. GCP verfolgt strategisch die Aufrechterhaltung eines starken finanziellen Profils. Das Board of Directors hat zur weiteren Verbesserung des Ratings die Umsetzung entsprechender Richtlinien, Management- und Finanzstrategien beschlossen.

### LOAN-TO-VALUE

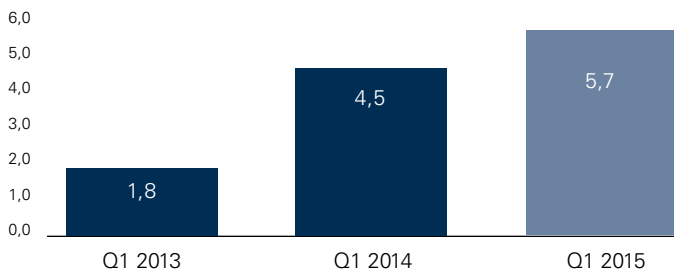


Die Bankdarlehen von GCP bestehen aus mehr als 20 einzelnen Darlehen von 15 verschiedenen Finanzinstituten. Sie sind regresslos und unterliegen keinen Cross-Collateral- oder Cross-Default-Klauseln. Bis Ende 2020 stehen keine wesentlichen Fälligkeiten an. Die einzige Ausnahme bilden in 2019 fällige Wandelanleihen, die sich seit August 2014 tief im Geld befinden und deren Wandlung 2014 gestartet wurde.

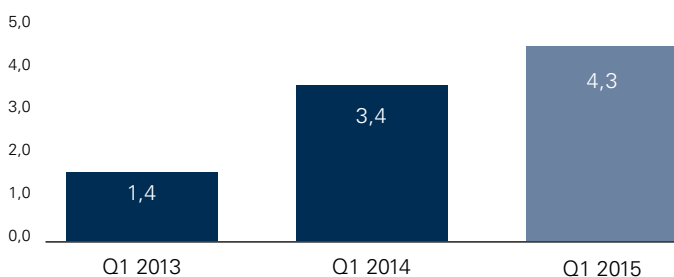
Entsprechend der konservativen Kapitalstruktur des Unternehmens sind 96 % seiner Verbindlichkeiten abgesichert.



### ZINSDECKUNGSGRAD (BEREINIGTES EBITDA / ZINSAUFWENDUNGEN)



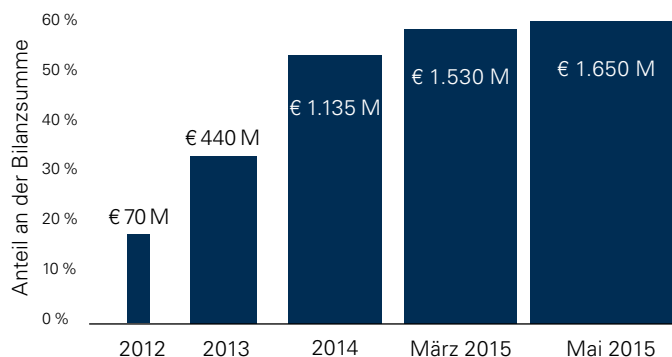
### KAPITALDIENSTDECKUNGSGRAD (DSCR)



Die finanzielle Flexibilität von GCP hat sich seit Dezember 2014 weiter verbessert. Gründe sind nicht nur die sich auf die Deckungsquoten auswirkenden besseren Fundamentaldaten, sondern auch die gestiegene Rentabilität. Einerseits hat sich das bereinigte EBITDA deutlich erhöht, während die anteiligen Schuldendienstzahlungen gesunken sind. Dadurch hat sich der Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) von 3,4 auf 4,3 verbessert. Ein wachsender Anteil der Vermögenswerte ist unbelastet. Per Mai 2015 beläuft sich der Anteil unbelasteter Vermögenswerte auf 60 % des Portfolios, was als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von € 1,65 Mrd. entspricht, im Vergleich zu 52 % bzw. € 1,14 Mrd. im Dezember 2014.

Da bis 2020 keine wesentlichen Fälligkeiten anstehen, kann GCP die Neupositionierung ihrer Vermögenswerte vollständig zum Abschluss bringen. Das Zusammenspiel dieser Faktoren gestattet dem Unternehmen, sich ohne Refinanzierungsdruck auf ihr Kerngeschäft zu konzentrieren und stellt auch zukünftig ein hohes Maß an finanzieller Flexibilität sicher.

### UNBELASTETE VERMÖGENSWERTE



### FORTLAUFENDER ZUGANG ZUM KAPITALMARKT

Zusätzlich zu klassischen Bankdarlehen konnte sich GCP in den vergangenen Jahren erfolgreich den Zugang zu den Kapitalmärkten erschließen. Seit ihrer Börsennotierung hat GCP den Kapitalmarkt intensiv genutzt und in verschiedenen Aktien- und Anleiheemissionen insgesamt € 2,3 Mrd. aufgenommen. Besonders aktiv war das Unternehmen in den ersten vier Monaten des Jahres 2015, als in überzeichneten Emissionen insgesamt € 800 Mio. aufgenommen wurden (Hybridpapiere (perpetual) von € 400 Mio. und Festzinsanleihen mit 10-jähriger Laufzeit im Volumen von € 400 Mio.). Die jüngsten Kapitalmaßnahmen wiesen eine zunehmende Diversifizierung bei den Finanzierungsinstrumenten und weltweiten Zugang auf. So waren unter den internationalen institutionellen Investoren einige der weltweit größten Investment- und Staatsfonds.



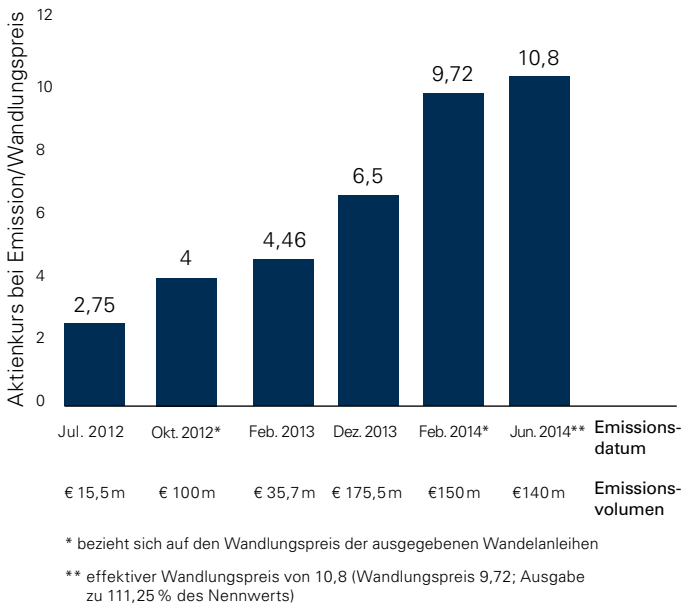
# ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

## AUSGEWOGENER FINANZIERUNGSMIX VON FREMD- UND EIGENKAPITAL UND NACHGEWIESENER ZUGANG ZUM KAPITALMARKT





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

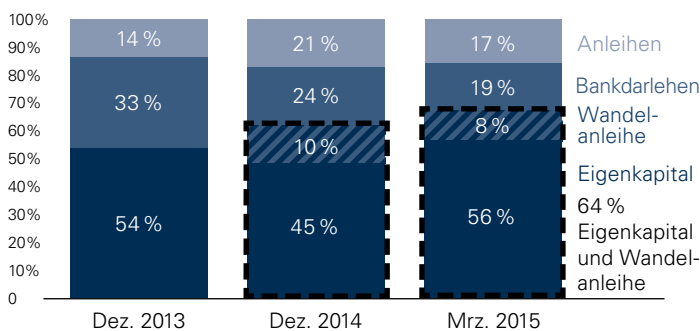


Die weiter verstärkte Kapitalstruktur des Unternehmens wurde auch von der Ratingagentur Standard & Poor's berücksichtigt, die das GCP-Rating 2014 insgesamt zweimal heraufsetzte – von „BB“ auf das Investment Grade Rating „BBB-“ mit stabilem Ausblick sowohl für das langfristige Unternehmensrating als auch für die Wandel- und Festzinsanleihen des Unternehmens.

Das Rating-Upgrade ergibt sich aus S&Ps revidierter Einschätzung des Geschäftsprofils von GCP im Hinblick auf das erweiterte Portfolio, den erhöhten Anteil der Immobilien in der stabilen Phase und der stärkeren geographischen Diversifizierung in vorteilhafte Regionen.

Darüber hinaus erteilte Moody's Investor Service GCP im Februar 2015 erstmals ein langfristiges Emittentenrating von Baa2 mit stabilem Ausblick. Die Ratingagentur begründete ihre Entscheidung mit dem im Vergleich zu ähnlich gerateten Peer Group Unternehmen besseren Finanzkennzahlen. GCP betrachtet diese positive Entwicklung als Sprungbrett für weitere Ratingverbesserungen. Die Gruppe ist bestrebt, eine angemessene Liquidität zur Finanzierung weiterer Investitionen beizubehalten, ohne dabei die Fähigkeit zur schnellen Reaktion auf attraktive Marktchancen zu gefährden.

#### FINANZIERUNGSQUELLEN



# UNTERNEHMENSSTRATEGIE

## FOKUS AUF DEN DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT UND IMMOBILIEN MIT TURNAROUND-POTENZIAL IN ATTRAKTIVEN BALLUNGSGEBIETEN UNTER BEIBEHALTUNG DER KONSERVATIVEN FINANZPOLITIK UND DES INVESTMENT GRADE RATINGS.

Der Investitionsfokus von GCP liegt auf deutschen Immobilienmärkten, die aus Sicht des Board of Directors von vorteilhaften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren und auf absehbare Zeit stabile Gewinn- und Wachstumschancen versprechen. Der Schwerpunkt des aktuellen Portfolios der Gruppe liegt auf Nordrhein-Westfalen, Berlin und anderen deutschen Großstädten. GCP ist davon überzeugt, dass sie mit ihrer Plattform über die richtigen Fähigkeiten und Systeme verfügt, um auch weiterhin gute Ergebnisse zu erzielen und weiter erfolgreich auf dem deutschen Markt zu expandieren. Nach Ansicht der Gruppe bietet dieser attraktive Markt ausreichend Akquisitionsmöglichkeiten für ein mittel- und langfristiges organisches Wachstum.

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

- Akquisitionen in dicht bevölkerten Regionen und Großstädten
- Objekte, die hohe Cashflows generieren
- Potenzial zur Leerstandsreduzierung
- Mietniveau pro m<sup>2</sup> liegt unter dem Marktniveau, Wertsteigerungspotenzial und geringe Abwärtsrisiken
- Kaufpreis unter den Wiederherstellungskosten und unter Marktwert
- Potenzial zur Reduzierung der Kosten pro m<sup>2</sup>

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

Ziel von GCP ist die Maximierung der Cashflows aus ihrem 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 besseres Erscheinungsbild sowie steigende Mieten oder Vermietungsquoten zu erhöhen. GCP legt zudem großen Wert auf eine strikte Kostenkontrolle und überprüft systematisch Prozesse auf Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung und damit zur Erhöhung der Cashflows.

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

Im Rahmen ihrer Strategie bietet GCP ihren Mietern hochwertigen Service, um so die Mieterfluktuation im Bestand zu minimieren. Das Unternehmen misst auf methodischer Basis die Kundenzufriedenheit und ist bemüht, schnell und effizient auf eingehende Anfragen zu reagieren. Außerdem ist GCP bestrebt, das Erscheinungsbild ihrer Immobilien beispielsweise durch das Anlegen von Gärten, Innen- und Außenspielflächen oder Sportanlagen oder durch die Instandsetzung veralteter Fassaden zu optimieren. An verschiedenen Standorten trägt GCP zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Umfeldes und zum Aufbau einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft bei. So stellt das Unternehmen mietfreie Einheiten zur Verfügung, in denen Institutionen beispielsweise eine Hausaufgabenbetreuung oder Freizeitaktivitäten für Jugendliche anbieten können. An einem Standort hat GCP eine leer stehende Einheit in einen Kunstraum umgewandelt. An anderen Standorten werden Sommerfeste und Weihnachtsveranstaltungen für die Mieter, ihre Kinder und Freunde organisiert. Allein für den Sommer 2015 sind mehr als 40 solcher familienfreundlicher Aktivitäten geplant. Um den besonderen Bedürfnissen von älteren Mietern und Menschen mit Behinderungen gerecht zu werden, nimmt GCP kontinuierlich entsprechende strukturelle Umbauten vor.

## UNTERSTÜTZUNG IM TAGESGESCHÄFT DURCH ZENTRALISIERTES IT-SYSTEM

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

## LAUFENDE AKQUISITION VON IMMOBILIEN MIT WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

GCP beabsichtigt die Erweiterung ihres Portfolios durch Akquisitionen, die den strengen internen Investitionskriterien entsprechen. Die Gruppe bewertet fortlaufend die sich bietenden Chancen, um so Übernahmeziele mit hohem Wertsteigerungspotenzial für ihr Portfolio und ihre Managementplattform zu identifizieren.



# UNTERNEHMENSSTRATEGIE

## GESCHÄFTSMODELL



## BEIBEHALTUNG DER KONSERVATIVEN KAPITALSTRUKTUR

Zielsetzung des Unternehmens ist die Beibehaltung einer konservativen Kapitalstruktur, die sich auszeichnet durch einen LTV von 50 % und einer Unternehmensobergrenze von 55 %, sehr gute Deckungsquoten, einen überwiegenden Anteil unbelasteter Vermögenswerte, niedrige Finanzierungskosten bei weitgehend besicherten Verbindlichkeiten, diversifizierte Finanzierungsquellen und lange Laufzeiten. Ein wesentlicher Bestandteil der Finanzierungsziele der Gruppe ist die Gewährleistung ausreichender investiver Flexibilität zur Nutzung von Investitionsmöglichkeiten, sobald sich diese bieten.

## INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

GCP präsentiert ihre Geschäftsstrategie proaktiv und sorgt durch vielfältige, über das Jahr verteilte und gezielt durchgeführte Investor Relations Aktivitäten für die Steigerung ihrer Bekanntheit bei Kapitalmarktteilnehmern. Für 2015 ist die Beteiligung der Gruppe an mehr als 30 internationalen Investorenkonferenzen geplant.

Zusätzlich sind ca. 20 nationale und internationale Roadshows vorgesehen, unter anderem in Deutschland, Frankreich, Benelux, Skandinavien, Großbritannien, den USA und der Schweiz.

Darüber hinaus wird GCP auf verschiedenen Fachmessen präsent sein und Einzelgespräche in ihren Büros sowie im Rahmen von deutschlandweiten Bestandsbesichtigungen durchführen.

GCP nutzt diese Gelegenheiten zur Schaffung von Transparenz und um einen offenen Dialog zu ermöglichen. Die verbesserte Wahrnehmung des Unternehmens führt zu einem klareren Verständnis des Geschäftsmodells sowie der Wettbewerbsvorteile von GCP und damit zu einer höheren Nachfrage von Kapitalmarktteilnehmern, an diesem Erfolg teilzuhaben. GCP wird derzeit aktiv von zehn Aktienanalysten bewertet, die auf regelmäßiger Basis Analysen veröffentlichen. Seit dem 23. März 2015 ist GCP in den führenden FTSE EPRA/NAREIT-Indizes wie FTSE EPRA/NAREIT Global, Developed und Developed Europe vertreten.

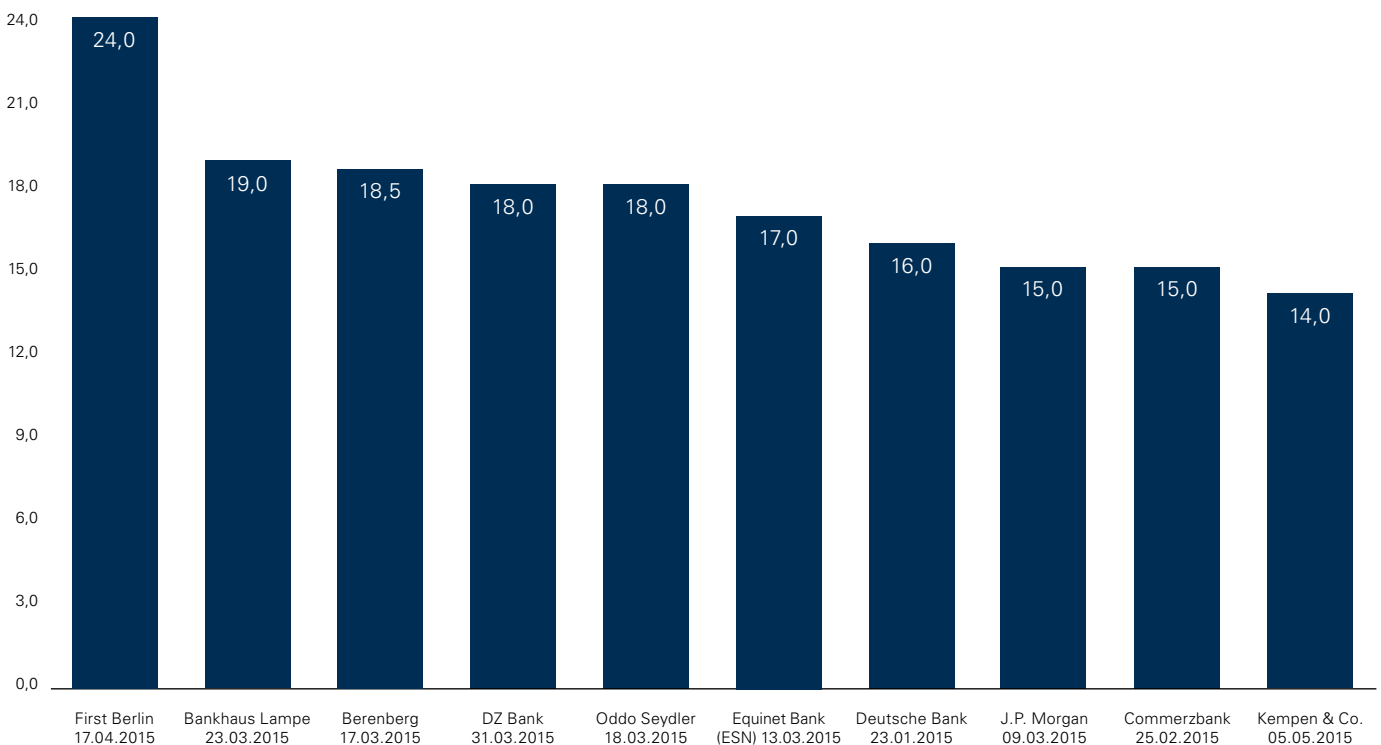




Platzierung	Frankfurter Börse
Erstnotiz	Q2 2012
Anzahl der Aktien (zum 31. März 2015)	121.668.184 Stammaktien mit einem rechnerischen Nennwert von €0,10 je Stück
Aktuelles Grundkapital (zum 31. März 2015)	12.166.818 €
Anzahl der Aktien (voll verwässert) (zum 31. März 2015)	143.709.614
ISIN	LU0775917882
WKN	A1JXCV
Börsenkürzel	GYC
Marktkapitalisierung (zum 31. März 2015)	2.102.426.220 €



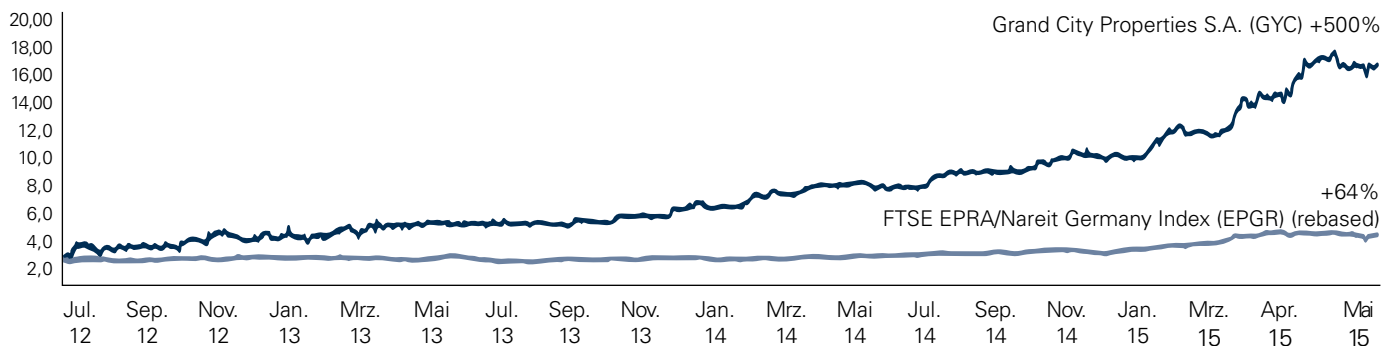
#### ANALYSTENEMPFEHLUNGEN



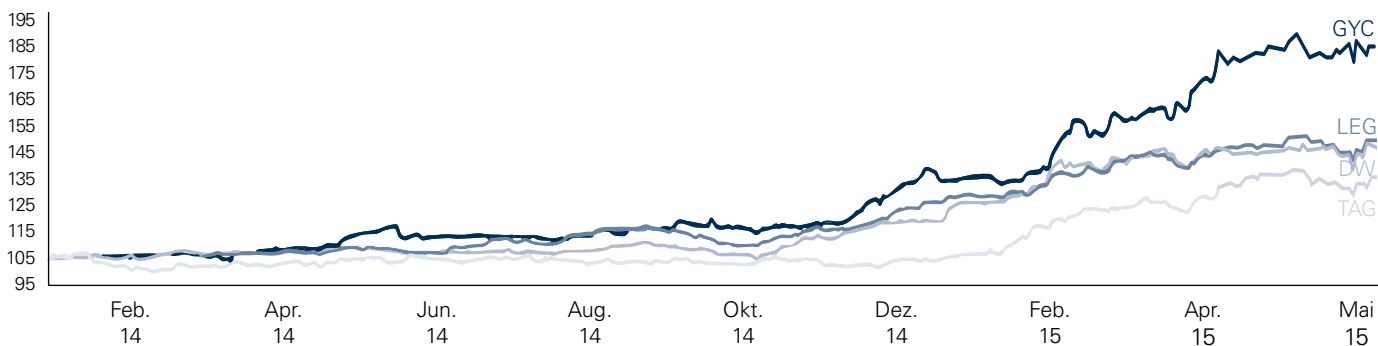
# GCP AKTIEN-, ANLEIHEN- UND PAPIER- KURSENTWICKLUNG



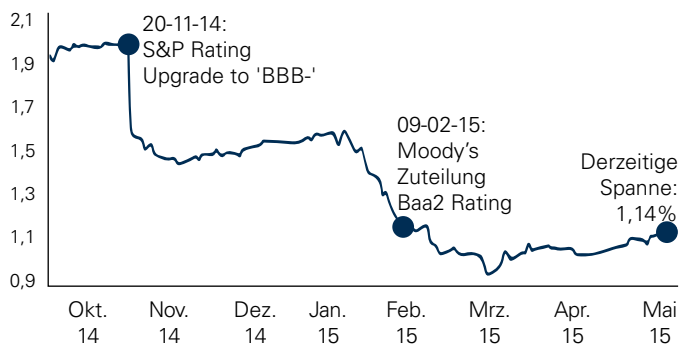
### VERGLEICH DER AKTIENKURSENTWICKLUNG



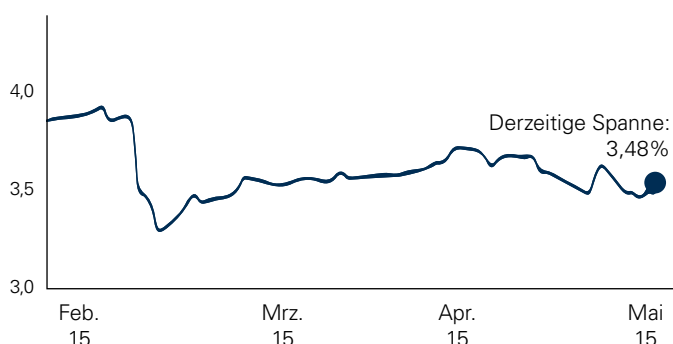
### VERGLEICH DER WANDELANLEIHENKURSENTWICKLUNG



### SERIE D – SPANNE ZUM MID-€-SWAP



### PERPETUAL HYBRIDPAPIERE – SPANNE ZUM MID-€-SPREAD



# CORPORATE GOVERNANCE





## HAUPTVERSAMMLUNG

Die Hauptversammlung von Grand City Properties S.A. findet voraussichtlich am 24. Juni 2015 in Luxemburg statt.

## CORPORATE GOVERNANCE

GCP legt großen Wert auf gute Unternehmensführung, die gekennzeichnet ist von einem hohen Maß an Transparenz und einem verantwortungsvollen Handeln des Board of Directors sowie der Beratungs- und Managementteams. GCP ist bemüht, das große Vertrauen zu rechtfertigen, das seine Aktionäre in das Unternehmen setzen, die Interessen in Balance zu halten. Wir sind stolz auf das in uns gesetzte Vertrauen, das sich nicht zuletzt auch in den beträchtlichen, von führenden internationalen Investmentbanken investierten Mitteln widerspiegelt. Die Aktien und Anleihen von GCP wurden in den aktuellen Emissionen bei zahlreichen international führenden institutionellen Investoren und Staatsfonds platziert.

Das Unternehmen unterliegt keinem verpflichtenden Corporate Governance Kodex oder entsprechenden gesetzlichen Vorschriften. Der § 161 des Aktiengesetzes (AktG) findet keine Anwendung, da es sich bei GCP um eine Aktiengesellschaft nach luxemburgischem Recht (société anonyme, S.A.) und nicht um eine deutsche Aktiengesellschaft handelt. Die zehn Grundsätze guter Unternehmensführung der Luxemburger Börse (Ten Principles of Corporate Governance of the Luxembourg Stock Exchange) finden ebenfalls keine Anwendung, da die Aktien des Unternehmens nicht zum Handel in einem geregelten Markt der Luxemburger Börse zugelassen sind. Auch finden weder der UK Corporate Governance Kodex noch der Irish Corporate Governance Annex Anwendung auf das Unternehmen.

Das Unternehmen strebt dennoch hohe Standards für Corporate Governance und Transparenz an. Dies gilt besonders für die Bestellung des Beirats, des Risikoausschusses und des Prüfungsausschusses. Darüber hinaus stellt das Unternehmen sicher, dass das Board of Directors und das Senior Management mit Führungskräften mit umfassender Erfahrung und Kompetenz in den für das Unternehmen relevanten Bereichen besetzt ist. Das Unternehmen erstellt eine vierteljährliche Berichterstattung und aktualisiert regelmäßig seine Unternehmenspräsentation sowie die meisten aktualisierten annualisierten Zahlen ("Run Rates").

## BOARD OF DIRECTORS

Verwaltet und geleitet wird das Unternehmen vom Board of Directors. Dieses ist mit den umfassendsten Rechten ausgestattet, um sämtliche Verwaltungs- und Leitungsaufgaben im Interesse des Unternehmens wahrnehmen zu können.

Alle Befugnisse, die laut Luxemburger Gesetzgebung und der Satzung nicht ausdrücklich der Hauptversammlung vorbehalten sind, fallen in den Zuständigkeitsbereich des Board of Directors.

Das Board of Directors vertritt die Aktionäre in ihrer Gesamtheit und trifft Entscheidungen ausschließlich im Interesse des Unternehmens und frei von Interessenskonflikten. Das Board of Directors und das Senior Management beurteilen regelmäßig die Erfüllung ihres Auftrages und die Einhaltung strenger Corporate Governance-Regeln. Diese Evaluierung wird ebenfalls beim und durch den Prüfungs- und Risikoausschuss durchgeführt.

Die Mitglieder des Board of Directors werden von der Hauptversammlung für eine Amtszeit von maximal sechs Jahren gewählt und dürfen sich zur Wiederwahl stellen. Die Mitglieder können jederzeit mit oder ohne Grund auf Beschluss der Aktionäre abbestellt werden. Das Board of Directors der Grand City Properties S.A. besteht aktuell aus drei Mitgliedern und fasst seine Beschlüsse satzungsgemäß mit einfacher Mehrheit. Das Board of Directors wählt aus seiner Mitte eine(n) Vorsitzende(n), deren/dessen Stimme bei Stimmgleichheit entscheidet.

## MITGLIEDER DES BOARD OF DIRECTORS

Name	Position
Frau Simone Runge-Brandner	Vorsitzende
Herr Daniel Malkin	Mitglied
Herr Refael Zamir	Mitglied



# CORPORATE GOVERNANCE

## SENIOR MANAGEMENT

Laut Beschluss des Board of Directors wurde Herr Christian Windfuhr als Administrateur-Délégué mit der Zusatzbezeichnung Chief Executive Officer (CEO) auf unbestimmte Zeit mit der täglichen Leitung des Unternehmens betraut.

## BEIRAT

Das Board of Directors hat einen Beirat gegründet, der das Board of Directors fachmännisch berät und unterstützt. Das Board of Directors entscheidet über die Zusammensetzung, Aufgaben und Amtszeiten des Beirats sowie die Ernennung und Entlassung seiner Mitglieder. Der Beirat hat nach Luxemburger Recht keine gesetzlichen sowie keine satzungsgemäßen Befugnisse, wendet aber vom Board of Directors beschlossene Regeln an. Der Beirat ist für das Board of Directors eine wichtige beratende Instanz im Hinblick auf strategische Entscheidungen, Kapitalmarktaktivitäten, Unternehmensratings sowie die Beziehungspflege zu Wirtschaft, Behörden, Finanzinstituten, Analysten und Investoren.

Zurzeit setzt sich der Beirat wie folgt zusammen:

## MITGLIEDER DES BEIRATS

Name	Position
Herr Yakir Gabay	Beiratsvorsitzender
Herr Claudio Jarczyk	Stellvertretender Beiratsvorsitzender
Herr Markus J. Leininger	Mitglied

## PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Das Board of Directors hat einen Prüfungsausschuss gebildet. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Herr Markus J. Leininger, Herr Reshef Ish-Gur sowie Herr Christian G. Windfuhr. Das Board of Directors entscheidet über die Zusammensetzung, Aufgaben und Amtszeiten des Prüfungsausschusses sowie die Ernennung und Entlassung seiner Mitglieder. Die Zuständigkeiten des Prüfungsausschusses beziehen sich auf die Richtigkeit der Abschlüsse einschließlich der Berichterstattung an das Board of Directors über seine Tätigkeit sowie die Angemessenheit der internen Kontrollsysteme zur Steuerung des Rechnungslegungsprozesses und zur Überwachung des Bilanzierungsprozesses.

Der Prüfungsausschuss berät das Board of Directors bezüglich der Prüfung des Jahresabschlusses des Unternehmens und überwacht insbesondere die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers sowie die von diesem Abschlussprüfer erbrachten zusätzlichen Leistungen, die Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, die Festlegung der Prüfungsschwerpunkte und die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer.

## RISIKOAUSSCHUSS

Das Board of Directors hat einen Risikoausschuss gebildet, der das Board of Directors in seiner Aufsichtsfunktion bezüglich verschiedener Risikoarten unterstützt und berät, eine Risikomanagementstruktur einschließlich Umsetzung und Verfahren empfiehlt sowie die Wirksamkeit des Risikomanagements beurteilt und überwacht. Der Risikoausschuss berät in Fragen der Compliance, insbesondere durch Prüfung der Unternehmensprozesse zur Risikoerkennung und der Wirksamkeit der Risikomanagement- und internen Steuerungssysteme des Unternehmens sowie durch Beurteilung des Umfangs und der Wirksamkeit der vom Management etablierten Systeme zur Erkennung, Bewertung und Überwachung von Risiken.

Mitglieder des Risikoausschusses sind Frau Simone Runge-Brandner, Herr Markus J. Leininger, Herr Refael Zamir und Herr Timothy Wright. Das Board of Directors entscheidet über die Zusammensetzung, Aufgaben und Amtszeiten des Risikoausschusses sowie die Ernennung und Entlassung seiner Mitglieder.

## INTERNE KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEME

Potentielle Risiken werden vom Unternehmen streng überwacht und gesteuert sowie Maßnahmen ergriffen, um mögliche Fehler auf ein Minimum zu reduzieren. Federführend verantwortlich für das Risikomanagement ist der Risikoausschuss, der die Struktur, Organisation und Prozesse des Risikomanagements gestaltet. Der Risikoausschuss überwacht die Wirksamkeit der unternehmensweiten Risikomanagementfunktionen und gewährleistet, dass die für das Risikomanagement erforderlichen Infrastrukturen, Mittel und Systeme zur Verfügung stehen und ein zufriedenstellendes Maß an Risikomanagementdisziplin gesichert ist. Das Unternehmen unterteilt die Risikomanagementsysteme in zwei wesentliche Kategorien: interne Risikominimierung und externe Risikominimierung.



## INTERNE RISIKOMINIMIERUNG

Die internen Kontrollen umfassen vier zentrale Elemente:

- Risikobewertung – erfolgt durch den Risikoausschuss auf Basis einer laufenden Analyse der Organisationsstruktur sowie durch die Identifizierung potentieller Schwachstellen. Darüber hinaus bewertet der Ausschuss Kontrollschwächen im Unternehmen und befasst sich mit den im Rahmen der internen Prüfung ermittelten Problemen, die sich auf das Risikomanagement auswirken.
- Kontrolldisziplin – basiert auf der Organisationsstruktur und wird unterstützt durch das Bekenntnis der Mitarbeiter und des Managements. Die Disziplin baut auf einem Fundament aus Integrität und moralischen Werten auf.
- Kontrolleigenschaften – das Unternehmen setzt auf physische Kontrollen, Compliance-Prüfungen und Untersuchungen wie abteilungsübergreifende Prüfungen. Grand City Properties S.A. legt großen Wert auf die Trennung von Aufgaben. So gilt das Vieraugenprinzip als Mindestvoraussetzung für die Genehmigung und Ausführung von Zahlungen. Zahlungsüberprüfungen werden gegengeprüft und mit dem Budget und dem entsprechenden Vertrag bzw. Auftrag abgeglichen. Zahlungen, die einen gewissen festgelegten Betrag übersteigen, müssen zusätzlich vom Abteilungsleiter genehmigt werden.
- Überwachungsprozesse – das Unternehmen überwacht und überprüft ungewöhnliche Buchungen, in erster Linie durch detaillierte monatliche Soll/Ist-Abgleiche und Kontrollen. Wirksame und nachhaltige Kontroll- und Organisationssysteme reduzieren die Wahrscheinlichkeit von Fehlern signifikant. Das Management legt großen Wert auf die laufende Optimierung aller Maßnahmen und ihre Anpassung an Marktveränderungen und die interne Unternehmensdynamik.

## EXTERNE RISIKOMINIMIERUNG

Das Unternehmen ist im regulären Geschäftsverlauf verschiedenen externen Risiken ausgesetzt. Der Risikoausschuss ermittelt laufend, ob die für das Risikomanagement erforderlichen Infrastrukturen, Mittel und Systeme zur Verfügung stehen und eine zufriedenstellende Risikosituation sichern. Potentielle Risikopositionen beziehen sich unter anderem auf

Zinsrisiken, Liquiditätsrisiken, Kreditrisiken, regulatorische und rechtliche Risiken, Inkasso- und Mieterrisiken, die Notwendigkeit unerwarteter Investitionen sowie die Risiken eines Markt- abschwungs.

Grand City Properties S.A. definiert direkte und konkrete Leitlinien und Schwellen zur Minimierung und Eindämmung jedes einzelnen Risikos und trägt damit zur Absicherung und Reduzierung auftretender Fehler sowie eines potentiellen Ausfalls bei.

## AKTIONÄRSRECHTE

Das Unternehmen achtet die Rechte aller Aktionäre und gewährleistet ihre Gleichbehandlung. Alle Aktionäre haben die gleichen Stimmrechte und alle Unternehmensveröffentlichungen erfolgen über allgemeine Kanäle sowie in einem speziellen Bereich der Unternehmenswebsite. Das Unternehmen publiziert seinen Aktienanteil sowie sämtliche Anteile über 5 %, sofern es vom betreffenden Gesellschafter entsprechend informiert wird.

Die Aktionäre der Grand City Properties S.A. üben ihre Stimmrechte auf der Hauptversammlung aus, bei der jede Aktie ein Stimmrecht entspricht. Die Hauptversammlung findet am letzten Mittwoch im Juni um 11:00 Uhr in der Zentrale des Unternehmens oder an einem anderen, in der Einberufung der Hauptversammlung angegebenen Ort statt. Ist dieser Tag ein gesetzlicher Feiertag, so wird die Hauptversammlung am nächsten auf diesen Tag folgenden Arbeitstag stattfinden. Auf der Hauptversammlung präsentiert das Board of Directors den Aktionären unter anderem den Lagebericht sowie die Einzel- und Konzernabschlüsse.

Die Hauptversammlung beschließt unter anderem über die Einzel- und Konzernabschlüsse der Grand City Properties S.A., die Gewinnverwendung, die Bestellung des unabhängigen Abschlussprüfers sowie die Entlastung und (Wieder-)Wahl der Mitglieder des Board of Directors. Die Einberufung der Hauptversammlung enthält die Tagesordnung und wird zweimal, im Abstand von mindestens acht Tagen, sowie acht Tage vor der Hauptversammlung im Luxemburger Mémorial, in einer Luxemburger Tageszeitung sowie auf der Website des Unternehmens bekannt gegeben.



# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2015	2014
Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	TEUR	
Umsatz	65.608	60.158
<b>Miet- und Betriebseinnahmen</b>	<b>65.608</b>	<b>45.658</b>
Veräußerungsgewinne. Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	59.628	57.756
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung	(30.212)	(21.573)
Wareneinsatz Gebäude	–	(14.250)
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	(1.412)	(1.305)
Betriebsergebnis	93.612	80.880
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>34.244</b>	<b>23.043</b>
Finanzaufwendungen	(6.036)	(5.177)
Sonstige Finanzergebnisse	1.124	2.786
Laufender Steueraufwand	(3.000)	(1.425)
Latente Steueraufwendungen	(5.402)	(6.741)
<b>Periodenergebnis</b>	<b>80.298</b>	<b>70.323</b>

## UMSATZ

	2015	2014
Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	TEUR	
Miet- und Betriebseinnahmen	65.608	45.658
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien	–	14.500
<b>Summe</b>	<b>65.608</b>	<b>60.158</b>

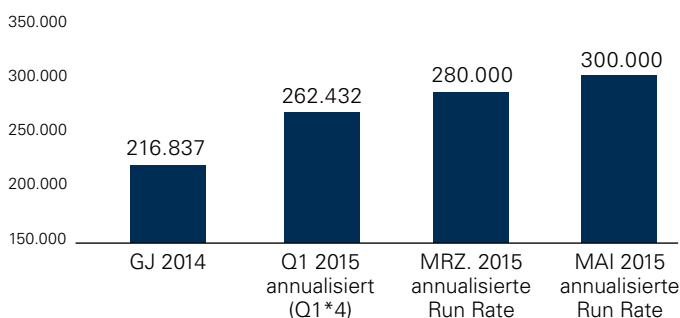
Die Umsätze erhöhten sich im ersten Quartal 2015 um 9 % gegenüber dem ersten Quartal 2014. Der Anstieg wurde dadurch erheblich gemindert, dass im ersten Quartal 2015 im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum keine Umsätze aus dem Verkauf nicht strategischer Gebäude anfielen. Die kontinuierlich erwirtschafteten Miet- und Betriebseinnahmen stiegen im ersten Quartal 2015 um 44 % auf € 66 Mio. Der Anstieg beruht auf einem höheren Vermietungsstand und Mietsteigerungen sowie auf Einnahmen aus neu erworbenen Immobilien, die sich im ersten Quartal 2014 noch nicht im Bestand befanden. Da GCP im ersten Quartal 2015 weitere Immobilien erwarb, spiegeln die Miet- und Betriebseinnahmen nicht den vollen Effekt des Immobilienbestandes zum Ende der Berichtsperiode wider. Das Portfolio per März 2015 erwirtschaftete monatlich annualisierte Mieteinnahmen ("Run Rate") von € 280 Mio. Per Mai 2015 belaufen sich die entsprechenden Mieteinnahmen ("Run Rate") auf € 300 Mio. Die Run Rate gibt einen Anhaltspunkt für die Jahresleistung des jetzigen Portfolios für die kommenden 12 Monate ohne Berücksichtigung operativer Verbesserungen oder weiterer Akquisitionen.

Dank der fortlaufenden Verbesserung der Immobilienqualität erhöhen sich die Miet- und Betriebseinnahmen von GCP sukzessiv und werden dabei außerdem durch den Erwerb wertschöpfender, hohe Cashflows erzeugender Immobilien gestützt.





## ENTWICKLUNG DER MIET- UND BETRIEBSEINNAHMEN



Wie die vorstehende Tabelle zeigt, belief sich das vierteljährlich annualisierte Ergebnis (Q1 2015 mal 4) auf mehr als € 262 Mio., was den graduellen und konstanten Anstieg der Miet- und Betriebseinnahmen widerspiegelt.

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

	2015	2014
Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	TEUR	
Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31.178	49.663
Gewinn aus Unternehmenszusammenschlüssen (sog. Bargain Purchase)	28.450	6.827
Veräußerungsgewinne und sonstige Erträge	–	1.266
<b>Summe</b>	<b>59.628</b>	<b>57.756</b>

Die Neubewertung von Immobilien erfolgt vor dem Hintergrund der Veränderungen des Immobilienmarktwertes (Fair Value), die anhand externer, von unabhängigen, fachlich qualifizierten Gutachtern erstellten Bewertungsgutachten bestimmt wird.

Die anhaltenden Wertsteigerungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien spiegelt die erfolgreichen Anstrengungen des Unternehmens zur Erhöhung der Mieten und des Vermietungsstandes wider, durch die höhere wiederkehrende Cashflows erzielt werden.

Gewinne aus Unternehmenszusammenschlüssen entstehen durch den Erwerb von Immobilien im Rahmen von Share Deals, bei denen der beizulegende Zeitwert des gesamten identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens den Kaufpreis übersteigt. Das Unternehmen sucht grundsätzlich nach nicht optimal verwalteten Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Die anhaltenden Gewinne aus Unternehmenszusammenschlüssen belegen die sehr guten Marktkenntnisse des Unternehmens und die Qualität seines Deal-Sourcing-Netzwerks, dank derer es Immobilien zu attraktiven Preisen erwerben kann. Weitere Einzelheiten zur Berechnung von Unternehmenszusammenschlüssen sind in Anhang 4 des Konzernabschlusses enthalten.

Da GCP im ersten Quartal 2015 keine Immobilien verkauft hat, wurden im Quartalsverlauf keine Veräußerungsgewinne bilanziert.



# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

## BETRIEBSKOSTEN AUS DER IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG

	2015	2014
Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März		TEUR
<b>Summe</b>	<b>(30.212)</b>	<b>(21.573)</b>

Die Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung beziehen sich überwiegend auf die auf die Mieter umlegbaren Nebenkosten wie Heizung und Wasser. Sie beinhalten außerdem Wartungsaufwendungen und auf die Immobilienbewirtschaftung entfallende Personalkosten.

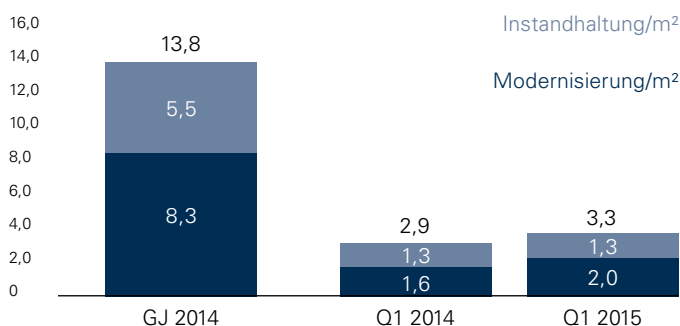
Insgesamt beliefen sich die Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung im ersten Quartal 2015 auf €30 Mio., was einem Anstieg von 40 % gegenüber dem ersten Quartal 2014 entspricht. Damit entspricht der Anstieg dem Portfoliowachstum und liegt unter der 44-prozentigen Steigerung der Mieteinnahmen, woraus die erfolgreichen operativen Verbesserungen und die zunehmende Rentabilität ersichtlich werden. Rentabilitätssteigerungen werden erzielt durch Effizienzmaßnahmen wie verbrauchsabhängige Abrechnung, zentralisierte interne IT-/Softwaresystemüberwachung sowie die zunehmenden Auswirkungen von Skaleneffekten im erweiterten Portfolio.



## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Zur Senkung der Mieterfluktuation und Reduzierung des Leerstands sowie der Steigerung der Mieterzufriedenheit sichert GCP die hohe Qualität seiner Immobilien durch Durchführung von Investitionen in Instandhaltung und Sanierungen. Die Betriebsplattform des Unternehmens umfasst unternehmenseigene Instandhaltungsdienste und ein 24/7 erreichbares Service Center zur Erzielung von Zeit- und Kosteneffizienz. Im Hinblick auf die Modernisierungsaufwendungen wird für jedes Objekt eine detaillierte Analyse der Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und bereits vor dem Erwerb in den Business Plan eingerechnet. Durch Planung im Voraus und integrierter Betriebseinrichtungen kann die Gruppe Kosten und Ergebnisse steuern und so gewährleisten, dass wertsteigernde Aktivitäten durchgeführt und Kosten minimiert werden.

In den ersten drei Monaten 2015 investierte GCP €3,3 pro durchschnittlichem m<sup>2</sup>. Hiervon entfielen €1,3 pro m<sup>2</sup> auf Instandhaltungs- und €2,0 pro m<sup>2</sup> auf Modernisierungsmaßnahmen.



## VERWALTUNGS- UND SONSTIGE AUFWENDUNGEN

	2015	2014
Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März		TEUR
<b>Summe</b>	<b>(1.412)</b>	<b>(1.305)</b>

Die Verwaltungs- und sonstigen Aufwendungen umfassen die Kosten der Gehaltsabrechnung, Bilanzierungs- und Prüfungskosten, Rechts- und Marketingaufwendungen sowie sonstige Gemeinkosten.

Diese Aufwendungen erhöhten sich im ersten Quartal 2015 gegenüber dem ersten Quartal 2014 um 8 % auf €1,4 Mio. Der marginale Anstieg ist das Ergebnis von Effizienzsteigerungen und Skaleneffekten auf administrativer Ebene, die das Wachstum des Unternehmens zu niedrigen Grenzkosten ermöglichen. Die Verwaltungsaufwendungen erhöhen sich unterproportional zum Portfoliowachstum von GCP, da sie zahlreiche Fixkostenpositionen enthalten, die nicht im direkten Zusammenhang mit der operativen Tätigkeit des Unternehmens stehen.

## FINANZERGEBNIS

	2015	2014
Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	TEUR	
Finanzaufwendungen	(6.036)	(5.177)
Sonstiges Finanzergebnis	1.124	2.786
<b>Summe</b>	<b>(4.912)</b>	<b>(2.391)</b>

Die Erhöhung des Finanzergebnisses im ersten Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahresquartal beruht auf gestiegenen absoluten Finanzaufwendungen und einem relativen Rückgang des sonstigen Finanzergebnisses. Das sonstige Finanzergebnis wurde überwiegend durch Wertveränderungen der Finanzanlagen beeinflusst, denen finanzierungsbezogene Kosten gegenüber standen.

Das finanzielle Profil von GCP hat sich in den letzten 12 Monaten erheblich verbessert, was sich in der Ratingheraufstufung auf Investment Grade und dem daraus resultierenden deutlichen Rückgang der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auf 2 % widerspiegelt. Während sich der Bestand an Bankverbindlichkeiten und Anleihen zwischen 31. März 2014 und 31. März 2015 um 46 % erhöhte, stiegen die Finanzaufwendungen nur um marginale 17 %. Dies spiegelt die verbesserten Finanzierungsbedingungen bei Banken und im Kapitalmarkt wider. Der gemeinsame Effekt aus gesunkenen Finanzierungsaufwendungen und starken operativen Ergebnissen zeigt sich in einem beeindruckenden Zinsdeckungsgrad (ICR) von 5,7.

## STEUERN

	2015	2014
Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	TEUR	
Laufender Steueraufwand	(3.000)	(1.425)
Latente Steueraufwendungen	(5.402)	(6.741)
<b>Summe</b>	<b>(8.402)</b>	<b>(8.166)</b>

Die Steuer- und latenten Steueraufwendungen des Unternehmens haben sich in den ersten drei Monaten 2015 geringfügig auf €8,4 Mio. erhöht. Die Steueraufwendungen beinhalten Rückstellungen für passive latente Steueraufwendungen aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von €5,4 Mio. sowie Körperschafts- und Grundsteuern in Höhe von €3 Mio. Der Anstieg des laufenden Steueraufwands steht hauptsächlich im Zusammenhang mit der Vergrößerung des Portfolios und ist das Ergebnis der erhöhten Gewinne aus den Vermietungsaktivitäten des Unternehmens. Der latente Steueraufwand ist im Vergleich zum Vorjahresquartal gesunken, was auf Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen ist.



# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

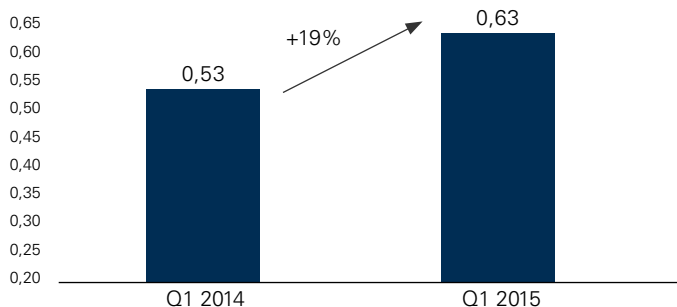
## PERIODENERGEBNIS

	2015	2014
Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	TEUR	
<b>Periodenergebnis</b>	<b>80.298</b>	<b>70.323</b>

Das Periodenergebnis für das erste Quartal 2015 hat sich gegenüber den ersten drei Monaten 2014 um 14 % erhöht und beträgt EUR 80,3 Mio. Getragen wird dieser Anstieg von operativen Verbesserungen im Sinne erhöhter Mieteinnahmen und gesteigener Kosteneffizienz sowie von Neubewertungsgewinnen und verbesserten Finanzierungskonditionen. Die operativen und finanziellen Erfolge spiegeln sich in gestiegenen FFO I des ersten Quartals 2015 wider.

	2015	2014
Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	TEUR	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,63	0,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,53	0,51
Gewichteter Durchschnitt der unverwässerten Aktien in Tsd	118.947	115.425
Gewichteter Durchschnitt der verwässerten Aktien in Tsd.	143.710	121.492

## UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE



Die Erhöhung des Ergebnisses je Aktie um 19 % auf EUR 0,63 ist Ausdruck gesteigener Aktionärs Gewinne, die gemindert wurden durch den verwässernden Effekt eines gestiegenen gewichteten Durchschnitts der im Umlauf befindlichen Aktien, der sich aufgrund der im Quartalsverlauf erfolgten Wandlungen der Wandelanleihe erhöhte.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie belief sich im ersten Quartal 2015 auf €0,53, nach €0,51 im ersten Quartal 2014. Dieser Erhöhung stand eine 18-prozentige Zunahme der gewichteten Durchschnittszahl der im Umlauf befindlichen Aktien (verwässert) im Quartalsvergleich gegenüber. Dieser Anstieg beruht auf der Emission der Wandelanleihe Serie C im Februar 2014 und der Aufstockung im Juni 2014.

## FFO I

	2015	2014
Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	TEUR	
<b>EBITDA</b>	<b>93.872</b>	<b>81.049</b>
Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	(59.628)	(57.756)
Erlöse aus der Veräußerung von Vorräten – zum Handel bestimmte Immobilien	–	(250)
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>34.244</b>	<b>23.043</b>
Finanzaufwendungen	(6.036)	(5.177)
Steuern	(3.000)	(1.425)
<b>FFO I</b>	<b>25.208</b>	<b>16.441</b>
Bereinigung um die aufgelaufene Hybridpapierzuteilung	1.197	–
<b>FFO I nach Hybridpapierzuteilung</b>	<b>24.011</b>	<b>16.441</b>
<b>FFO I je Aktie in EUR, nach Hybridpapierzuteilung</b>	<b>0,20</b>	<b>0,14</b>

Die Funds From Operation I (FFO I) geben den erzielten operativen Gewinn wider und werden berechnet durch den Abzug von Steuern und Finanzergebnis vom bereinigten EBITDA, das Veräußerungsgewinne und die Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht berücksichtigt.

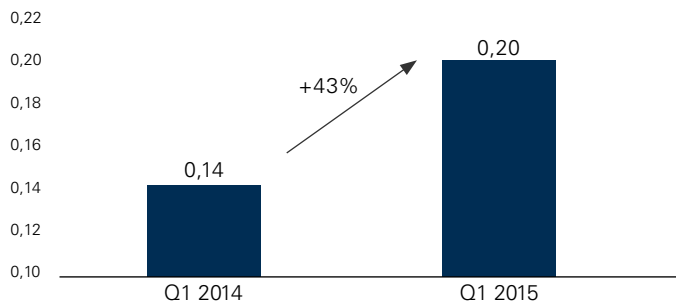
Die FFO I erhöhten sich im ersten Quartal 2015 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 53 % auf €25,2 Mio. Der Zuwachs erschließt sich direkt aus gestiegenen Miet- und Betriebseinnahmen und der sich verbessernden operativen Rentabilität.

Die ausgewiesenen FFO I spiegeln nicht den vollen Effekt des Portfolios zum Ende des Berichtszeitraumes wider, da die im ersten Quartal 2015 erworbenen Immobilien sich nicht auf den gesamten Zeitraum auswirken konnten.

Hybridpapierzuteilungen werden gemäß IFRS als Dividenden klassifiziert und sollten nicht als Zinsaufwand erfasst und damit nicht von den FFO abgezogen werden. GCP verfolgt einen konservativen Ansatz und ermittelt die FFO I je Aktie nach Abzug der aufgelaufenen Hybridpapierzuteilungen. Die FFO I je Aktie nach Abzug der Hybridpapierzuteilung beliefen sich im ersten Quartal 2015 auf € 0,20, was einem Anstieg um 43 % gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht.



## FFO I JE AKTIE IN € NACH HYBRIDPAPIERZUTEILUNG



## FFO II

Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	2015	2014
	TEUR	
FFO I	25.208	16.441
Veräußerungsgewinne*	–	1.516
<b>FFO II</b>	<b>25.208</b>	<b>17.957</b>

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

Die FFO II, welche die Ergebnisse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobilien des Vorratsvermögens beinhalten, erhöhten sich im ersten Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahresquartal lediglich aufgrund des Anstiegs der FFO I, da das Unternehmen keine Veräußerungen tätigte. Veräußerungen erfolgen lediglich auf opportunistischer Basis und machen planmäßig nicht mehr als 10 % des Portfolios aus.

## CASH FLOW

Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	2015	2014
	TEUR	
Operativer Cashflow	30.663	37.185
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(386.091)	(170.276)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	285.984	146.290
<b>Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten</b>	<b>(69.444)</b>	<b>13.199</b>

Der operative Cashflow belief sich auf €30,7 Mio. Bereinigt um die Erlöse aus dem Verkauf von Gebäuden im ersten Quartal 2014 in Höhe von €14,4 Mio. betrug der Vergleichsbetrag €22,8 Mio. Das Unternehmen erzielte herausragende operative Verbesserungen von 35 % hauptsächlich aufgrund erhöhter Rentabilität.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von €386 Mio. spiegelt das externe Wachstum des Unternehmens im ersten Quartal 2015 wider, in dem das Portfolio von 43.000 Einheiten zum Jahresende 2014 auf 52.000 Einheiten per März 2015 vergrößert wurde, zuzüglich Vorauszahlungen für zukünftige Transaktionen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von €286 Mio. enthält die Erlöse aus den im Februar und März 2015 in zwei Tranchen ausgegebenen Hybridpapieren, die netto €384 Mio. betragen und denen vorzeitige Darlehenstilgungen in Höhe von €91 Mio. gegenüber stehen. Die vorzeitige Darlehenstilgung stärkt den sorgsamsten Tilgungsplan von GCP zusätzlich und unterhält die starke finanzielle Position des Unternehmens.



# ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

## VERMÖGENSWERTE

	Mrz. 15	Dez. 14
	TEUR	
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.748.755</b>	<b>2.227.243</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	2.687.145	2.191.271
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>361.532</b>	<b>401.815</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>3.110.287</b>	<b>2.629.058</b>

\* inkl. geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Saldo aus Vorräten

Die Bilanzsumme erhöhte sich in den ersten drei Monaten 2015 gegenüber dem Jahresende 2014 um 18 % auf €3,1 Mrd. Der Anstieg beruht in erster Linie auf der 23-prozentigen Zunahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Anzahlungen.

## VERBINDLICHKEITEN

	Mrz. 15	Dez. 14
	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	526.786	543.009
Festzinsanleihen	476.741	476.381
Wandelanleihen	210.636	240.451
Passive latente Steuern	158.944	141.003
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	49.021	39.090
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	149.716	147.474
<b>Summe</b>	<b>1.571.844</b>	<b>1.587.408</b>

\*) die Wandelanleihe der Series C ist seit August 2014 im Geld und befindet sich in Wandlung



GCP wahrt eine konservative Kapitalstruktur zur Einhaltung seiner internen Ziele, Minimierung der Finanzierungskosten, Sicherung eines hohen Maßes an Flexibilität für weiteres Wachstum und die Umsetzung der Neupositionierungsprojekte. Dieser konservative Ansatz spiegelt sich wider in einem hohen Anteil unbelasteter Vermögenswerte (60 %) sowie starken Bonitätskennzahlen wie einem niedrigen LTV und einem hohen Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR). Resultierend daraus profitiert das Unternehmen von einem Investment Grade Rating und niedrigen Finanzierungskosten.

Hauptgründe für den Rückgang der Verbindlichkeiten um 1 % oder € 16 Mio. sind die gesunkenen Bankverbindlichkeiten und Wandelanleihen. Letztere beruhen auf der Wandlung von mehr als € 60 Mio. des anfänglichen Nennbetrags, da sich die Wandelanleihe mit mehr als 70 % über dem Wandlungspreis tief im Geld befindet.

Der konservative Ansatz von GCP zeigt sich auch in der Ermittlung der latenten Steuern. Diese werden unter der Annahme der Veräußerung von Immobilien durch Asset Deals mit dem vollen deutschen Steuereffekt (15,825 %) angesetzt.

Das Unternehmen hält zusätzliche Barmittel in Höhe von € 203 Mio. Hierdurch ergeben sich Nettoverbindlichkeiten von € 801 Mio. ohne Berücksichtigung der Wandelanleihe.

## NETTOVERBINDLICHKEITEN

	Mrz. 15	Dez. 14
	TEUR	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Anleihen	1.003.527	1.019.390
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	202.608	272.296
<b>Summe Nettoverbindlichkeiten ohne Wandelanleihe</b>	<b>800.919</b>	<b>747.094</b>
Wandelanleihen	210.636	240.451
<b>Summe Nettoverbindlichkeiten mit Wandelanleihe</b>	<b>1.011.555</b>	<b>987.545</b>

\*) die Wandelanleihen der Serie C sind seit August 2014 im Geld („in the money“) und befinden sich in Wandlung

## LOAN-TO-VALUE

	Mrz. 15	Dez. 14
	TEUR	
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*</b>	<b>2.687.145</b>	<b>2.191.271</b>
Summe Fremdkapital	1.214.163	1.259.841
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	202.608	272.296
<b>Nettverbindlichkeiten</b>	<b>1.011.555</b>	<b>987.545</b>
<b>LTV</b>	<b>38%</b>	<b>45%</b>
<b>Summe Nettverbindlichkeiten ohne Wandelanleihe</b>	<b>800.919</b>	<b>747.094</b>
<b>LTV bei vollständiger Wandlung</b>	<b>30%</b>	<b>34%</b>

\* inkl. Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Saldo aus Vorräten

Der Loan-to-Value ("LTV") sank von 45 % zum Jahresende 2014 auf 38 % per März 2015. Die geringe Verschuldung ist Ausdruck des konservativen Ansatzes von GCP sowie der gut diversifizierten Finanzierungsquellen zur Wachstumsfinanzierung. Bei vollständiger Wandlung der Wandelanleihen, die sich mit mehr als 70 % über dem Wandlungspreis tief im Geld befinden und daher bereits gewandelt werden, beträgt der LTV 30 %.

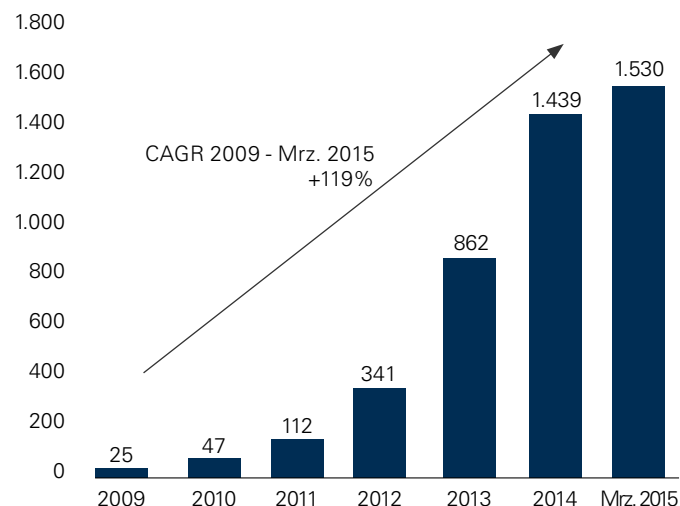
Dieser Verschuldungsgrad bietet beträchtlichen Spielraum im Hinblick auf das vom Board of Directors gesetzte Ziel von 50 % und dem internen Limit von 55 %. Die finanzielle Flexibilität bietet dem Management die Möglichkeit, auf opportunistischer Basis Akquisitionen zu tätigen und gleichzeitig ausreichende finanzielle Reserven für die Fremdkapitalgeber zu gewährleisten.

## EPRA NAV

	Mrz. 15	Dez. 14
	TEUR	
Summe Eigenkapital, ohne Hybridpapiere	1.153.331	1.041.650
Derivative Finanzinstrumente	2.010	9.282
Passive latente Steuern	158.944	141.003
Wandelanleihe*	216.012	247.451
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.530.297</b>	<b>1.439.386</b>

\* die Wandelanleihe ist im Geld („in the money“). Der Betrag beinhaltet Rechnungsabgrenzungen und aufgelaufenen Zinsen

Der EPRA NAV erhöhte sich in den ersten drei Monaten 2015 hauptsächlich auf Grund des erzielten Quartalsgewinns von €80 Mio. auf €1,53 Mrd.



## DISCLAIMER

Die Finanzdaten und Ergebnisse der Gruppe werden von den finanziellen und betrieblichen Ergebnissen der Tochterunternehmen beeinflusst. Die Aussagekraft der Informationen dieses Berichts ergibt sich aus der Perspektive des Unternehmens inklusive seines Portfolios an Gemeinschaftsunternehmen. Dieser Bericht enthält verschiedene Zusatzinformationen und Details, die eine umfassende Darstellung des jeweiligen Sachverhaltes gewährleisten sollen, welche nach Ansicht der Gruppe von hoher Bedeutung für diesen Bericht ist.

Im Auftrag des Board of Directors,  
Luxemburg, 20. Mai 2015

Simone Runge-Brandner  
Director

Refael Zamir  
Director, CFO

Daniel Malkin  
Director

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

		Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	
		2015	2014
		TEUR	
	Anhang		
<b>Umsatz</b>		<b>65.608</b>	<b>60.158</b>
Veräußerungsgewinne. Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	4, 5	59.628	57.756
Ergebnis aus at equity bewerteten Finanzinvestitionen		–	94
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung		(30.212)	(21.573)
Wareneinsatz Gebäude		–	(14.250)
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen		(1.412)	(1.305)
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>93.612</b>	<b>80.880</b>
Finanzaufwendungen		(6.036)	(5.177)
Sonstige Finanzergebnisse		1.124	2.786
Finanzergebnis		(4.912)	(2.391)
<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>88.700</b>	<b>78.489</b>
Laufender Steueraufwand	6	(3.000)	(1.425)
Latente Steueraufwendungen	6	(5.402)	(6.741)
Steuer- und latente Steueraufwendungen		(8.402)	(8.166)
<b>Periodenergebnis</b>		<b>80.298</b>	<b>70.323</b>
Sonstiges Periodenergebnis nach Steuern		–	–
<b>Gesamtes Periodenergebnis</b>		<b>80.298</b>	<b>70.323</b>

Für die Richtigkeit der deutschen Übersetzung wird keine Haftung übernommen. Bitte englische Originalversion beachten.



Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März

	<b>2015</b>	2014
	TEUR	
<b>Davon entfallen auf:</b>		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	75.048	61.148
Hybridkapitalinvestoren	1.197	–
Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss	4.053	9.175
	<b>80.298</b>	<b>70.323</b>

	EUR	
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Ergebnis je Aktie</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,63	0,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,53	0,51

# KONZERNBILANZ



	Anhang	31. März	31. Dezember
		2015 Ungeprüft	2014 Geprüft
VERMÖGENSWERTE		TEUR	
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte		7.782	7.516
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5	2.635.575	2.179.982
Geleistete Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		45.713	5.475
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände		46.609	23.077
Aktive latente Steuern		13.076	11.193
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>2.748.755</b>	<b>2.227.243</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		200.687	270.131
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente		1.921	2.165
Vorräte – zur Veräußerung gehaltene Immobilien		5.857	5.814
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen		153.067	123.705
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>361.532</b>	<b>401.815</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>3.110.287</b>	<b>2.629.058</b>

	Anhang	31. März	31. Dezember
		2015 Ungeprüft	2014 Geprüft
		TEUR	
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital	8	12.167	11.854
Sonstige Rücklagen		22.232	22.223
Kapitalrücklage		365.412	335.171
Gewinnrücklagen		656.714	581.666
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital</b>		<b>1.056.525</b>	<b>950.914</b>
Auf die Hybridkapitalinvestoren entfallenes Eigenkapital		385.112	–
<b>Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und die Hybridkapitalinvestoren entfallenes Eigenkapital</b>		<b>1.441.637</b>	<b>950.914</b>
Nicht beherrschende Anteile		96.806	90.736
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.538.443</b>	<b>1.041.650</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7A	520.930	537.217
Wandelanleihe	7B	210.636	240.451
Festzinsanleihe	7C	476.741	476.381
Derivative Finanzinstrumente		2.010	9.282
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		47.011	29.808
Passive latente Steuern		158.944	141.003
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.416.272</b>	<b>1.434.142</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7	5.856	5.792
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		130.892	128.837
Fällige Steuern und Grundsteuern		6.018	5.670
Sonstige Rückstellungen		12.806	12.967
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>155.572</b>	<b>153.266</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>1.571.844</b>	<b>1.587.408</b>
<b>Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>		<b>3.110.287</b>	<b>2.629.058</b>

Das Board of Directors der Grand City Properties S.A. hat diesen Konzernzwischenabschluss zur Veröffentlichung am 20. Mai 2015 freigegeben.

-----  
Simone Runge-Brandner (Director)

-----  
Refael Zamir (Director, CFO)

-----  
Daniel Malkin (Director)

# KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGS- RECHNUNG

FÜR DEN 3-MONATS-ZEITRAUM ZUM 31. MÄRZ 2015







Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	EK-Anteil Wandelanleihe	Sonstige Rücklagen	Gewinnrücklagen	Summe	Auf die Hybridkapitalinvestoren entfallenes Eigenkapital	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und die Hybridkapitalinvestoren entfallenes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
TEUR										
<b>Saldo zum 31. Dezember 2014 (geprüft)</b>	<b>11.854</b>	<b>335.171</b>	<b>7.841</b>	<b>14.382</b>	<b>581.666</b>	<b>950.914</b>	-	<b>950.914</b>	<b>90.736</b>	<b>1.041.650</b>
Periodenergebnis	-	-	-	-	75.048	75.048	1.197	76.245	4.053	80.298
Sonstiges Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis	-	-	-	-	75.048	75.048	1.197	76.245	4.053	80.298
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft entstandene Minderheitsanteile	-	-	-	-	-	-	-	-	2.017	2.017
Ausgabe von Aktien im Zusammenhang mit der Wandlung der Wandelanleihe	313	30.241	(153)	-	-	30.401	-	30.401	-	30.401
Ausgabe der Hybridpapiere	-	-	-	-	-	-	383.915	383.915	-	383.915
In Eigenkapital beglichene aktienbasierte Vergütung	-	-	-	162	-	162	-	162	-	162
<b>Saldo zum 31. März 2015 (ungeprüft)</b>	<b>12.167</b>	<b>365.412</b>	<b>7.688</b>	<b>14.544</b>	<b>656.714</b>	<b>1.056.525</b>	<b>385.112</b>	<b>1.441.637</b>	<b>96.806</b>	<b>1.538.443</b>
<b>Saldo zum 31. Dezember 2013 (geprüft)</b>	<b>11.543</b>	<b>305.029</b>	-	<b>14.211</b>	<b>374.141</b>	<b>704.924</b>	-	<b>704.924</b>	<b>63.001</b>	<b>767.925</b>
Periodenergebnis	-	-	-	-	61.148	61.148	-	61.148	9.175	70.323
Sonstiges Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis	-	-	-	-	61.148	61.148	-	61.148	9.175	70.323
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft entstandene Minderheitsanteile	-	-	-	-	-	-	-	-	564	564
EK-Anteil Wandelanleihe	-	-	760	-	-	760	-	760	-	760
<b>Saldo zum 31. März 2014 (ungeprüft)</b>	<b>11.543</b>	<b>305.029</b>	<b>760</b>	<b>14.211</b>	<b>435.289</b>	<b>766.832</b>	-	<b>766.832</b>	<b>72.740</b>	<b>839.572</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März

OPERATIVER CASHFLOW	Anhang	TEUR	
		2015	2014
Periodenergebnis		80.298	70.323
<b>Ertragsanpassungen:</b>			
Abschreibungen		260	169
Ergebnis aus at- equity bewerteten Finanzinvestitionen		–	(94)
Gewinn aus Geschäftszusammenschlüssen, sonstigen Erträgen und Veräußerungsgewinnen	4	(28.450)	(8.093)
Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5	(31.178)	(49.663)
Netto-Finanzaufwendungen		4.912	2.391
Steuer- und latente Steueraufwendungen	7	8.402	8.166
In Eigenkapital beglichene aktienbasierte Vergütung		162	–
		34.406	23.199
<b>Veränderungen bei:</b>			
Immobilien des Vorratsvermögens		(43)	14.402
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen		(13.997)	(12.952)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten		15.714	12.820
Sonstige Rückstellungen		(2.919)	1.141
		33.161	38.610
Gezahlte Ertragssteuern		(2.498)	(1.425)
<b>Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>30.663</b>	<b>37.185</b>
<b>CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>			
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen, netto		(526)	(791)
Modernisierung, Investitionen und Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und geleistete Anzahlungen, netto		(128.351)	(148.821)
Erwerb von Tochterunternehmen und Gesellschafterdarlehen, abzüglich erworbener liquider Mittel		(232.700)	(10.648)
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und andere Finanzanlagen		(24.514)	(10.016)
<b>Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(386.091)</b>	<b>(170.276)</b>



		Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März	
		2015	2014
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	Anhang	TEUR	
Tilgungen von Bankdarlehen		(1.906)	(1.633)
(Rückzahlung)/Einzahlungen aus der Aufnahme von Bankdarlehen		(91.172)	(*) 3.224
Netto-Einzahlungen aus Hybridpapieren	8	383.915	–
Netto-Einzahlungen aus Wandelanleihe Serie C		–	146.824
Zins- und sonstige Finanzaufwendungen, netto		(4.853)	(2.125)
<b>Netto-Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>285.984</b>	<b>146.290</b>
<b>Netto-Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten</b>		<b>(69.444)</b>	<b>13.199</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn der Periode		270.131	132.542
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende der Periode</b>		<b>200.687</b>	<b>145.741</b>

(\*) Umklassifiziert

Die Anhänge auf den Seiten 50 bis 62 sind wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

# VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

FÜR DEN 3-MONATS-ZEITRAUM ZUM 31. MÄRZ 2015



# 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 24 Avenue Victor Hugo, L – 1750, Luxembourg.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss 3-Monats-Zeitraum zum 31. März 2015 enthält den Abschluss des Unternehmens sowie die Abschlüsse der Tochterunternehmen („die Gruppe“ oder „GCP“).

Unternehmenszweck der Gruppe sind der Erwerb, die Sanierung, die Umstrukturierung und die Optimierung von Immobilien in Deutschland.

## b. KAPITALERHÖHUNGEN UND ANLEIHEEMISSIONEN IM ERSTEN QUARTAL 2015

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

## c. BÖRSENNOTIERUNG AN DER FRANKFURTER BÖRSE

Am 28. Mai 2012 erhielt das Unternehmen die Börsennotierung an der Frankfurter Börse im Entry Standard-Marktsegment. Das Unternehmen hat 50.000.000 Stammaktien zum Nennwert von je € 0,10 ausgegeben. Aktuell umfasst das ausgegebene Aktienkapital 121.668.184 Aktien mit einem Nennwert von € 0,10 je Aktie.

## d. KONZERNRATING

Im November 2014 stufte Standard & Poor's Rating Services das Emittentenrating des Unternehmens sowie die Ratings der Festzinsanleihen Serie B und der Wandelanleihen der Serien C und D auf das Investment Grade Rating BBB- mit stabilem Ausblick herauf. Der stabile Ausblick spiegelt unter anderem die aktuelle Liquiditätslage der Gruppe sowie die erwartete Fähigkeit zur Cashflow-Generierung aus der betrieblichen Tätigkeit wider. S&P hat den stabilen Ausblick aufgrund der konstanten Nachfrage nach Wohnraum an den Standorten von GCP beibehalten, da diese sich positiv auf die Entwicklung der Mieteinnahmen auswirkt.

Am 9. Februar verlieh die Ratingagentur Moody's Investors Services („Moody's“) der Gruppe erstmals ein langfristiges Emittentenrating von Baa2 mit stabilem Ausblick. Moody's begründete das Rating mit der geringen Verschuldung, den im Verhältnis zu ähnlich gerateten Vergleichsunternehmen besseren Finanzkennzahlen und dem guten Liquiditätsprofil. Gestützt wird das Rating außerdem durch die konservative Finanzpolitik der Gruppe und das gute Fälligkeitsprofil ihrer Verbindlichkeiten.

Im ersten Quartal 2015 erhielten die Hybridpapiere von Moody's Ratings von BB bzw. Ba1, jeweils mit stabilem Ausblick.

## e. DEFINITIONEN

In diesem Anhang zum Konzernzwischenabschluss 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 (gemäß IFRS 10) und deren Geschäftsabschlüsse im Konzernabschluss konsolidiert werden.
Assoziierte Unternehmen	Unternehmen, über die Grand City Properties S.A. einen maßgeblichen Einfluss hat, die jedoch keine Tochterunternehmen sind. Assoziierte Unternehmen werden im Konzernzwischenabschluss at-equity bilanziert.
Beteiligungen	Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführte Unternehmen und assoziierte Unternehmen
Verbundene Unternehmen und nahestehende Personen	Wie in IAS 24 definiert
Periode	Die 3 Monate zum 31. März 2015



## 2. GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

### a. ÜBEREINSTIMMUNGSERKLÄRUNG

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde gemäß IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt. Er enthält nicht alle für die Erstellung eines vollständigen IFRS-Abschlusses erforderlichen Informationen. Zur Erläuterung von Ereignissen und Transaktionen, welche wesentlich für das Verständnis der Entwicklung der Finanz- und Ertragslage der Gruppe seit dem letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 sind, wurden jedoch ausgewählte Angaben in den Anhang des verkürzten Konzernzwischenabschlusses aufgenommen. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Für weitere Informationen zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014, welcher die Grundlage für diesen Konzernzwischenabschluss bildet. Das Board of Directors des Unternehmens hat den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss am 20. Mai 2015 zur Veröffentlichung freigegeben.



### b. ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Erstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses hat das Management 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 des Managements 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 2014.



### c. GESCHÄFTSSEGMENTE

Die Gruppe erfüllt die Definition eines Konzerns, der sich in zwei Geschäftssegmenten engagiert. Ein Geschäftssegment ist ein Teil der Gruppe, wenn es die folgenden drei Kriterien erfüllt:

- Es werden Geschäftsaktivitäten ausgeübt, mit denen Umsätze erwirtschaftet 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
- Es stehen separate Finanzinformationen zur Verfügung.

### d. SAISONALITÄT DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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



### e. GOING CONCERN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde nach dem Fortführungsprinzip erstellt.

# 3. WESENTLICHE BILANZIERUNGSMETHODEN

Die bei der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den bei der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2014 angewandten Methoden. Die folgenden veröffentlichten Standards, Änderungen und Interpretationen waren für am 1. Januar beginnende Geschäftsjahre noch nicht anzuwenden. Sofern sie für die Gruppe relevant sind, werden sie nachfolgend erläutert. Die Gruppe plant keine vorzeitige Anwendung dieser Standards.

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

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 Cashflows. 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. IFRS 9 ist erstmalig anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung gestattet ist.

## (II) IFRS 15 – UMSATZERLÖSE AUS KUNDENVERTRÄGEN

IFRS 15 definiert einen umfassenden Rahmen für die Ermittlung, ob, in welcher Höhe und wann Umsatzerlöse zu erfassen sind. Es ersetzt bestehende Vorschriften zur Erfassung von Umsatzerlösen einschließlich IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme. IFRS 15 ist erstmalig anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung gestattet ist.

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. Zum aktuellen Zeitpunkt wird nicht damit gerechnet, dass die vorstehenden Standards wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gruppe haben werden.



## 4. ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN UND BETEILIGUNGEN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS

Im Berichtszeitraum hat die Gruppe verschiedene Unternehmen im Rahmen von Akquisitionen für einen Gesamtpreis von € 29,5 Mio. nach Abzug der übernommenen Barmittel erworben. Bei den Akquisitionen handelt es sich hauptsächlich um Immobilien in NRW und Berlin. Durch die Unternehmenszusammenschlüsse erzielte die Gruppe Gewinne aus einem günstigen Erwerb („bargain purchase“) in Höhe von € 28,4 Mio., die in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter Veräußerungsgewinnen, Gewinnen aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstigen Erträgen ausgewiesen werden. Die Gruppe weist Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss in Höhe von € 2 Mio. 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 2.874 und ein Jahresüberschuss von TEUR 524 ausgewiesen.

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

	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	336.302
Working Capital, netto	6.915
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.847
	345.064
Bankdarlehen	(76.081)
Sonstige Verbindlichkeiten, netto	(3.969)
	(80.050)
<b>Summe identifizierbares Nettovermögen</b>	<b>265.014</b>
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	2.017
Für Akquisition gezahlte Gegenleistung	(234.547)
Gewinn aus Unternehmenszusammenschlüssen (sog. Bargain Purchase)	28.450

Wären alle vorstehenden Akquisitionen am Anfang des Berichtszeitraums erfolgt, hätten sich die Konzernumsätze um TEUR 5.656 und der Periodenüberschuss um TEUR 1.291 erhöht.





## 5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

	3-Monats- Zeitraum zum 31. März	Geschäfts- jahresende zum 31. Dezember
	2015	2014
	Ungeprüft	Geprüft
TEUR		
Saldo zum 1. Januar	2.179.982	1.368.281
Zugänge im Laufe der Periode ü/ des Jahres	88.113	319.293
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Zuge der erstmaligen Konsolidierung (siehe Anhang 4)	336.302	470.543
Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch Beherr- schungsverlust	–	(170.006)
Fair Value-Anpassung	31.178	191.871
Saldo zum 31. März / 31. Dezember	2.635.575	2.179.982



## 6. STEUER- UND LATENTE STEUERAUFWENDUNGEN

Der Ansatz der Steuer- und latenten Steueraufwendungen basiert auf der durch das Management durchgeführten bestmöglichen Schätzung 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 2015 beliefen sich auf TEUR 8.402 (2014: TEUR 8.166). Dieser Betrag setzt sich zusammen aus Körperschaftssteuer in Höhe von TEUR 1.004 (2014: TEUR 218), latenten Steuern von TEUR 5.402 sowie Grundsteuern von TEUR 1.996 (2014: TEUR 6.741 bzw. TEUR 1.207).



# 7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDIT- INSTITUTEN SOWIE AUS WANDELANLEIHEN UND FESTVERZINSLICHEN ANLEIHEN

## A. ZUSAMMENSETZUNG

	31. März	31. Dezember
	2015	2014
	Ungeprüft	Geprüft
	TEUR	
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Bankdarlehen	520.930	536.830
Andere Darlehen	-	387
<b>Gesamte langfristige Darlehen</b>	<b>520.930</b>	<b>537.217</b>
<b>Festzinsanleihen und Wandelanleihen</b>		
Wandelanleihe Serie C (B)	210.636	240.451
Anleihe Serie D (C)	476.741	476.381
<b>Gesamte Festzinsanleihen und Wandelanleihen</b>	<b>687.377</b>	<b>716.832</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Bankdarlehen	5.856	5.792

## B. WANDELANLEIHE SERIE C

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

Am 19. Juni 2014 stockte das Unternehmen die Wandelanleihen Serie C erfolgreich um weitere € 125 Mio. (Nennwert) auf. Die Ausgabe erfolgte zu 111,25 % des Nennwerts. Damit erhöhte sich der Gesamtnennwert der Wandelanleihen der Serie C auf € 275 Mio.

Im ersten Quartal 2015 wurden Wandelanleihen Serie C im Gesamtbetrag von € 30,4 Mio. gemäß den Anleihebedingungen in Aktien umgewandelt. Insgesamt wurden 3,1 Mio. Aktien ausgeben.

	3-Monats- Zeitraum zum 31. März	Geschäfts- jahresende zum 31. Dezember
	2015	2014
	Ungeprüft	Geprüft
	TEUR	

Saldo zu Beginn der Periode	247.451	-
Einnahmen aus der Ausgabe der Wandelanleihe Serie C (1.500 Anteilscheine zu € 100.000 Nennwert)	-	150.000
Einnahmen aus der Aufstockung der Wandelanleihe Serie C (1.250 Anteilscheine zu € 100.000 Nennwert)	-	139.063
Transaktionskosten	-	(4.391)
Nettoeinnahmen für die Periode/das Jahr	-	284.672
Als Eigenkapital klassifizierter Betrag	-	(7.995)
Aufwendungen für die Periode/das Jahr	796	2.538
Gezahlte Aufwendungen	(1.835)	(1.464)
Umwandlung in Stammaktien	(30.400)	(30.300)
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende der Periode/Jahresende	216.012	247.451
Langfristiger Anteil der Wandelanleihe Serie C	210.636	240.451
Abgegrenzte Zinsen	308	1.297
<b>Gesamte Wandelanleihen Serie C</b>	<b>210.944</b>	<b>241.748</b>
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5.068	5.703



### C. ANLEIHE SERIE D

Am 29. Oktober 2014 platzierte das Unternehmen erfolgreich neue, besicherte und 2021 fällige Festzinsanleihen im Volumen von €500 Mio. mit einem Kupon von 2 % zum Preis von 95,564 % des Nennwerts (Anleihe Serie D). Seit diesem Tag werden die Anleihen der Serie D im regulierten Markt der irischen Börse gehandelt.

	3-Monats- Zeitraum zum 31. März	Geschäfts- jahresende zum 31. Dezember
	2015	2014
	Ungeprüft	Geprüft
TEUR		
Saldo zu Beginn der Periode/Jahresbeginn	478.107	–
Einnahmen aus der Ausgabe der Anleihe für das Jahr (500.000 Anteilsscheine zu € 100.000 Nennwert)	–	477.820
Emissionskosten	(435)	(1.971)
Nettoeinnahmen für die Periode/das Jahr	(435)	475.849
Aufwendungen für die Periode/das Jahr	3.261	2.258
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende der Periode/Jahresende	480.933	478.107
Langfristiger Anteil der Anleihe Serie D	476.741	476.381
Abgegrenzte Zinsen	4.192	1.726
Gesamte Anleihen Serie D	480.933	478.107



# 7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDIT-INSTITUTEN SOWIE AUS WANDELANLEIHEN UND FESTVERZINSLICHEN ANLEIHEN

## D. (1) SICHERHEITEN, NEGATIVERKLÄRUNG

- Eine erstrangige Belastung gemäß zyprischem Recht auf alle von dem Unternehmen an GCP Ltd. gehaltenen Stammaktien;
- Eine erstrangige Kontenabtretung gemäß luxemburgischem Recht aller unternehmenseigenen Bankkonten;
- Erstrangige Kontenabtretungen gemäß luxemburgischem Recht jedes Bankkontos von GCP Ltd. und
- Erstrangige Belastungen gemäß zyprischem Recht auf jedes von GCP Ltd. geführte Bankkonto.

## (2) COVENANTS (GEMÄSS ANLEIHEBEDINGUNGEN DER AUSGEGEBENEN ANLEIHEN)

Das Unternehmen verpflichtet sich, dass es bis zum Ablauftermin (einschließlich) keine Schulden aufnimmt, und stellt sicher, dass keines seiner Tochterunternehmen bis dahin Schulden aufnimmt, wenn unmittelbar nach der Aufnahme dieser zusätzlichen Verschuldung und der Verwendung der Nettoerlöse dieser Verschuldung:

- Die Summe: (i) der Konzernverschuldung (abzüglich von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) zum letzten Berichtstag und (ii) der seit dem letzten Berichtstag aufgenommenen Nettoverschuldung (abzüglich von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) 60 % der Summe (ohne Duplizierung): (i) der Bilanzsumme (abzüglich von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) zum letzten Berichtstag, (ii) des Kaufpreises etwaiger vom Konzern seit dem letzten Berichtstag erworbener Immobilien oder vertraglich vereinbarter Immobilienkäufe und (iii) der Erlöse etwaiger seit dem letzten Berichtstag aufgenommener Verschuldungen übersteigen würde (jedoch nur insofern diese Erlöse nicht zum Erwerb von Immobilien oder zur Reduzierung der Verschuldung verwendet wurden); und
- Die Summe: (i) der besicherten Konzernverschuldung (ausschließlich der Anleihen der Serie B, der Serie C und der Serie D und abzüglich von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) zum letzten Berichtstag und (ii) der seit dem letzten Berichtstag aufgenommenen besicherten Nettoverschuldung (ausschließlich der Anleihen der Serie B, der Serie C und der Serie D und abzüglich von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) darf 45 % der Summe (ohne Duplizierung): (i) der Bilanzsumme (abzüglich von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) zum letzten Berichtstag, (ii) des Kaufpreises etwaiger vom Konzern seit dem letzten Berichtstag erworbener Immobilien oder vertraglich vereinbarter Immobilienkäufe und (iii) der Erlöse etwaiger seit dem letzten Berichtstag aufgenommener Verschuldungen nicht übersteigen (jedoch nur insofern diese Erlöse nicht zum Erwerb von Immobilien oder zur Reduzierung der Verschuldung verwendet wurden);
- Das Unternehmen verpflichtet sich, zu jedem Berichtstag einen Kapitaldeckungsgrad im Konzern von mindestens 2,0 aufzuweisen;
- Das Unternehmen verpflichtet sich, dass die Summe: (i) der unbelasteten Vermögenswerte (abzüglich von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) zum letzten Berichtstag und (ii) der seit dem letzten Berichtstag neu erfassten

unbelasteten Nettovermögenswerte (abzüglich von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) zu keinem Zeitpunkt 125 % der Summe: (i) der unbesicherten Schulden (abzüglich von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) zum letzten Berichtstag und (ii) der seit dem letzten Berichtstag aufgenommenen unbesicherten Nettoschulden (abzüglich von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten) unterschreitet;

- GCP 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. GCP Ltd. gewährt ein für den Verwalter akzeptables erstrangiges Sicherungsrecht für das betreffende auf den Verwalter laufende Konto zugunsten des Verwalters und des Wertpapierinhabers;
- GCP Ltd. wird sicherstellen, dass seine Tochterunternehmen uneingeschränkt in der Lage sind, (i) Dividenden oder andere Ausschüttungen ihres Aktienkapitals an das Unternehmen oder eine der Beteiligungen des Unternehmens zu zahlen oder (ii) (a) Verbindlichkeiten gegenüber dem Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen zu begleichen, (b) Darlehen oder Vorauszahlungen an das Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen zu leisten oder (c) Immobilien oder Vermögenswerte auf das Unternehmen oder eines seiner Tochterunternehmen zu übertragen; und
- Die Gesamtverschuldung der Gruppe in Bezug auf Projektfinanzierungen darf die höhere der beiden Schwellen von € 65 Mio. oder 25 % des Portfoliowerts nicht überschreiten.



# 8. KAPITAL UND RÜCKLAGEN

## AUSGEGEBENE AKTIEN

- a. Am 12. April 2012 erhöhte das Unternehmen sein Grundkapital auf € 5.000.000 (50.000.000 Aktien zu je € 0,10).
- b. Am 19. Juli 2012 erhielt das Unternehmen im Zuge einer Kapitalerhöhung Bareinlagen in Höhe von € 15,1 Mio. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 5,5 Mio. neue Aktien zum Ausgabepreis von € 2,75 platziert.
- c. Am 19. Februar 2013 erhielt das Unternehmen im Zuge einer zweiten Kapitalerhöhung Bareinlagen in Höhe von € 35,7 Mio. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 8 Mio. neue Aktien zum Ausgabepreis von € 4,46 platziert.
- d. Bis zum 30. September 2013 waren Wandelanleihen der Serie 2012-2017 im Wert von € 99,7 Mio. in Aktien umgewandelt. 24,9 Mio. Aktien mit einem Nennwert von jeweils € 0,1 wurden ausgegeben.
- e. Am 3. Dezember 2013 erhielt das Unternehmen im Zuge einer Kapitalerhöhung Bareinlagen in Höhe von € 175,5 Mio. Im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren wurden insgesamt 27 Mio. neue Aktien mit einem Nennwert von jeweils € 0,10 zum Ausgabepreis von € 6,5 platziert. Die Mittel sind in erster Linie für den Erwerb zusätzlichen Immobilienbesitzes gedacht.
- f. Seit der Ausgabe und bis zum 31. März 2015 wurden Wandelanleihen Serie C im Gesamtbetrag von € 60,7 Mio. gemäß den Anleihebedingungen in Aktien umgewandelt. Insgesamt wurden 6,2 Mio. Aktien ausgegeben.

## AUSGABE VON HYBRIDPAPIEREN

- a. Am 13. Februar 2015 platzierte das Unternehmen erfolgreich Hybridpapiere im Gesamtnennbetrag von € 150 Mio. Diese Papiere wurden zu 96,3 % ihres Nennbetrags ausgegeben. Sie sind von unbegrenzter Laufzeit und können vom Unternehmen nur zu bestimmten vertraglich festgelegten Terminen oder Anlässen gekündigt werden. Bis zum ersten Kündigungstermin im Februar 2022 haben die Hybridpapiere einen Kupon von 3,75 % p.a. Sofern das Unternehmen sein Kündigungsrecht zu diesem Zeitpunkt nicht ausübt, gilt bis zum nächsten Kündigungstermin (Februar 2027) ein Kupon in Höhe des 5-Jahres-Swapsatzes zuzüglich eines Renditeaufschlags von 388,8 Basispunkten p.a. Der Aufschlag erhöht sich zum Februar 2027 um 25 Basispunkte (auf 413,8 Basispunkte) und zum Februar 2042 um weitere 75 Basispunkte (auf 488,8 Basispunkte).
- b. Am 3. März 2015 stockte das Unternehmen die Hybridpapiere um € 250 Mio. auf. Diese Papiere wurden zu 97,04 % ihres Nennbetrags ausgegeben. Zum Ende des Berichtszeitraums belief sich der Gesamtnennbetrag der Hybridpapiere auf € 400 Mio.

Die Hybridpapiere werden in der Konzernbilanz als den Inhabern zurechenbare Eigenkapitalreserve ausgewiesen, die Teil des Gesamteigenkapitals der Gruppe ist. Die Auszahlung des Kupons kann bis zur Beschlussfassung über eine Dividendenausschüttung an die Aktionäre aufgeschoben werden. Auf den aufgeschobenen Betrag entfallen keine Zinsen.

## ZUSAMMENSETZUNG DES STAMMKAPITALS:

	3-Monats-Zeitraum zum 31. März 2015		Geschäftsjahresende zum 31. Dezember 2014	
	Ungeprüft		Geprüft	
	Anzahl Aktien	TEUR	Anzahl Aktien	TEUR
<b>Genehmigt</b>				
Stammaktien zu je € 0,10	200.000.000	20.000	200.000.000	20.000
<b>Ausgegeben und voll einbezahlt</b>				
Saldo zu Beginn der Periode	118.541.449	11.854	115.425.000	11.542.5
Ausübung von Wandelanleihen Serie C	3.126.735	313	3.116.449	311.5
Saldo zum Ende der Periode	121.668.184	12.167	118.541.449	11.854



# 9. TRANSAKTIONEN MIT VERBUNDENEN PARTEIEN

Die folgenden Transaktionen wurden mit nahestehenden Unternehmen und Personen durchgeführt

## (I) DARLEHEN VON ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

	31. März	31. Dezember
	<b>2015</b>	2014
	Ungeprüft	Geprüft
	<b>TEUR</b>	
Andere verbundene Unternehmen	205	81

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

Für den 3-Monats-Zeitraum zum 31. März

	<b>2015</b>	2014
	<b>TEUR</b>	
Zinsaufwendungen	24	30

Transaktionen mit verbundenen Parteien wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen und werden nur dann durchgeführt, wenn diese Bedingungen belegbar sein.



# 10. FINANZINSTRUMENTE

## „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
<b>TEUR</b>				
<b>31. März 2015 (Ungeprüft)</b>				
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.921	–	–	1.921
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.921</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.921</b>
Derivative Finanzinstrumente (a)	–	2.010	–	2.010
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>–</b>	<b>2.010</b>	<b>–</b>	<b>2.010</b>
<b>31. Dezember, 2014 (Geprüft)</b>				
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.165	–	–	2.165
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>2.165</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2.165</b>
Derivative Finanzinstrumente (a)	–	9.282	–	9.282
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>–</b>	<b>9.282</b>	<b>–</b>	<b>9.282</b>

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



## 11. VERPFLICHTUNGEN

Die Gruppe hat zum 31. März 2015 keine bedeutenden Verpflichtungen.

## 12. EVENTUALFORDERUNGEN UND EVENTUALSCHULDEN

Die Gruppe hat zum 31. März 2015 keine wesentlichen Eventualforderungen und Eventualschulden.

## 13. NACHTRAGSBERICHT

a. Am 13. April 2015 platzierte das Unternehmen erfolgreich Anleihen der Serie E im Gesamtnennwert von € 400 Mio. Die Anleihen wurden zu 96,76 % ihres Nennwertes ausgegeben und haben eine Laufzeit von 10 Jahren. Die Anleihen werden mit 1,5 % jährlich verzinst, zahlbar rückwirkend ab Oktober 2015.









GRAND CITY PROPERTIES S.A.

24, Avenue Victor Hugo  
L-1750 Luxembourg

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