



VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

FÜR DEN 6-MONATS-ZEITRAUM
ZUM 30. JUNI 2015

H1 15

VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

FÜR DEN 6-MONATS-ZEITRAUM ZUM 30. JUNI 2015



IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

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

Tel: +352 28 77 87 86
E-Mail: info@grandcity.lu
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 – 61

FINANZKENNZAHLEN

	H1 2014	Veränderung	H1 2015
EBITDA (TEUR)	143.461	64%	235.047

	H1 2014	Veränderung	H1 2015
BEREINIGTES EBITDA (TEUR)	49.319	51%	74.550

	H1 2014	Veränderung	H1 2015
NETTOGEWINN (TEUR)	122.146	60%	195.349

	H1 2014	Veränderung	H1 2015
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT) (EUR)	0,94	56%	1,47

	Dez 2013	Dez 2014	Jun 2015
EIGENKAPITAL (TEUR)	767.925	1.041.650	1.643.777

	Dez 2013	Dez 2014	Jun 2015
EPRA NAV (TEUR)	861.926	1.439.386	1.638.707

	Dez 2013	Dez 2014	Jun 2015	Jun 2015*
LOAN-TO-VALUE	36%	45%	39%	32%

	Dez 2013	Dez 2014	Jun 2015	Jun 2015*
EIGENKAPITAL- QUOTE	47%	40%	45%	50%

* unter Annahme der vollständigen Wandlung der seit August 2014 im Geld und seit Dezember 2014 in Wandlung befindlichen Wandelanleihen der Serie C.



MIET- UND BETRIEBS- EINNAHMEN (TEUR)

H1 2014	Veränderung	H1 2015
94.767	51%	143.430

FFO I (TEUR)

H1 2014	Veränderung	H1 2015
33.809	61%	54.475

FFO I NACH HYBRIDPAPIERZUTEILUNG JE AKTIE (EUR)

H1 2014	Veränderung	H1 2015
0,29	41%	0,41

ERFOLGE – GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

WACHSTUM DURCH AKQUISITION – ERFOLG DURCH NEUPOSITIONIERUNG



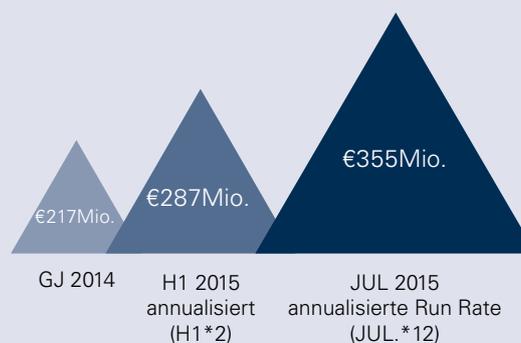
PORTFOLIOWACHSTUM

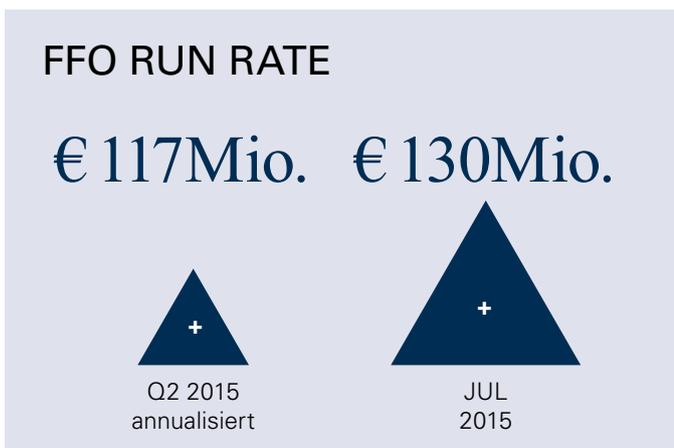
Der Anstieg des Portfolios von 43.000 Einheiten im Dezember 2014 auf 66.000 Einheiten per Juli 2015 belegt die anhaltend starke Wachstumsdynamik. Neben diesen 66.000 Einheiten verwaltet GCP ein Portfolio von 22.000 Einheiten im Eigentum Dritter. Damit beläuft sich das verwaltete Gesamtportfolio auf 88.000 Einheiten.



MIET- UND BETRIEBSEINNAHMEN

Im ersten Halbjahr 2015 stiegen die Miet- und Betriebseinnahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 51 % auf € 143,3 Mio. Das Juli 2015 Portfolio generiert monatlich annualisierte Miet- und Betriebseinnahmen („Run Rate“) von rund € 355 Mio.





ERFOLGE – FINANZIERUNGSTRUKTUR



KAPITALDIENSTDECKUNGSGRAD

Die Kapitaldienstdeckungsquoten verbesserten sich im Jahresverlauf 2015 weiter. Dabei stieg der Zinsdeckungsgrad (ICR) in H1 2015 auf 6,1 während sich der Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) im selben Zeitraum auf 4,5 erhöhte.

6,1 H1 2015



4,2 H1 2014

4,5 H1 2015



3,2 H1 2014



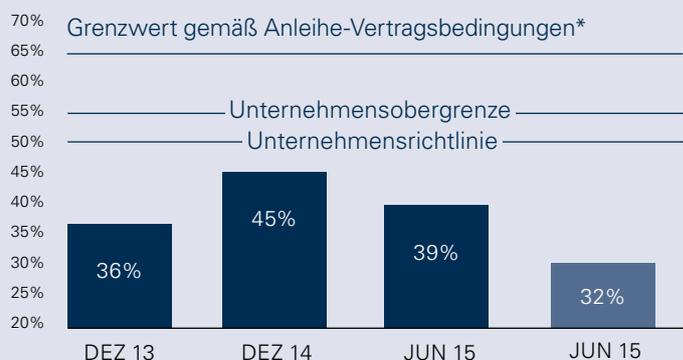
HOHER ANTEIL UNBELASTETER VERMÖGENSWERTE

€ 1,85 Mrd.
55% JUL 2015

Per Juli 2015 waren 55 % bzw. € 1,85 Mrd. des Portfolios unbelastet und bieten damit Flexibilität und Spielraum für weiteres Wachstum.

BEIBEHALTUNG EINER KONSERVATIVEN FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Beibehaltung einer konservativen Finanzierungsstruktur mit einem LTV von 39 % per Juni 2015, 32 % bei vollständiger Wandlung der seit August 2014 im Geld und seit Dezember 2014 in Wandlung befindlichen Wandelanleihen. Die Eigenkapitalquote beträgt 45 % per Juni 2015 bzw. 50 % bei vollständiger Wandlung.

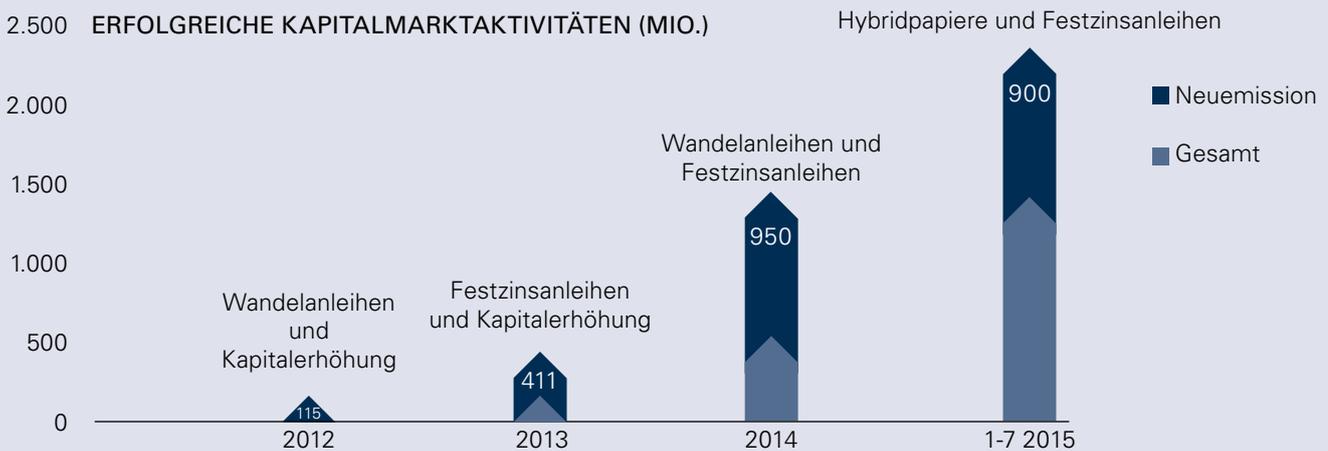


* Grenzwert gemäß Vertragsbedingungen von 70 % bzw. 65 % in einem Zeitraum von mehr als 12 Monaten

ERFOLGE – KAPITALMARKTAKTIVITÄTEN

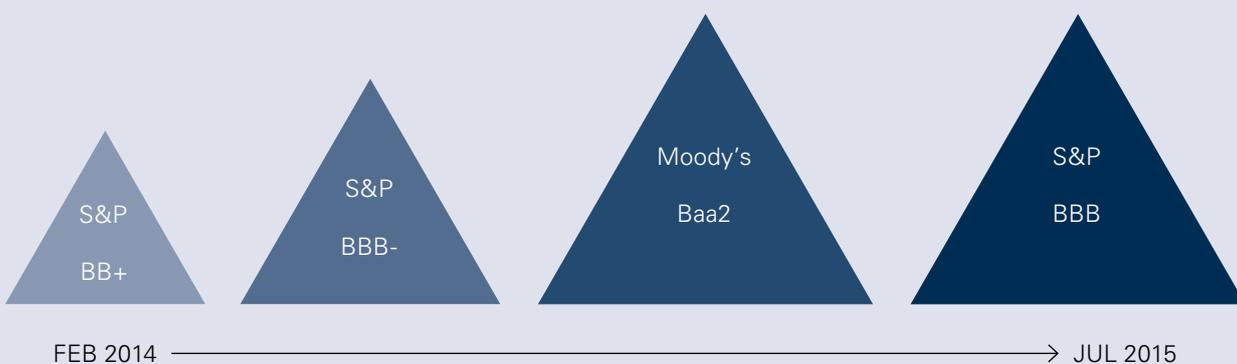
KAPITALMASSNAHMEN

Weiterhin guter Kapitalmarktzugang mit Platzierung von Hybridpapieren (perpetual) im Wert von € 400 Mio. im ersten Quartal, weitere € 400 Mio. Festzinsanleihen der Serie E im April und zusätzliche € 100 Mio. Aufstockung der Hybridpapiere im Juli 2015.



RATING

Die Ratingheraufstufung durch S&P im Juli 2015 auf BBB mit stabilem Ausblick verbessert die fundamentalen Finanzierungsbedingungen erheblich. Anfang des Jahres hatte GCP von Moody's ein Erstrating mit dem selben Rating von Baa2 und stabilem Ausblick erhalten.





DIVIDENDENPOLITIK

Ausschüttung von 30 % der FFO I an die Aktionäre. GCP hat eine Dividende von € 0,20 je Aktie ausgeschüttet.



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 70 % über dem Wandlungspreis per August 2015 tief im Geld befinden.



BRIEF DES MANAGEMENT BOARDS



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

mit großer Freude präsentieren wir Ihnen unsere Ergebnisse für das erste Halbjahr 2015, in dem wir unser Wachstum und unsere operativen Verbesserungen erfolgreich fortgesetzt haben. Dabei haben wir unsere Strategie des wertsteigernden Wachstums umgesetzt, die nicht nur Größe und Qualität unseres Portfolios erhöht, sondern auch zu Skaleneffekten führt. Unser Portfolio umfasste per Juli 2015 66.000 Einheiten. Insgesamt verwalten wir 88.000 Einheiten, von denen sich 22.000 im Besitz Dritter befinden.

Das erste Halbjahr 2015 war auch im Hinblick auf die operative Entwicklung unseres Unternehmens erfolgreich. Unser aktuelles Portfolio verfügt über beträchtliches Steigerungspotential in Bezug auf Mieten und Vermietungsstand. Damit können wir zukünftig ohne die Notwendigkeit externen Wachstums höhere Gesamtmieteinnahmen bei erhöhter operativer Effizienz erzielen. Aufgrund der erfolgreichen Umsetzung der Neupositionierungsstrategie sowie zentraler operativer Verbesserungen sank die Leerstandsquote per Juli 2015 auf 12 %, nach 13,3 % im Dezember 2014. Die Netto-Ist-Miete erhöhte sich im selben Zeitraum von € 5,1 auf € 5,3 pro Quadratmeter. Verantwortlich für den Anstieg der Vermietungsquote ist nicht zuletzt unser ausgezeichnetes Vermietungsteam, das seine Vermietungsleistung durch sehr enge Kontakte zu potentiellen Mietern sowie hohe interne Effizienz und intensive Kommunikation beschleunigen konnte. Dazu trugen insbesondere Veränderungen an internen Prozessen wie verkürzte Antwortzeiten des Vermietungsteams auf potentielle Mieter innerhalb von 24 Stunden sowie eine noch effizientere Bearbeitung von Mietvertragsabschlüssen bei.

Mit fortlaufender Anpassung an unser Umfeld haben wir auch unsere operative Plattform erweitert, um bei weiterem Wachstum unsere gewohnt hohen Standards einzuhalten. Auf der einen Seite personalisieren wir weiterhin den Vor-Ort-Service für unsere Mieter und verfügen mittlerweile über eine Präsenz an 50 Standorten. Zudem haben wir eine bemerkenswerte interne Vorgabe eingeführt, innerhalb von 24 Stunden eine angemessene Antwort auf jede Mieteranfrage bereitzustellen. Der hervorragende Service für unsere bestehenden und potentiellen Mieter spiegelt sich auch in den positiven Rückmeldungen zur Zufriedenheit wider, welche die große Mehrheit aller Anfragen ausmachen. Auf der anderen Seite optimieren wir das Management unserer zentralen Geschäftsbereiche und erzielen wesentliche Skaleneffekte. Zur Unterstützung des starken Portfoliowachstums und unserer integrierten Wertschöpfungskette verlagern wir zurzeit unser Berliner Managementteam an einen neuen, zentralisierten Standort in Berlin. Durch die Zusammenlegung unserer zentral geführten Geschäftsbereiche einschließlich des Service Centers und des Bereichs Immobilienverwaltung für Dritte ermöglichen wir eine bessere Kommunikation innerhalb des Unternehmens, steigern unsere Reaktionsfähigkeit und eröffnen beträchtliche Einsparpotentiale.

Durch das Portfoliowachstum konnten wir auch unsere bereits hohe geographische Diversifizierung in dicht besiedelten Regionen wie Berlin, NRW, Dresden, Leipzig, Halle, Nürnberg, München, Mannheim, Frankfurt, Bremen und Hamburg weiter ausbauen. Durch mehrere Akquisitionen in den aufstrebenden Metropolregionen Leipzig, Halle und Dresden haben wir einen weiteren regionalen Schwerpunkt geschaffen. Selbstverständlich wird unser Portfolio dabei von Skaleneffekten profitieren, die eine effizientere Kostenstruktur ermöglichen. Gleichzeitig profitieren wir vom hohen wirtschaftlichen und demographischen intra-regionalen Potential, das für diese Standorte zukünftig erwartet wird.

2015 haben wir unseren kontinuierlichen Zugang zum Kapitalmarkt erneut unter Beweis gestellt und sogar noch beschleunigt. So haben wir im ersten Quartal € 400 Mio. in Form von Hybridpapieren (perpetual), im zweiten Quartal des Jahres weitere € 400 Mio. in Form von Festzinsanleihen und € 100 Mio. durch die Aufstockung der Hybridpapiere (perpetual) im Juli 2015 aufgenommen. Dank unserer Fähigkeit zur Wachstumsfinanzierung durch verschiedene Instrumente konnten wir stark wachsen und gleichzeitig eine sehr konservative Kapitalstruktur sowie starke Kapitaldienstdeckungsquoten beibehalten. So belief sich der LTV auf 39 %, der ICR auf 6,1 und der DSCR auf 4,5.

Neben den allein in 2015 aufgenommenen € 900 Mio. haben sich unsere grundlegenden Finanzierungsbedingungen seit Jahresbeginn deutlich verbessert. Nach dem GCP ein erstmaliges langfristiges Emittentenrating der Note „Baa2“ durch Moody's im Februar 2015 erhalten hatte, hob S&P sein Rating im Juli 2015 mit BBB und einem stabilen Ausblick auf dieselbe Stufe an. S&P begründet diese vierte Ratinganhebung mit dem verbesserten Geschäftsprofil des Unternehmens. Die wesentlichen Faktoren für das verbesserte Rating waren das Portfoliowachstum, der erhöhte Anteil der Objekte in der stabilen Phase sowie die stärkere Diversifizierung in vorteilhaften Regionen Deutschlands.

Als direktes Ergebnis unserer steigenden und stärkeren Cashflows erfolgte die Ausschüttung einer Dividende von € 0,20 je Aktie. Mit einer Gesamtausschüttung von € 24,3 Mio., stellt unserer Ansicht nach eine Ausschüttungsquote von 30 % der FFO I ein optimales Gleichgewicht zwischen den Erwartungen unserer Aktionäre und der aktuellen Wachstumsstrategie des Unternehmens dar.

Nach dem erfolgreichen ersten Halbjahr blicken wir bestimmt in die Zukunft. Angesichts des operativen Potentials unseres Portfolios, der verbesserten Finanzierungsbedingungen, der potentiellen Vorteile der erwarteten Skaleneffekte die in H1 geschaffen wurden und einer gut gefüllten Pipeline sowie hoher Liquidität sind wir zuversichtlich, auch weiterhin marktführende Renditen für unsere Aktionäre zu erzielen und nicht weniger als ihre Erwartungen zu erfüllen.

Christian Windfuhr
CEO

Simone Runge-Brandner
Director

Refael Zamir
Director, CFO

Daniel Malkin
Director

HIGHLIGHTS





RENTABILITÄTSKENNZAHLEN

	H1 2015	H1 2014
	TEUR	TEUR
Miet- und Betriebseinnahmen	143.430	94.767
EBITDA	235.047	143.461
Bereinigtes EBITDA	74.550	49.319
Periodenergebnis	195.349	122.146
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	1,47	0,94
FFO I	54.475	33.809
FFO I nach Hybridpapierzuteilung, je Aktie in €	0,41	0,29
Zinsdeckungsgrad	6,1	4,2
Kapitaldienstdeckungsgrad	4,5	3,2

BILANZKENNZAHLEN

	ZU	Jun 15	Dez 2014
		TEUR	TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		454.231	272.296
Summe Vermögenswerte		3.687.228	2.629.058
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹⁾		2.991.683	2.191.271
Eigenkapital		1.643.777	1.041.650
EPRA NAV		1.638.707	1.439.386
Gesamtverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		556.768	543.009
Festzinsanleihen		860.809	476.381
Wandelanleihe Serie C ²⁾		199.822	240.451
Loan-To-Value		39%	45%
Loan-To-Value bei vollständiger Wandlung ²⁾		32%	34%
Eigenkapitalquote		45%	40%
Eigenkapitalquote bei vollständiger Wandlung ²⁾		50%	49%

¹⁾ inkl. geleisteter Anzahlungen und Vorräten

²⁾ 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 den Zwischenbericht zum 30. Juni 2015.

Sofern nicht anders angegeben, basieren die in diesem Lagebericht dargestellten Zahlen auf dem Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015.

Grand City Properties S.A. ist ein Immobilienspezialist mit Fokus auf Investitionen in Immobilien mit hohem Optimierungspotenzial in Deutschland. Im Juli 2015 umfasste das Portfolio der Gruppe rund 66.000 Einheiten (im Folgenden „GCP-Portfolio“). Diese befinden sich in Ballungsgebieten, vorrangig in Nordrhein-Westfalen, dem einwohnerstärksten Bundesland Deutschlands, der Bundeshauptstadt Berlin, den Metropolre-

gionen Leipzig, Halle und Dresden sowie weiteren dicht besiedelten Gebieten. Zusammen mit rund 22.000 im Besitz Dritter befindlichen Einheiten ergibt dies ein Portfolio von insgesamt 88.000 verwalteten Einheiten.

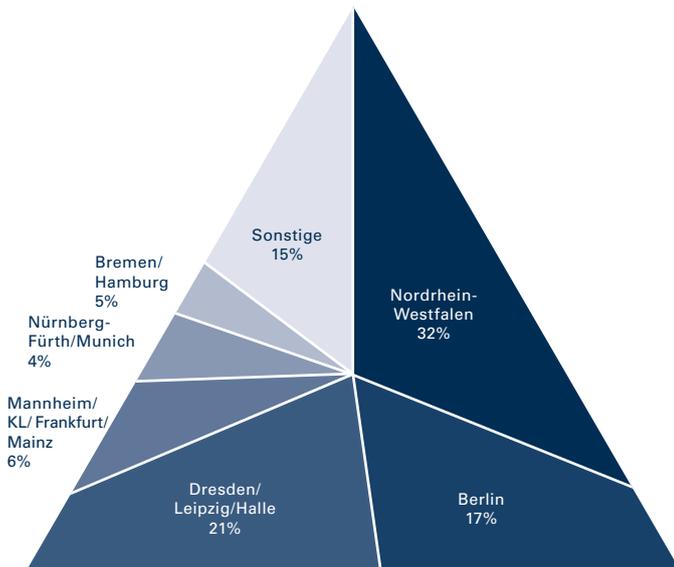
GCP deckt im Bereich der Asset- und Immobilienverwaltung alle wesentlichen Aktivitäten entlang der Wertschöpfungskette des Immobiliensektors ab. Das Geschäftsmodell der Gruppe basiert auf dem Erwerb von Immobilien mit sehr guten Fundamentaldaten, die in der Vergangenheit nicht potenzialgerecht verwaltet 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

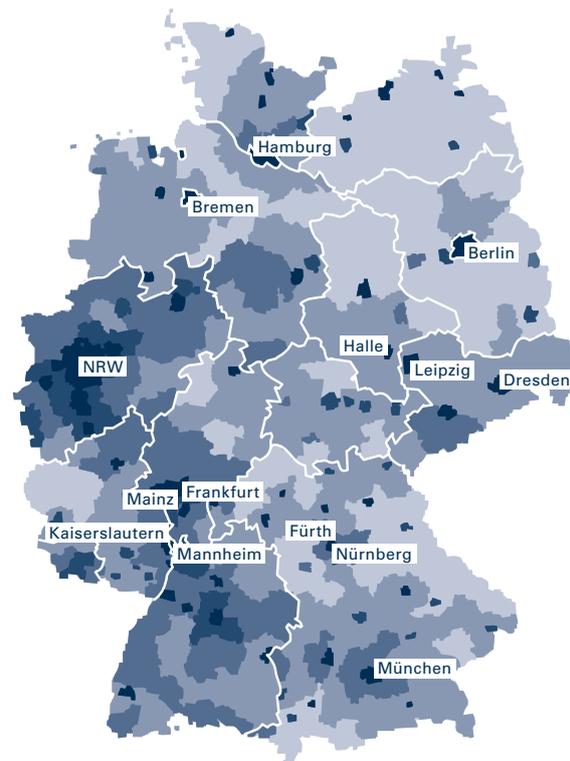
ATTRAKTIVES PORTFOLIO MIT ERHEBLICHEM POTENZIAL ZUR NEUPOSITIONIERUNG UND MIT RISIKOARMEN EIGENSCHAFTEN

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

REGIONALE VERTEILUNG NACH IMMOBILIENWERT



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 32 % der Immobilien in NRW, 17 % in Berlin und 21 % in den Metropolregionen Leipzig, Halle und Dresden. Dazu kommen wesentliche Bestände in städtischen Märkten mit guten Fundamentaldaten wie Nürnberg, München, Mannheim, Frankfurt, Bremen und Hamburg.

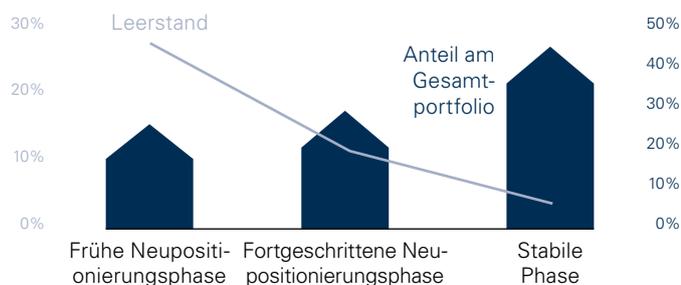
GCP hat seinen Immobilienbestand in Abhängigkeit vom Grad der Neupositionierung in drei Kategorien unterteilt. Dies ermöglicht die effektive Verwaltung und kontinuierliche Fortschrittsüberwachung bei der Neupositionierung: stabile Immobilien mit niedrigen Leerstandsquoten unter 5 %; fortgeschrittene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

Per Juli 2015 befanden sich von den 66.000 Einheiten im Bestand von GCP 42 % (entspricht der Hälfte des Portfolios nach

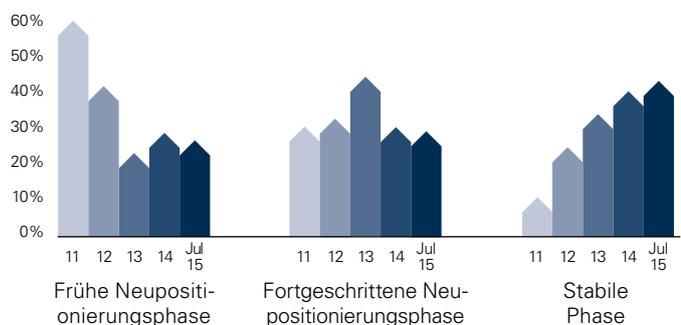
Immobilienwert) in der stabilen Phase, 31 % in der fortgeschrittenen Neupositionierungsphase und 27 % in der frühen Neupositionierungsphase. Gegenüber 40 % zum Jahresende 2014 hat sich der Anteil der stabilen Immobilien damit deutlich erhöht. Dies belegt die erfolgreiche Umsetzung des Business Plans 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 Portfolios beträgt per Juli 2015 € 5,3 pro m² bei einer Leerstandsquote der vermietbaren Fläche von 12 %. 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



ENTWICKLUNG 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 500 Mitarbeiter erweitert.

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.

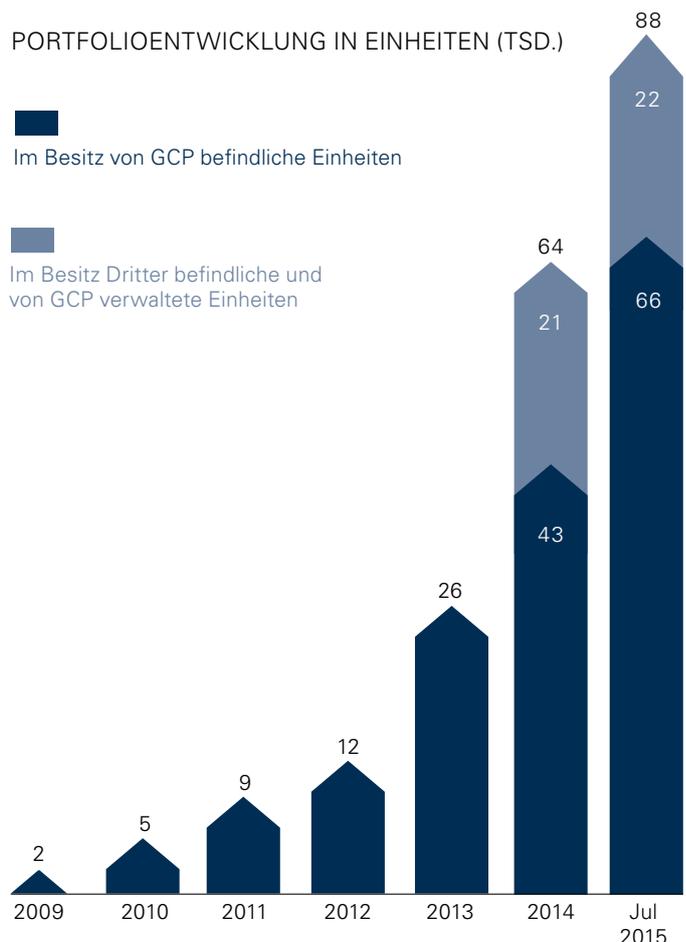
GCP verfügt über ein erfahrenes und ausgewogenes Managementteam unter der Leitung des Board of Directors. Das Unternehmen umfasst mehr als ein Dutzend Abteilungen, die alle eine wichtige Rolle im Wertschöpfungsprozess vom Immobilienerwerb über die Neupositionierung bis hin zur vollständigen Stabilisierung 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 kompliziert (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 Juli 2015 wuchs das Portfolio von 43.000 unternehmenseigenen und 64.000 verwalteten Einheiten kontinuierlich auf 66.000 unternehmenseigene und 88.000 verwaltete Einheiten an. GCP profitiert von der aufgrund dieses Wachstums erreichten Skalierbarkeit und schafft so Skalenerträge entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Unternehmens: von erhöhter Effizienz beim Erwerb bis hin zu stärkeren Verhandlungspositionen gegenüber Lieferanten.

PORTFOLIOENTWICKLUNG 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 Wertsteigerung des Gesamtportfolios widerspiegelt. Die kontinuierlichen Leistungen des Assetmanagements von GCP führen nicht nur zu verbesserten Cashflows, 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.

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 zwischen zuverlässiger zu berechnender Ergebnisse und weiterem Wachstumspotenzial bietet.

Der Großteil des GCP-Portfolios ist unter Marktniveau vermietet. Zusammen mit dem Potenzial zur Erhöhung des Vermietungsstandes zu Marktmieten liegt das Steigerungspotenzial der Mieteinnahmen des aktuellen Portfolios nach Schätzungen des Managements bei rund 30 %.

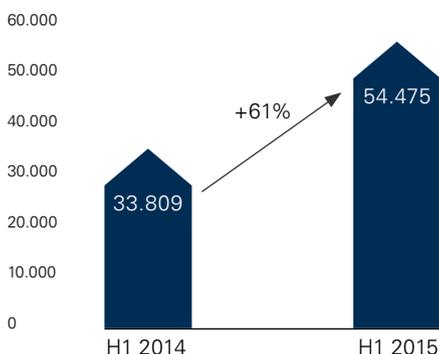


ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

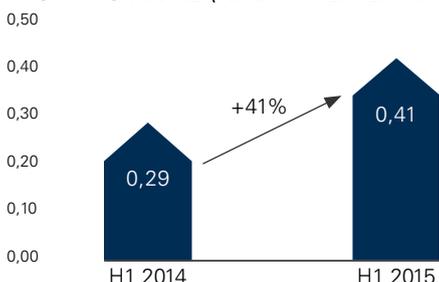
STARKE UND STEIGENDE FFO MIT HOHEM ERTRAGSPOTENZIAL

Das aktuelle Portfolio von GCP erwirtschaftet stark steigende Funds from Operations, ablesbar an einem 61-prozentigen 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 (TEUR)



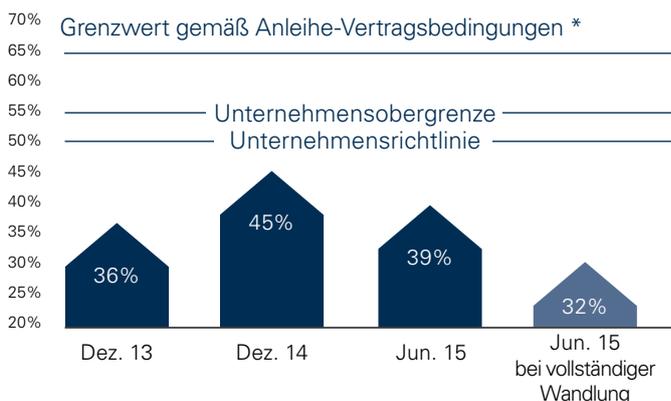
FFO I PRO AKTIE (NACH HYBRIDPAPIERZUTEILUNG IN €)



KONSERVATIVE KAPITALSTRUKTUR UND NACHGEWIESENE FÄHIGKEIT ZUR KAPITALBESCHAFFUNG

Mit liquiden Mitteln in Höhe von € 454 Mio. zum 30. Juni 2015 – unterstützt durch die Aufstockung der Hybridpapiere um weitere € 100 Mio. im Juli 2015 – und unbelasteten Vermögenswerten in Höhe von € 1,85 Mrd. per Juli 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 30. Juni 2015 lag der LTV bei konservativen 39 % (32 % bei vollständiger Wandlung der Anleihe Serie C, die sich seit August 2014 tief im Geld befindet und per August 2015 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 sowie Management- und Finanzstrategien beschlossen.

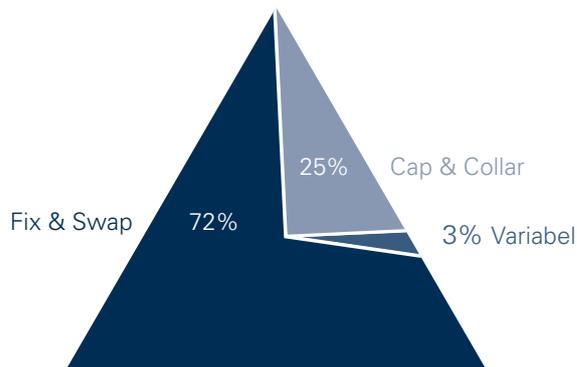
LOAN-TO-VALUE



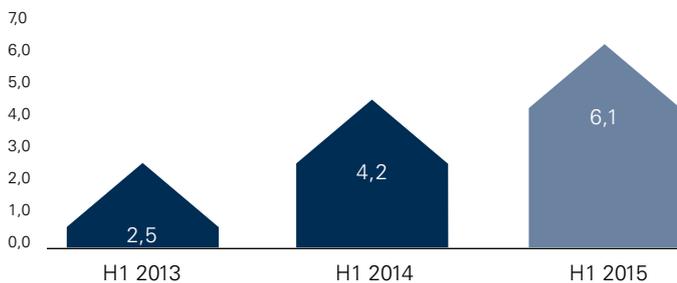
* Grenzwert gemäß Vertragsbedingungen von 70 % bzw. 65 % in einem Zeitraum von mehr als 12 Monaten

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.

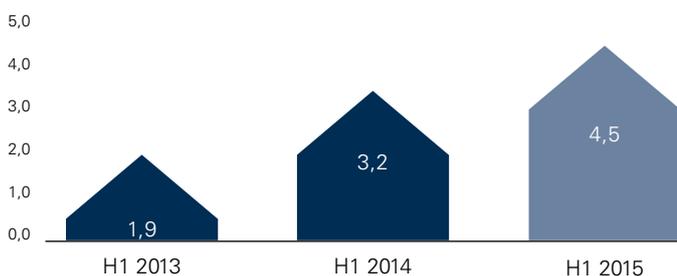
Entsprechend der konservativen Kapitalstruktur des Unternehmens sind 97 % der Zinsrisiken abgesichert.



ZINSDECKUNGSGRAD (BEREINIGTES EBITDA / ZINSAUFWENDUNGEN)



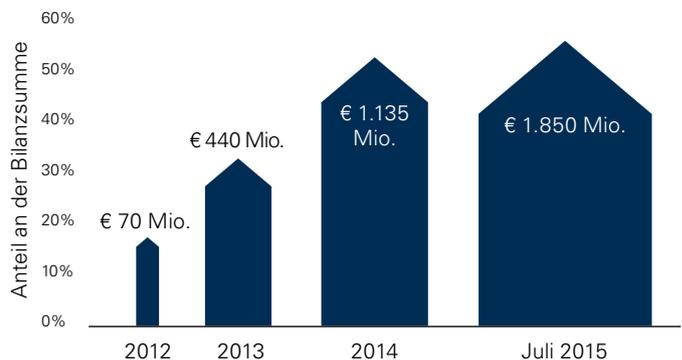
KAPITALDIENSTDECKUNGSGRAD (DSCR)



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 3,2 auf 4,5 verbessert. Ein wachsender Anteil der Vermögenswerte ist unbelastet. Per Juli 2015 beläuft sich der Anteil unbelasteter Vermögenswerte auf 55 % des Portfolios, was als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von € 1,85 Mrd. entspricht, im Vergleich zu 52 % bzw. € 1,14 Mrd. im Dezember 2014.

GCPs langes Fälligkeitsprofil ermöglicht es dem Unternehmen die Neupositionierung seiner Vermögenswerte vollständig zum Abschluss zu 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 € 2,4 Mrd. aufgenommen. Besonders aktiv war das Unternehmen in den ersten sieben Monaten des Jahres 2015, als in zwei Emissionen insgesamt € 900 Mio. aufgenommen wurden (Hybridpapiere (perpetual) von € 500 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.

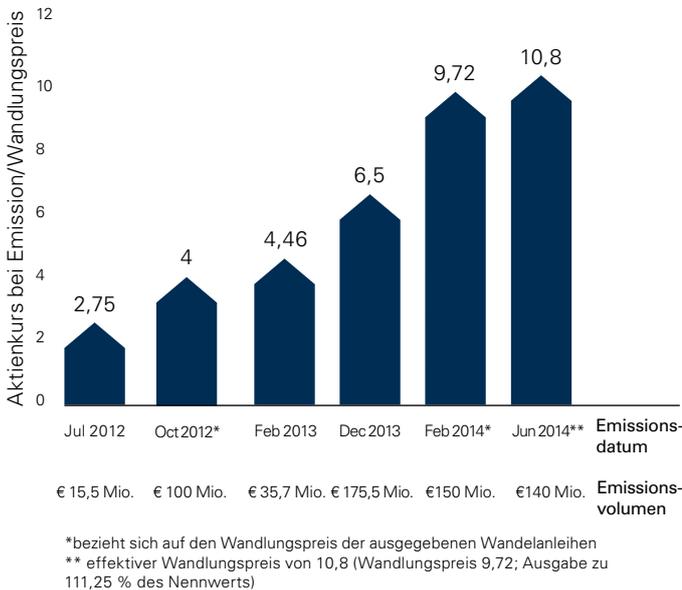


ENTSCHEIDENDE STÄRKEN

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



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



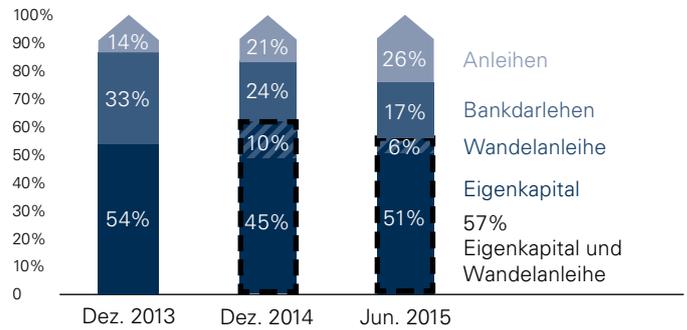
Die verstärkte Kapitalstruktur des Unternehmens wurde auch von der Ratingagentur Standard & Poor's berücksichtigt, die das GCP-Rating im Juli 2015 auf „BBB“ mit stabilem Ausblick sowohl für das langfristige Unternehmensrating als auch für die vorrangig besicherten Verbindlichkeiten des Unternehmens heraufsetzte.

S&P begründete die Ratingheraufstufung mit dem verbesserten Risikoprofil des Unternehmens. Dieses resultiert aus dem erhöhten Anteil der Objekte in der stabilen Phase, dem Portfoliowachstum sowie der breiteren und ausgewogenen geographischen Verteilung der Immobilien in dicht besiedelten Regionen Deutschlands. Außerdem bieten die Regionen, in denen GCP schwerpunktmäßig tätig ist, laut S&P gute Mieterhöhungschancen und weisen eine solide demographische Entwicklung auf.

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 den 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 EINES 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, den Metropolregionen Leipzig, Halle und Dresden sowie 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 externes 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 m² liegt unter dem Marktniveau, Wertsteigerungspotenzial und geringe Abwärtsrisiken
- Kaufpreis unter den Wiederherstellungskosten und unter Marktwert
- Potenzial zur Reduzierung der Kosten pro m²

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 und 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 Außenspielplätzen 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.

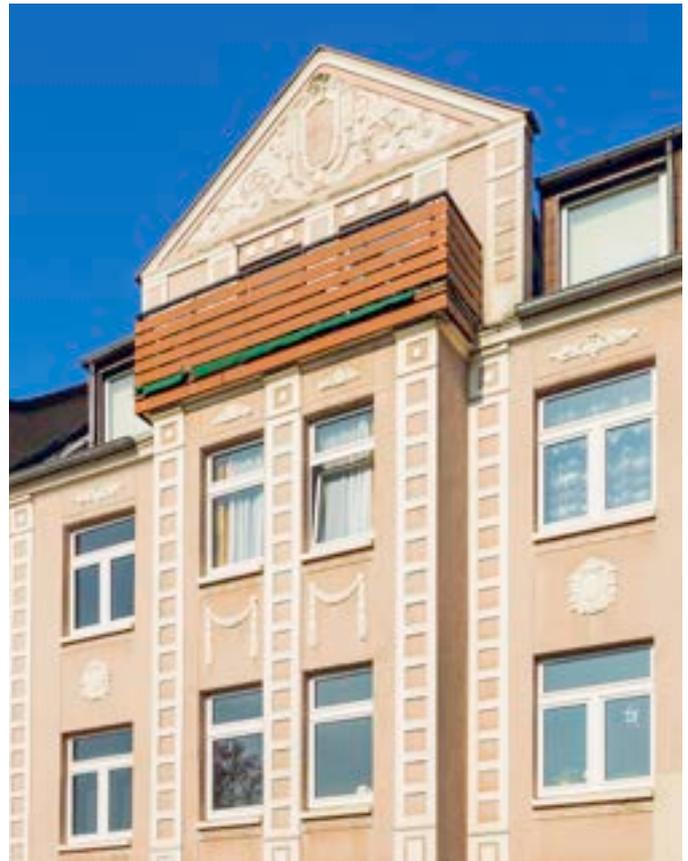
INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

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. Die Gruppe beteiligte sich im ersten Halbjahr 2015 an mehr als 15 internationalen Investorenkonferenzen und plant die Teilnahme an weiteren 15 Veranstaltungen. 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 mit Aktionären und Analysten 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 12 Aktienanalysten bewertet, die auf regelmäßiger Basis Analysen veröffentlichen. Seit März 2015 ist GCP in den führenden FTSE EPRA/NAREIT-Indizes wie FTSE EPRA/NAREIT Global, Developed und Developed Europe vertreten.

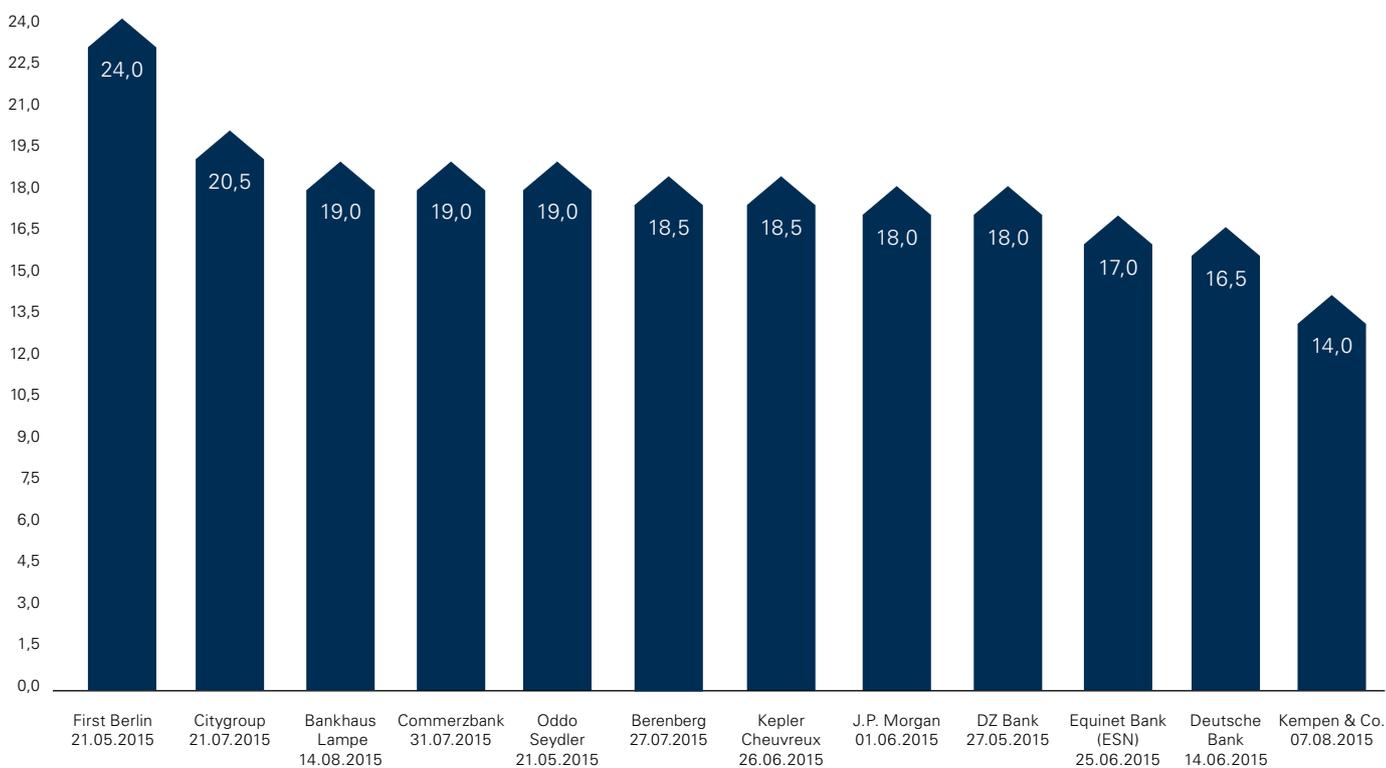




Platzierung	Frankfurter Börse
Erstnotiz	Q2 2012
Anzahl der Aktien (zum 30. Juni 2015)	122.824.952 Stammaktien mit einem Nennwert von € 0,10 je Stück
Aktuelles Grundkapital (zum 30. Juni 2015)	12.282.495 EUR
Anzahl der Aktien (voll verwässert) (zum 30. Juni 2015)	144.001.104
ISIN	LU0775917882
WKN	A1JXCV
Börsenkürzel	GYC
Marktkapitalisierung (zum 30. Juni 2015)	€ 1,91 Mrd.



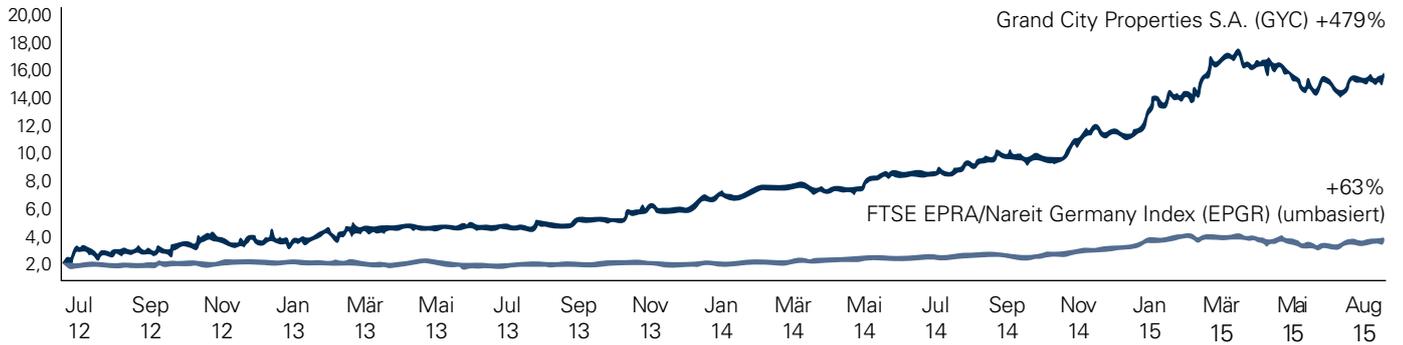
ANALYSTENEMPFEHLUNGEN



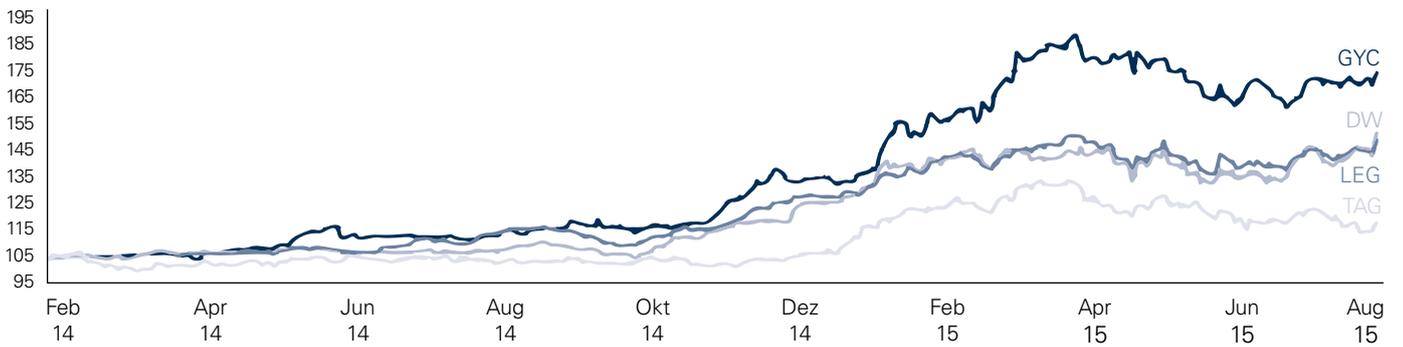
GCP AKTIEN-, ANLEIHEN- UND PAPIERKURSENTWICKLUNG



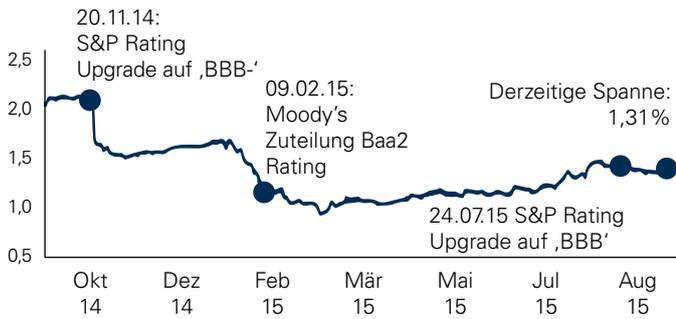
VERGLEICH DER AKTIENKURSENTWICKLUNG



VERGLEICH DER WANDELANLEIHENKURSENTWICKLUNG



SERIE D – SPANNE ZUM MID-€-SWAP



PERPETUAL HYBRIDPAPIERE – SPANNE ZUM MID-€-SWAP



CORPORATE GOVERNANCE



HAUPTVERSAMMLUNG

Die Hauptversammlung der Grand City Properties S.A. fand am 24. Juni 2015 in Luxemburg statt.

Die Aktionäre stimmten allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zu. So wurde unter anderem der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 bestätigt. Die Hauptversammlung stimmte der Ausschüttung einer Dividende von € 0,20 je Aktie für die am 24. Juni 2015 eingetragenen Aktionäre zu.

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:

MEMBERS OF THE ADVISORY BOARD

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 Marktabschwungs.

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 einem 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 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	TEUR	
Umsatz	143.430	109.267
Miet- und Betriebseinnahmen	143.430	94.767
Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	160.497	93.892
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung	(66.343)	(43.278)
Wareneinsatz Gebäude	-	(14.250)
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen	(3.115)	(2.667)
Betriebsergebnis	234.469	143.058
Bereinigtes EBITDA	74.550	49.319
Finanzaufwendungen	(12.299)	(11.775)
Sonstige Finanzergebnisse	231	5.316
Laufender Steueraufwand	(7.776)	(3.735)
Latente Steueraufwendungen	(19.276)	(10.718)
Periodenergebnis	195.349	122.146

UMSATZ

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	TEUR	
Miet- und Betriebseinnahmen	143.430	94.767
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien	-	14.500
Summe	143.430	109.267

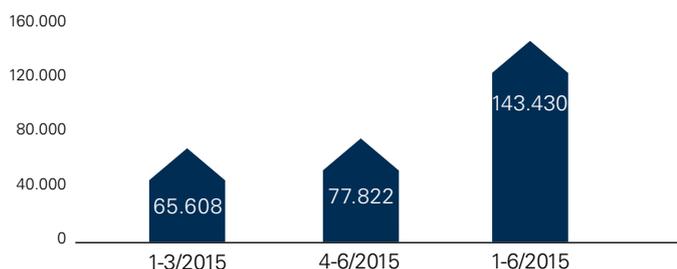
Der Gesamtumsatz, welcher Miet- und Betriebseinnahmen sowie Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien umfasst, erhöhte sich von € 109,3 Mio. im ersten Halbjahr 2014 um 31 % auf € 143,4 Mio. im ersten Halbjahr 2015. Der Anstieg beruht dabei auf einer deutlichen Erhöhung der Miet- und Betriebseinnahmen um 51 %, und da im ersten Halbjahr 2015 keine Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien erzielt wurden ist der Anstieg teilweise ausgeglichen.

Die beiden Hauptgründe für den starken Anstieg der Miet- und Betriebseinnahmen waren die erfolgreiche Neupositionierung des bestehenden Portfolios durch Mieterhöhungen und die Steigerung der Vermietungsquote sowie die zahlreichen Akquisitionen.





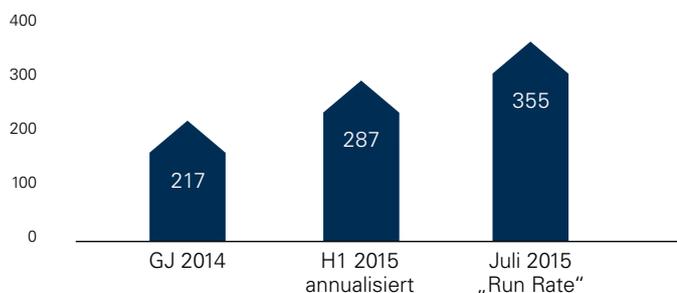
ENTWICKLUNG DER MIET- UND BETRIEBSEINNAHMEN IM QUARTALSVERGLEICH



Da GCP eine große Anzahl von Immobilien erst im Laufe des Berichtszeitraums erworben hat, konnten diese neu erworbenen Objekte keinen Beitrag für das ganze erste Halbjahr leisten, so dass die Miet- und Betriebseinnahmen nicht den vollen Effekt des Gesamtportfolios widerspiegeln.

Die auf das Jahr hochgerechneten Mieteinnahmen („Run Rate“) spiegeln die annualisierten monatlichen Mieteinnahmen des gegenwärtigen Portfolios ohne Berücksichtigung operativer Verbesserungen wider. Die per Juli 2015 im Portfolio befindlichen 66.000 Einheiten generieren annualisierte Miet- und Betriebseinnahmen („Run Rate“) in Höhe von € 355 Mio.

ENTWICKLUNG DER MIET- UND BETRIEBSEINNAHMEN IM JAHRESVERGLEICH



Die Entwicklung der Miet- und Betriebseinnahmen weisen eine graduelle und stetige Steigerung auf. Diese basiert auf den laufenden Optimierungen der Objektqualität und dem Erwerb wertsteigernder, Cashflowgenerierender Immobilien.

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

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		
TEUR		
Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	120.203	78.725
Gewinn aus Unternehmenszusammenschlüssen (sog. Bargain Purchase)	40.294	13.901
Veräußerungsgewinne und sonstige Erträge	-	1.266
Summe	160.497	93.892

Im ersten Halbjahr 2015 erzielte GCP Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge in Höhe von € 160,5 Mio., nach € 93,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Neubewertung von Immobilien erfolgt vor dem Hintergrund der Veränderungen des Immobilienmarktwertes (Fair Value), der anhand externer, von unabhängigen, fachlich qualifizierten Gutachtern erstellten Bewertungsgutachten bestimmt wird. Der starke Anstieg um 53 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 auf € 120,2 Mio. belegt die Fähigkeit des Unternehmens zur Umsetzung seiner Neupositionierungsstrategien. Hierdurch steigen sowohl die Mieten als auch die Vermietungsquote und es entsteht ein Portfolio, aus dem höhere wiederkehrende Cashflows erzielt werden. Dies führt wiederum zu einer Wertsteigerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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. Diese Gewinne stiegen von € 13,9 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf € 40,3 Mio. im ersten Halbjahr 2015. Die anhaltenden Gewinne aus Unternehmenszusammenschlüssen die das Unternehmen generiert, belegen die sehr guten Marktkenntnisse des Unternehmens und die Qualität seines Deal-Sourcing-Netzwerks, durch das ein laufender Zufluss attraktiver Deals generiert wird. Weitere Einzelheiten zur Berechnung von Unternehmenszusammenschlüssen sind in Anhang 4 des Konzernabschlusses enthalten.

Veräußerungsgewinne und sonstige Erträge entsprechen im Wesentlichen den Gewinnen aus Veräußerungen von Vermögenswerten über Buchwert. Da GCP im ersten Halbjahr 2015 keine Vermögenswerte veräußerte, wurden im Berichtszeitraum keine Veräußerungsgewinne bilanziert.

ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

BETRIEBSKOSTEN AUS DER IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	TEUR	
Summe	(66.343)	(43.278)

Die Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen im Wesentlichen die auf die Mieter umlegbaren Nebenkosten wie Heizungs- und Wasserauslagen sowie Wartungsaufwendungen und Personalkosten. Diese erhöhten sich im ersten Halbjahr 2015 auf € 66,3 Mio., nach € 43,3 Mio. im ersten Halbjahr 2014.

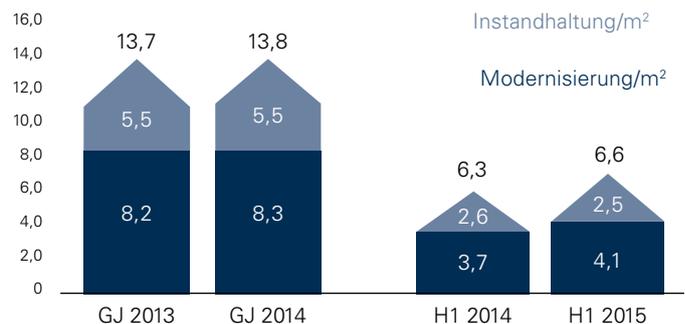
Der Anstieg beruht auf dem signifikanten Portfoliowachstum und entspricht der Umsatzsteigerung. GCP hält seine Betriebskosten durch betriebliche Effizienz und Vorteile aus Skaleneffekten auf einem niedrigen Niveau. Betriebliche Effizienz ergibt sich unter anderem durch Kosteneinsparungen aus der zentralen Überwachung von Ausgaben sowie der Einführung verbrauchsabhängiger Abrechnung.



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 vorrausschauende Planung und integrierte Betriebseinrichtungen kann die Gruppe Kosten und Ergebnisse steuern und so gewährleisten, dass wertsteigernde Aktivitäten durchgeführt und Kosten minimiert werden.

Mit € 6,6 je durchschnittlichem Quadratmeter im ersten Halbjahr entsprachen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen dem Niveau der vorherigen Perioden und setzten sich zusammen aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von € 2,5 je m² und Modernisierungsaufwendungen von € 4,1 je m². Der höhere Anteil der Modernisierungsaufwendungen ergibt sich aus der Neupositionierungsstrategie des Unternehmens. Dabei wird mehr in Modernisierungen investiert, um die Qualität der Objekte zu steigern und dadurch gleichzeitig die zukünftigen Instandhaltungskosten zu senken, was zusätzlich die Verringerung der Leerstandsquote und Mieterhöhungen begünstigt.



VERWALTUNGS- UND SONSTIGE AUFWENDUNGEN

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	TEUR	
Summe	(3.115)	(2.667)

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

Diese Aufwendungen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2015 um 17 % auf € 3,1 Mio. Damit fiel der Anstieg deutlich geringer aus als die Steigerung der Miet- und Betriebseinnahmen im selben Zeitraum. Da die starke Managementplattform von GCP effiziente administrative Prozesse umfasst und von Skaleneffekten auf administrativer Ebene profitiert, wachsen diese Aufwendungen nicht proportional zu dem Portfolio und ermöglichen so das Wachstum des Unternehmens zu niedrigen Grenzkosten.

FINANZERGEBNIS

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	TEUR	
Finanzaufwendungen	(12.299)	(11.775)
Sonstiges Finanzergebnis	231	5.316
Summe	(12.068)	(6.459)

Das Finanzergebnis erhöhte sich von € 6,5 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf € 12,1 Mio. im ersten Halbjahr 2015. Der Anstieg beruht in erster Linie auf den sonstigen Finanzpositionen.

Die Finanzaufwendungen stiegen nur geringfügig von € 11,8 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf € 12,3 Mio. im vergleichbaren Berichtszeitraum. Dieser im Verhältnis zur Erhöhung der Gesamtverbindlichkeiten marginale Anstieg verdeutlicht die erheblich verbesserte Fremdkapitalaufnahme-fähigkeit des Unternehmens und seine erfolgreichen Refinanzierungsmaßnahmen während der letzten 12 Monate. Starke Finanzkennzahlen und verbesserte Kredit-Ratings ermöglichten es GCP zu günstigeren Konditionen zu refinanzieren und weiteres Fremdkapital aufzunehmen. So wurden die ausstehenden festverzinslichen Anleihen der Serie B (Kupon von 6,25 %) im vierten Quartal 2014 durch günstigere Festzinsanleihen der Serie D (Kupon von 2%) ersetzt und im zweiten Quartal 2015 weitere Festzinsanleihen Serie E (Kupon von 1,5 %) ausgegeben. Damit liegen die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten bei 2 %. Der bemerkenswert gute Zinsdeckungsgrad (ICR) von 6,1 zeigt, dass GCP effizienzsteigernde Maßnahmen nicht nur auf operativer sondern auch auf finanzieller Ebene erfolgreich umsetzen kann.

Der Rückgang des sonstigen Finanzergebnisses bezieht sich in erster Linie auf nicht liquiditätswirksame Posten und wurde hauptsächlich durch Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) von Derivaten und Wertpapieren des Umlaufvermögens sowie von Einmalaufwendungen in der 6-monatigen Periode (einschließlich Aufwendungen für die Kapitalmarktaktivitäten) beeinflusst.

STEUERN

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	TEUR	
Laufender Steueraufwand	(7.776)	(3.735)
Latente Steueraufwendungen	(19.276)	(10.718)
Summe	(27.052)	(14.453)

Der Gesamtsteueraufwand stieg von € 14,5 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf € 27,1 Mio. im Berichtszeitraum. Hauptgründe für die Zunahme sind das Wachstum des Unternehmens sowie die gestiegenen Gewinne aus der Neubewertung von Immobilien.

Der laufende Steueraufwand, bestehend aus Grund- und Unternehmenssteuern, erhöhte sich aufgrund des Portfoliowachstums und des gestiegenen Betriebsgewinns. Der größte Teil des Anstiegs des Gesamtsteueraufwands entfiel auf die nicht liquiditätswirksamen latenten Steueraufwendungen. Diese umfassen Rückstellungen für die Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Anstieg dieser Rückstellungen steht im Zusammenhang mit dem Portfoliowachstum und der starken Erhöhung der Gewinne aus der Neubewertung. GCP verfolgt hier einen konservativen Ansatz und setzt für den theoretischen Immobilienverkauf durch Asset Deals den vollen deutschen Steuersatz von 15,825 % an.



ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

PERIODENERGEBNIS

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	TEUR	
Periodenergebnis	195.349	122.146

Das Periodenergebnis erhöhte sich von € 122,1 Mio. im ersten Halbjahr 2014 auf € 195,3 Mio. im ersten Halbjahr 2015. Hierfür waren in erster Linie der starke Anstieg der Mieteinnahmen und Neubewertungsgewinne verantwortlich. Insbesondere die erfolgreiche Neupositionierung des Portfolios und die daraus resultierenden höheren Vermietungsquoten, Mieten und Kosteneinsparungen manifestierten sich in dem Ergebnis.

Ausschließlich operative und finanzielle Leistungen sind im starken Anstieg des FFO I des ersten Halbjahres 2015 widergespiegelt.

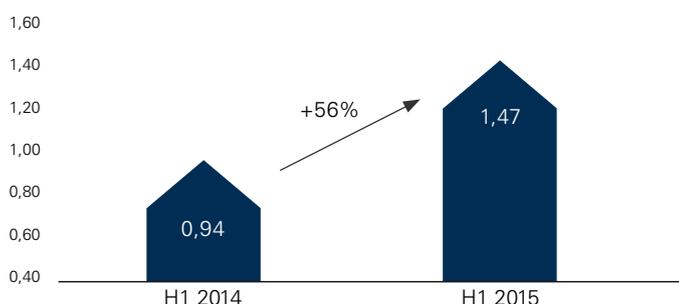
ERGEBNIS JE AKTIE

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	TEUR	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,47	0,94
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,24	0,86
Gewichteter Durchschnitt der unverwässerten Aktien in Tsd.	120.345	115.425
Gewichteter Durchschnitt der verwässerten Aktien in Tsd.	143.719	127.159

Das Ergebnis je Aktie stieg um 56 % von € 0,94 je Aktie im ersten Halbjahr 2014 auf € 1,47 je Aktie im ersten Halbjahr 2015. Dieser deutliche Anstieg des Aktionärgewinns wurde durch den verwässernden Effekt der im Berichtszeitraum erfolgten Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen partiell ausgeglichen.

Das verwässerte Ergebnis je Aktie erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 44 % auf € 1,24 je Aktie. Der geringfügig schwächere Anstieg steht im Zusammenhang mit der aufgrund der Emission von Wandelanleihen der Serie C im Februar und Juni 2014 höheren gewichteten Durchschnittszahl der im Umlauf befindlichen Aktien (verwässert).

UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (€)



FFO I

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	TEUR	
EBITDA	235.047	143.461
Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	(160.497)	(93.892)
Erlöse aus der Veräußerung von Vorräten – zum Handel bestimmte Immobilien	-	(250)
Bereinigtes EBITDA	74.550	49.319
Finanzaufwendungen	(12.299)	(11.775)
Laufender Steueraufwand	(7.776)	(3.735)
FFO I	54.475	33.809
Bereinigung um die aufgelaufene Hybridpapierzuteilung	4.937	-
FFO I nach Hybridpapierzuteilung	49.538	33.809
FFO I je Aktie in €, nach Hybridpapierzuteilung	0,41	0,29

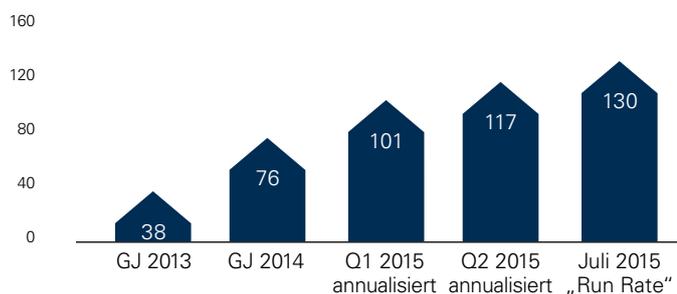
Die Funds From Operations I (FFO I) geben den erzielten operativen Gewinn wider und werden berechnet durch den Abzug von Steuern und Finanzergebnis vom bereinigten EBITDA, das Veräußerungsgewinne und die Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht berücksichtigt.

Im ersten Halbjahr 2015 stiegen die FFO I auf € 54,5 Mio., nach € 33,8 Mio. in den ersten sechs Monaten 2014. Die 61 prozentige Zunahme beruht auf stark erhöhten Miet- und Betriebseinnahmen in Kombination mit einer gesteigerten operativen und finanziellen Rentabilität. Die erhöhte finanzielle Rentabilität spiegelt sich in der Tatsache wider, dass die FFO I stärker anstiegen als das bereinigte EBITDA.

Da GCP eine große Anzahl von Immobilien im Laufe des ersten Halbjahres 2015 erworben hat, konnten diese neu erworbenen Objekte keinen Beitrag für das gesamte erste Halbjahr leisten, so dass die FFO I nicht den vollen Effekt des Gesamtportfolios wiedergeben. Die auf das Jahr hochgerechneten FFO I („Run Rate“) spiegeln die annualisierten monatlichen FFO I des derzeitigen Portfolios ohne Berücksichtigung etwaiger operativer oder finanzieller Verbesserungen wider. Die auf das Jahr hochgerechneten FFO I (monatlich annualisiert) lagen per Juli 2015 bei € 130 Mio.

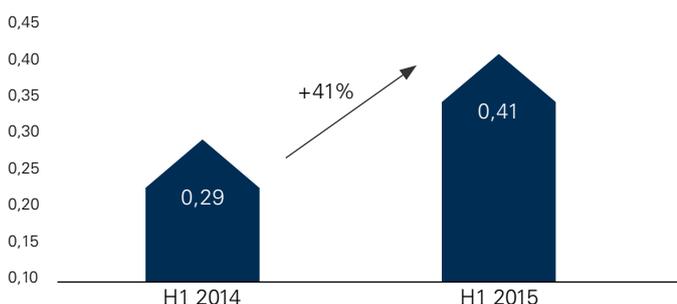


ENTWICKLUNG FFO I (IN € MIO.)



Hybridpapierzuteilungen werden gemäß IFRS als Dividenden klassifiziert und werden nicht als Zinsaufwand erfasst und damit nicht von den FFO abgezogen. 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 Halbjahr 2015 auf € 0,41, was einem Anstieg um 41% gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 entspricht.

FFO I JE AKTIE IN € NACH HYBRIDPAPIERZUTEILUNG



FFO II

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		
	TEUR	
FFO I	54.475	33.809
Veräußerungsgewinne *	-	1.516
FFO II	54.475	35.325

*) 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 Halbjahr 2015 ausschließlich aufgrund des Anstiegs der FFO I, da das Unternehmen im Berichtszeitraum keine Veräußerungen tätigte. Das Unternehmen tätigt Veräußerungen von Immobilien auf opportunistischer Basis und machen planmäßig auf Jahresbasis nicht mehr als 10 % des Portfolios aus.

CASH FLOW

	2015	2014
Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		
	TEUR	
Operativer Cashflow	66.534	60.503
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(636.953)	(386.811)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	635.209	402.529
Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	64.790	76.221

Der operative Cashflow belief sich im ersten Halbjahr 2015 auf € 66,5 Mio. Bereinigt um die Erlöse aus dem Verkauf von Gebäuden im ersten Halbjahr 2014 in Höhe von € 14,4 Mio. beträgt der operative Cashflow Vergleichsbetrag € 46,1 Mio., was einen Anstieg um 44 % widerspiegelt. Die Steigerung des operativen Cashflows spiegelt das erhebliche operative Wachstum wider, welches das Unternehmen in den Vergleichsperioden genommen hat.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von € 637 Mio. spiegelt das externe Wachstum des Unternehmens in Form von Akquisitionen durch Asset Deals und Share Deals im ersten Halbjahr 2015 wider und enthält Vorauszahlungen für zukünftige Transaktionen. Aufgrund des Liquiditätsüberschusses im zweiten Quartal 2015 investierte das Unternehmen hohe Beträge in liquide Wertpapiere des Umlaufvermögens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von € 635 Mio. enthält die Erlöse aus den im Februar und März 2015 in zwei Tranchen ausgegebenen Hybridpapieren, die insgesamt netto € 384 Mio. betragen, sowie die Erlöse aus der Anleiheemission Serie E im April 2015 in Höhe von netto € 383 Mio. Die vorzeitige Darlehenstilgung in Höhe von € 122 Mio. trägt zu den niedrigen Finanzierungskosten des Unternehmens bei und unterstützt seine starke finanzielle Position.



ANMERKUNGEN ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

VERMÖGENSWERTE

	Juni 15	Dez. 14
	TEUR	
Langfristige Vermögenswerte	3.051.315	2.227.243
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	2.991.683	2.191.271
Kurzfristige Vermögenswerte	635.913	401.815
Summe Vermögenswerte	3.687.228	2.629.058

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

Die Bilanzsumme erhöhte sich von € 2,63 Mrd. zum Jahresende 2014 auf € 3,69 Mrd. per Ende Juni 2015. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen aufgrund der Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie des Anstiegs der Immobilienneubewertungen in den 6 Monaten um 37 % auf knapp € 3 Mrd.

Auch die kurzfristigen Vermögenswerte, die hauptsächlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit € 454 Mio. umfassen, leisteten einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Bilanzsumme. Die durch die Emission von Hybridpapieren (perpetual) und der Anleihe Serie E aufgenommenen Mittel trugen zum starken Anstieg der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bei, welche durch die zahlreichen Akquisitionen im Berichtszeitraum zum großen Teil ausgeglichen wurden. Die Liquidität wird durch die Aufstockung der Hybridpapiere (perpetual) um € 100 Mio. im Juli 2015 zusätzlich gestärkt und wird dem Unternehmen ermöglichen, das Portfolio durch Akquisitionen auf opportunistischer Basis zu erweitern.

VERBINDLICHKEITEN

	Juni 15	Dez. 14
	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	556.768	543.009
Festzinsanleihen	860.809	476.381
Wandelanleihen	199.822	240.451
Passive latente Steuern	178.376	141.003
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente	52.630	39.090
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	195.046	147.474
Summe	2.043.451	1.587.408

*) 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 sowie starken Bonitätskennzahlen wie einem niedrigen LTV und einem hohen Zins-(ICR) und Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR). Resultierend daraus profitiert das Unternehmen von einem Investment Grade Rating und niedrigen Finanzierungskosten.

Zwischen Jahresende 2014 und Juni 2015 erhöhten sich die Gesamtverbindlichkeiten von € 1,6 Mrd. auf € 2,0 Mrd. Der Anstieg beruht in erster Linie auf der Emission der Festzinsanleihe Serie E im Volume von € 400 Mio. im zweiten Quartal 2015, deren Erlöse zur Wachstumsfinanzierung verwendet wurden. Das Unternehmen wahrte seinen konservativen Finanzierungsansatz auch während der Wachstumsphase. Die Kapitalstruktur wurde weiter verbessert, was sich in der Senkung des LTV von 45 % im Dezember 2014 auf 39 %, 32 % bei vollständiger Wandlung, zum Ende der Berichtsperiode zeigt.

Das Unternehmen prüft für den Ausbau seines Portfolios laufend verschiedene Finanzierungsoptionen, um die Finanzierungskosten niedrig zu halten und einen hohen Grad an Flexibilität für die Zukunft beizubehalten. Aufgrund vorteilhafter Kapitalmarktbedingungen im ersten Halbjahr 2015 konnte GCP in mehreren Emissionen insgesamt € 800 Mio. aufnehmen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen nur geringfügig auf € 557 Mio. an. Der Betrag der ausstehenden Wandelanleihen lag per Juni 2015 um 17 % unter dem Wert zum Jahresende 2014, da sich die Wandelanleihen tief im Geld befinden und zahlreiche Wandlungen stattfanden. Der Anstieg der passiven latenten Steuern sowie der sonstigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten steht im Zusammenhang mit dem Unternehmenswachstum. Die Zunahme um ca. € 24 Mio. in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beruht auf der im Juni angekündigten, aber erst im Juli erfolgten Dividendenausschüttung. Die latenten Steuern basieren auf einem konservativen Ansatz, bei dem theoretische Immobilienverkäufe durch Asset Deals mit vollem deutschen Steuersatz von 15,825 % angesetzt werden.

Der Anstieg der Nettoverbindlichkeiten wurde durch die Erhöhung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Berichtszeitraum bedeutend ausgeglichen, so dass sich die Nettoverbindlichkeiten letztendlich auf € 963 Mio. (ohne Wandelanleihe) beliefen.

NETTOVERBINDLICHKEITEN

	Juni 15	Dez. 14
	TEUR	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Festzinsanleihen	1.417.577	1.019.390
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	454.231	272.296
Summe Nettoverbindlichkeiten ohne Wandelanleihe	963.346	747.094
Wandelanleihe	199.822	240.451
Summe Nettoverbindlichkeiten mit Wandelanleihe	1.163.168	987.545

*) die Wandelanleihe der Serie C ist seit August 2014 im Geld („in the money“) und befindet sich in Wandlung



LOAN-TO-VALUE

	Juni 15	Dez. 14
	TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	2.991.683	2.191.271
Summe Fremdkapital	1.617.399	1.259.841
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	454.231	272.296
Nettverbindlichkeiten	1.163.168	987.545
LTV	39%	45%
* inkl. Vorauszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräten		
Summe Nettverbindlichkeiten ohne Wandelanleihe	963.346	747.094
LTV bei vollständiger Wandlung	32%	34%

Der Loan-to-Value („LTV“) verbesserte sich gegenüber dem Jahresende 2014 von 45 % auf 39 % per Juni 2015. Grund ist die im Vergleich zu einem Anstieg der Nettverbindlichkeiten um 18 % stärkere Zunahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 37 %. Damit liegt der LTV deutlich unter der vom Board of Directors definierten Richtlinie von 50 % sowie deutlich unter der internen Obergrenze von 55 %. Daraus werden der konservative Ansatz des Unternehmens sowie der gute Zugang zu einem vielseitigen Finanzierungsmix ersichtlich.

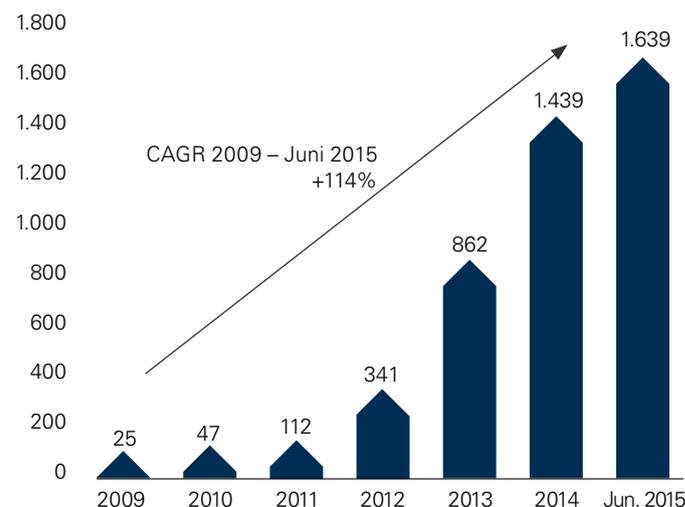
Unter Annahme der Umwandlung der Wandelanleihen, die sich tief im Geld befinden (die Aktien werden zum Ende der Berichtsperiode zu 70 % über dem Wandlungspreis gehandelt), beträgt der LTV 32 %.

EPRA NAV

	Juni 15	Dez. 14
	TEUR	
Summe Eigenkapital, ohne Hybridpapiere	1.254.925	1.041.650
Derivative Finanzinstrumente	115	9.282
Passive latente Steuern	178.376	141.003
Wandelanleihe*	205.291	247.451
EPRA NAV	1.638.707	1.439.386

* Die Wandelanleihe ist im Geld („in the money“). Der Betrag beinhaltet Rechnungsabgrenzungen und aufgelaufene Zinsen

Der EPRA NAV stieg von € 1,44 Mrd. zum Jahresende 2014 auf € 1,64 Mrd. per Ende Juni 2015, was in erster Linie auf den hohen Gewinn in den ersten sechs Monaten des Jahres zurückzuführen ist. Per Ende Juni 2015 betrug die unverwässerte Aktienanzahl des Unternehmens 122.824.952, während sich die verwässerte Aktienanzahl auf 144.001.104 belief.



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. Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde vom Wirtschaftsprüfer nicht geprüft.

Im Auftrag des Board of Directors
Luxemburg, 18. August 2015

Simone Runge-Brandner
Director

Refael Zamir
Director, CFO

Daniel Malkin
Director

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG



	Anhang	Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		Für den 3-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	
		2015	2014	2015	2014
		TEUR			
Umsatz		143.430	109.267	77.822	49.109
Veräußerungsgewinne, Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und sonstige Erträge	4, 5	160.497	93.892	100.869	36.134
Ergebnis aus at equity bewerteten Finanzinvestitionen		-	94	-	-
Betriebskosten aus der Immobilienbewirtschaftung		(66.343)	(43.278)	(36.131)	(21.705)
Wareneinsatz Gebäude		-	(14.250)	-	-
Verwaltungs- und sonstige Aufwendungen		(3.115)	(2.667)	(1.703)	(1.362)
Betriebsergebnis		234.469	143.058	140.857	62.176
Finanzaufwendungen		(12.299)	(11.775)	(6.263)	(6.598)
Sonstige Finanzergebnisse		231	5.316	(893)	2.530
Finanzergebnis		(12.068)	(6.459)	(7.156)	(4.068)
Gewinn vor Steuern		222.401	136.599	133.701	58.108
Laufender Steueraufwand	6	(7.776)	(3.735)	(4.776)	(2.310)
Latente Steueraufwendungen	6	(19.276)	(10.718)	(13.874)	(3.977)
Steuer- und latente Steueraufwendungen		(27.052)	(14.453)	(18.650)	(6.287)
Periodenergebnis		195.349	122.146	115.051	51.821
Sonstiges Periodenergebnis nach Steuern		-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis		195.349	122.146	115.051	51.821



	Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni		Für den 3-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	
	2015	2014	2015	2014
	TEUR			
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	176.725	108.277	101.677	47.128
Hybridkapitalinvestoren	4.937	-	3.740	-
Beteiligungen ohne beherrschenden Einfluss	13.687	13.869	9.634	4.693
	195.349	122.146	115.051	51.821
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Ergebnis je Aktie	€		€	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,47	0,94	0,84	0,41
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,24	0,86	0,71	0,36

KONZERNBILANZ



	Anhang	30. Juni	31. Dezember
		2015 Ungeprüft	2014 Geprüft
VERMÖGENSWERTE		TEUR	
Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte		8.966	7.516
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5	2.971.790	2.179.982
Geleistete Anzahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		13.894	5.475
Sonstige langfristige Vermögensgegenstände		43.908	23.077
Aktive latente Steuern		12.757	11.193
Langfristige Vermögenswerte		3.051.315	2.227.243
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		334.921	270.131
Finanzielle Vermögenswerte und Finanzinstrumente		119.310	2.165
Vorräte - zur Veräußerung gehaltene Immobilien		5.999	5.814
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen		175.683	123.705
Kurzfristige Vermögenswerte		635.913	401.815
Summe Vermögenswerte		3.687.228	2.629.058

	Anhang	30. Juni	31. Dezember
		2015 Ungeprüft	2014 Geprüft
EIGENKAPITAL		TEUR	
Gezeichnetes Kapital	8	12.282	11.854
Sonstige Rücklagen		22.342	22.223
Kapitalrücklage		376.684	335.171
Gewinnrücklagen		734.058	581.666
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenes Eigenkapital		1.145.366	950.914
Auf die Hybridkapitalinvestoren entfallenes Eigenkapital		388.852	-
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens und die Hybridkapitalinvestoren entfallenes Eigenkapital		1.534.218	950.914
Nicht beherrschende Anteile		109.559	90.736
Summe Eigenkapital		1.643.777	1.041.650
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7A	546.240	537.217
Wandelanleihe	7B	199.822	240.451
Festzinsanleihen	7C, 7D	860.809	476.381
Derivative Finanzinstrumente		115	9.282
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		52.515	29.808
Passive latente Steuern		178.376	141.003
Langfristige Verbindlichkeiten		1.837.877	1.434.142
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7	10.528	5.792
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		175.765	128.837
Fällige Steuern und Grundsteuern		6.146	5.670
Sonstige Rückstellungen		13.135	12.967
Kurzfristige Verbindlichkeiten		205.574	153.266
Summe Verbindlichkeiten		2.043.451	1.587.408
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		3.687.228	2.629.058

Das Board of Directors der Grand City Properties S.A. hat diesen Konzernzwischenabschluss zur Veröffentlichung am 18. August 2015 freigegeben.

Simone Runge-Brandner (Director)

Refael Zamir (Director, CFO)

Daniel Malkin (Director)

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGS- RECHNUNG FÜR DEN 6-MONATS-ZEITRAUM ZUM 30. JUNI 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									
Saldo zum 31. Dezember 2014 (geprüft)	11.854	335.171	7.841	14.382	581.666	950.914	-	950.914	90.736	1.041.650
Periodenergebnis	-	-	-	-	176.725	176.725	4.937	181.662	13.687	195.349
Sonstiges Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis	-	-	-	-	176.725	176.725	4.937	181.662	13.687	195.349
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft entstandene Minderheitsanteile und sonstige Transaktionen	-	-	-	-	-	-	-	-	5.136	5.136
Ausgabe von Aktien im Zusammenhang mit der Wandlung der Wandelanleihe	428	41.513	(210)	-	-	41.731	-	41.731	-	41.731
Ausgabe von Hybridpapieren	-	-	-	-	-	-	383.915	383.915	-	383.915
In Eigenkapital beglichene aktienbasierte Vergütung	-	-	-	329	-	329	-	329	-	329
Dividendenausschüttung	-	-	-	-	(24.333)	(24.333)	-	(24.333)	-	(24.333)
Saldo zum 30. Juni 2015 (ungeprüft)	12.282	376.684	7.631	14.711	734.058	1.145.366	388.852	1.534.218	109.559	1.643.777
Saldo zum 31. Dezember 2013 (geprüft)	11.543	305.029	-	14.211	374.141	704.924	-	704.924	63.001	767.925
Periodenergebnis	-	-	-	-	108.277	108.277	-	108.277	13.869	122.146
Sonstiges Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtes Periodenergebnis	-	-	-	-	108.277	108.277	-	108.277	13.869	122.146
EK-Anteil Wandelanleihe	-	-	7.995	-	-	7.995	-	7.995	-	7.995
Aufgrund einer erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaft entstandene Minderheitsanteile	-	-	-	-	-	-	-	-	2.279	2.279
Transaktionen mit Minderheitsanteilen	-	-	-	-	1	1	-	1	(3.849)	(3.848)
Saldo zum 30. Juni 2014 (ungeprüft)	11.543	305.029	7.995	14.211	482.419	821.197	-	821.197	75.300	896.497

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG



		Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	
		2015	2014
OPERATIVER CASHFLOW	Anhang	TEUR	
Periodenergebnis		195.349	122.146
Ertragsanpassungen:			
Abschreibungen		578	403
Ergebnis aus at-equity bewerteten Finanzinvestitionen		-	(94)
Gewinn aus Geschäftszusammenschlüssen, sonstigen Erträgen und Veräußerungsgewinnen	4	(40.294)	(15.168)
Änderung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5	(120.203)	(78.724)
Netto-Finanzaufwendungen		12.068	6.459
Steuer- und latente Steueraufwendungen	7	27.052	14.453
In Eigenkapital beglichene aktienbasierte Vergütung		329	-
		74.879	49.475
Veränderungen bei:			
Immobilien des Vorratsvermögens		(185)	14.402
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen		(34.960)	(22.475)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Verbindlichkeiten		36.407	21.983
Sonstige Rückstellungen		(4.553)	478
		71.588	63.863
Gezahlte Ertragssteuern		(5.054)	(3.360)
Netto-Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		66.534	60.503
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen, netto		(2.027)	(1.179)
Modernisierung, Investitionen und Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und geleistete Anzahlungen, netto		(227.992)	(321.878)
Erwerb von Tochterunternehmen und Gesellschafterdarlehen, abzüglich erworbener liquider Mittel		(256.098)	(23.503)
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte und andere Finanzanlagen		(150.836)	(40.251)
Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit		(636.953)	(386.811)



Für den 6-Monats-Zeitraum
zum 30. Juni

		2015	2014
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		TEUR	
	Anhang		
Tilgungen von Bankdarlehen		(4.116)	(3.417)
Rückzahlungen von Bankdarlehen, netto		(112.056)	(20.756)
Netto-Einzahlungen aus Anleihe Serie B		-	158.718
Netto-Einzahlungen aus Wandelanleihe Serie C	7B	-	284.801
Netto-Einzahlungen aus Anleihe Serie E	7D	383.235	-
Netto-Einzahlungen aus Hybridpapieren	8	383.915	-
Transaktionen mit Minderheitsanteilen		538	(3.848)
Zins- und sonstige Finanzaufwendungen, netto		(16.307)	(12.969)
Netto-Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		635.209	402.529
Netto-Zunahme von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten		64.790	76.221
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn der Periode		270.131	132.542
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende der Periode		334.921	208.763

VERKÜRZTER ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

FÜR DEN 6-MONATS-ZEITRAUM ZUM 30. JUNI 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, Luxemburg.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni 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 BERICHTSZEITRAUM

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 122.824.952 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.

Am 24. Juli setzte S&P das langfristige Unternehmensrating von GCP von BBB- auf BBB herauf. Auch die Ratings für die vorrangigen besicherten Verbindlichkeiten und die nachrangigen Hybridpapiere verbesserten sich um jeweils eine Stufe auf BBB respektive BB+.

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 6 Monate zum 30. Juni 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 18. August 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:

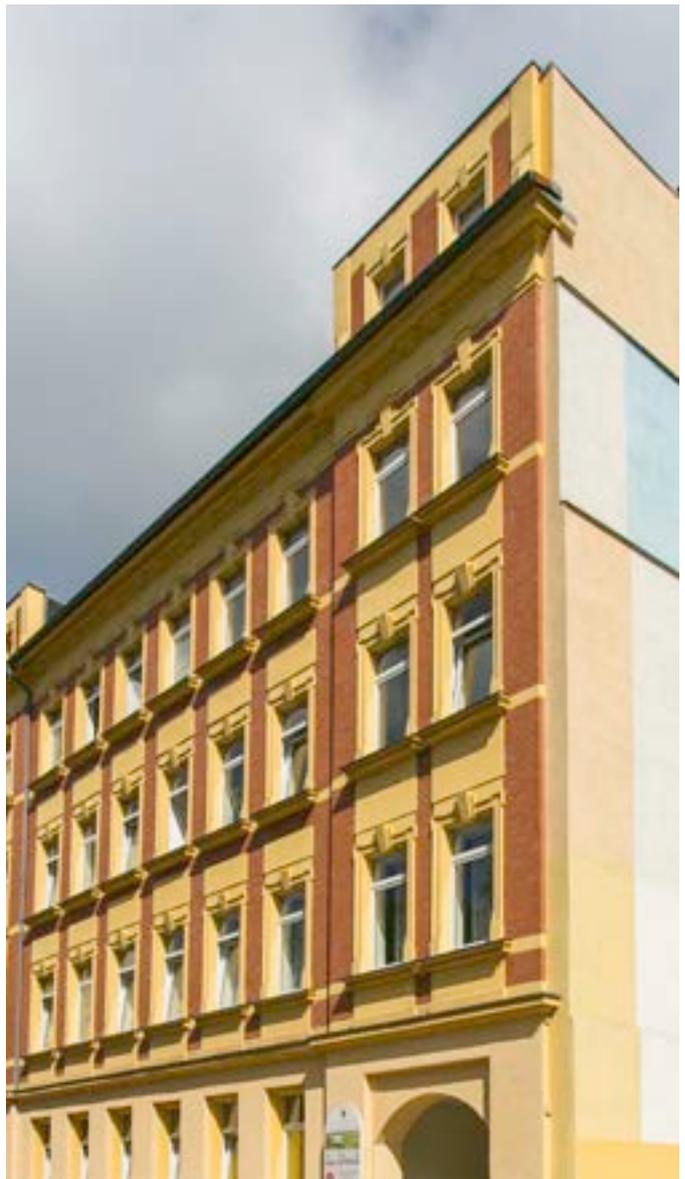
- Es werden Geschäftsaktivitäten ausgeübt, mit denen Umsätze erwirtschaftet und aus denen Kosten entstehen können. Dies beinhaltet Umsätze und Kosten in Zusammenhang mit konzerninternen Transaktionen;
- Die operativen Ergebnisse werden regelmäßig von einer Führungskraft der Gruppe geprüft, welche Entscheidungen 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 waren für am 1. Januar 2015 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 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 € 256,1 Mio. nach Abzug der übernommenen Barmittel erworben. Durch die Unternehmenszusammenschlüsse erzielte die Gruppe Gewinne aus einem günstigen Erwerb („bargain purchase“) in Höhe von € 40,3 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 € 4,6 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 13.359 und ein Jahresüberschuss von TEUR 2.591 ausgewiesen.

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

	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	468.017
Working Capital, netto	3.948
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.610
	474.575
Bankdarlehen	(143.161)
Sonstige Verbindlichkeiten, netto	(27.814)
	(170.975)
Summe identifizierbares Nettovermögen	303.600
Beteiligung ohne beherrschenden Einfluss im Zuge der erstmaligen Konsolidierung	(4.598)
Für Akquisition gezahlte Gegenleistung	(258.708)
Gewinn aus Unternehmenszusammenschlüssen (sog. Bargain Purchase)	40.294

Wären alle vorstehenden Akquisitionen am Anfang des Berichtszeitraums erfolgt, hätten sich die Konzernumsätze um TEUR 10.680 und der Periodenüberschuss um TEUR 3.084 erhöht.



5. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

	6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	Geschäftsjahresende zum 31. Dezember
	2015	2014
	Ungeprüft	Geprüft
	TEUR	
Saldo per 1. Januar	2.179.982	1.368.281
Zugänge im Laufe der Periode / des Jahres	203.588	319.293
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Zuge der erstmaligen Konsolidierung (siehe Anhang 4)	468.017	470.543
Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durch Beherrschungsverlust	-	(170.006)
Fair Value-Anpassung	120.203	191.871
Saldo per 30. Juni / 31. Dezember	2.971.790	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 sechs Monate zum 30. Juni 2015 beliefen sich auf TEUR 27.052 (2014: TEUR 14.453). Dieser Betrag setzt sich zusammen aus Körperschaftssteuer in Höhe von TEUR 3.198 (2014: TEUR 750), latenten Steuern von TEUR 19.276 sowie Grundsteuern von TEUR 4.578 (2014: TEUR 10.718 bzw. TEUR 2.985).



7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN SOWIE AUS WANDELANLEIHEN UND FESTVERZINSLICHEN ANLEIHEN

A. ZUSAMMENSETZUNG

	30. Juni	31. Dezember
	2015	
	Ungeprüft	Geprüft
	TEUR	
Langfristige Verbindlichkeiten		
Bankdarlehen	546.240	536.830
Andere Darlehen	-	387
Gesamte langfristige Darlehen	546.240	537.217
Festzinsanleihen und Wandelanleihen		
Wandelanleihe Serie C (B)	199.822	240.451
Festzinsanleihe Serie D (C)	477.272	476.381
Festzinsanleihe E (D)	383.537	-
Gesamte Festzinsanleihen und Wandelanleihen	1.060.631	716.832
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Bankdarlehen	10.528	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. 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 der 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 Berichtszeitraum wurden Wandelanleihen Serie C im Gesamtbetrag von € 41,5 Mio. gemäß den Anleihebedingungen in Aktien umgewandelt. Insgesamt wurden 4,28 Mio. Aktien ausgegeben.

Am 25. Juni 2015 passte das Unternehmen den Wandlungspreis für die Wandelanleihe der Serie C aufgrund der beschlossenen Dividendenausschüttung (siehe Anhang 8i) gemäß den Anleihebedingungen auf € 9,5957 je Aktie an.

	6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	Geschäftsjahresende zum 31. Dezember
	2015	
	Ungeprüft	Geprüft
	TEUR	

Saldo zu Beginn der Periode / Jahresbeginn	247.451	-
Einnahmen aus der Ausgabe der Wandelanleihe Serie C (1.500 Anteilsscheine zu € 100.000 Nennwert)	-	150.000
Einnahmen aus der Aufstockung der Wandelanleihe Serie C (1.250 Anteilsscheine 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	1.175	2.538
Gezahlte Aufwendungen	(1.835)	(1.464)
Umwandlung in Stammaktien	(41.500)	(30.300)
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende der Periode / Jahresende	205.291	247.451
Langfristiger Anteil der Wandelanleihe Serie C	199.822	240.451
Abgegrenzte Zinsen	1.052	1.297
Gesamte Wandelanleihe Serie C	200.874	241.748
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	4.417	5.703



7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN SOWIE AUS WANDELANLEIHEN UND FESTVERZINSLICHEN ANLEIHEN

C. FESTZINSANLEIHE SERIE D

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

	6-Monats- Zeitraum zum 30. Juni	Geschäftsjah- resende 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	(722)	(1.971)
Nettoeinnahmen für die Periode / das Jahr	(722)	475.849
Aufwendungen für die Periode / das Jahr	6.586	2.258
Gezahlte Aufwendungen	(5.000)	-
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende der Periode / Jahresende	478.971	478.107
Langfristiger Anteil der Anleihe Serie D	477.272	476.381
Abgegrenzte Zinsen	1.699	1.726
Gesamte Anleihen Serie D	478.971	478.107



7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN SOWIE AUS WANDELANLEIHEN UND FESTVERZINSLICHEN ANLEIHEN

D. FESTZINSANLEIHE SERIE E

Am 17. 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 halbjährlich rückwirkend ab Oktober 2015.

6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni 2015	
Ungeprüft	
TEUR	
Einnahmen aus der Ausgabe der Anleihe der Serie E (400.000 Anteilsscheine zu € 100.000 Nennwert)	387.040
Emissionskosten	(3.805)
Nettoeinnahmen für die Periode	383.235
Aufwendungen für die Periode	1.518
Buchwert der Verbindlichkeit zum Ende der Periode	384.753
Langfristiger Anteil der Anleihe Serie E	383.537
Abgegrenzte Zinsen	1.216
Gesamte Anleihen Serie E	384.753

E. (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 Kontenabtretung 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;



8. KAPITAL UND RÜCKLAGEN

- 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.



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 erstmaligen Platzierung der Wandelanleihen Serie C und bis zum 30. Juni 2015 wurden Anleihen im Gesamtbetrag von € 71,8 Mio. in Aktien umgewandelt. Gemäß den Anleihebedingungen wurden insgesamt 7,4 Mio. Aktien ausgegeben.

AUSGABE VON HYBRIDPAPIEREN

- g. 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).

h. 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. Für weitere Informationen zur Aufstockung der Hybridpapiere siehe Anhang 13c.

DIVIDENDENAUSCHÜTTUNGSBESCHLUSS

i. Am 24. Juni 2015 beschloss die Hauptversammlung die Auszahlung einer Bardividende in Höhe von € 0,2 je Aktie (Ex-Datum: 25. Juni 2015).

ZUSAMMENSETZUNG DES STAMMKAPITALS:

	6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni 2015		Geschäftsjahresende zum 31. Dezember 2014	
	Ungeprüft		Geprüft	
	Anzahl Aktien	TEUR	Anzahl Aktien	TEUR
Genehmigt				
Stammaktien zu je € 0,10	200.000.000	20.000	200.000.000	20.000
Ausgegeben und voll einbezahlt				
Saldo zu Beginn der Periode	118.541.449	11.854	115.425.000	11.542,5
Ausübung Wandelanleihen Serie C in Aktien	4.283.503	428	3.116.449	311,5
Saldo zum Ende der Periode	122.824.952	12.282	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

	30. Juni	31. Dezember
	2015	2014
	Ungeprüft	Geprüft
	TEUR	
Andere verbundene Unternehmen	192	81

(II) ZINSEN AUF DARLEHEN VON NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

	Für den 6-Monats-Zeitraum zum 30. Juni	
	2015	2014
	TEUR	
Zinsaufwendungen	28	65

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



10. FINANZ-INSTRUMENTE

„FAIR VALUE“-HIERARCHIE

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

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

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

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

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Summe
TEUR				
30. Juni 2015 (Ungeprüft)				
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere des Umlaufvermögens	119.310	-	-	119.310
Summe Vermögenswerte	119.310	-	-	119.310
Derivative Finanzinstrumente (a)	-	115	-	115
Summe Verbindlichkeiten	-	115	-	115
31. Dezember 2014 (Geprüft)				
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.165	-	-	2.165
Summe Vermögenswerte	2.165	-	-	2.165
Derivative Finanzinstrumente (a)	-	9.282	-	9.282
Summe Verbindlichkeiten	-	9.282	-	9.282

(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 30. Juni 2015 keine bedeutenden Verpflichtungen.

12. EVENTUAL-FORDERUNGEN UND EVENTUAL-SCHULDEN

Die Gruppe hat zum 30. Juni 2015 keine wesentlichen Eventualforderungen und Eventualschulden.

13. NACHTRAGS-BERICHT

- Nach dem Stichtag erweiterte das Unternehmen sein Portfolio auf 66.000 Einheiten durch den erfolgreichen Erwerb von 10.500 Einheiten in verschiedenen Transaktionen. Die Gesamtnettomiete dieser Einheiten beträgt € 28,5 Mio. und ihre Leerstandsquote liegt bei 17 %. Die Gesamtkosten von € 330 Mio. wurden mit dem Verkauf von 4.500 nicht-strategischen Einheiten verrechnet. Der Nettowachstumseffekt wird schwerpunktmäßig in Leipzig liegen, einem der strategischen Standorte des Unternehmens, und wird so zur Erzielung der Skaleneffekte des Unternehmen beitragen. Unter Berücksichtigung dieser Transaktionen generiert das Portfolio auf das Jahr hochgerechnete Mieteinnahmen („Run Rate“) von € 355 Mio. Aufbauend auf der aktuellen geographischen Verteilung, der einzigartigen Objektneupositionierung und seiner Turn-Around-Kompetenz ist das Unternehmen gut aufgestellt, um eine erfolgreiche Übernahme und eine Realisierung der Steigerungspotentiale bei Mieteinnahmen und Vermietungsquote zu realisieren.
- Am 24. Juli 2015 setzte S&P das langfristige Unternehmensrating des Unternehmens von BBB- auf BBB herauf. Auch die Ratings für die vorrangigen besicherten Verbindlichkeiten und die nachrangigen Hybridpapiere verbesserten sich um jeweils eine Stufe auf BBB respektive BB+.
- Am 29. Juli 2015 stockte das Unternehmen seine Hybridpapiere mit einem Kupon von 3,75 % erfolgreich um weitere € 100 Mio. auf. Die Abrechnung der neuen Anleihen erfolgte am 4. August 2015. Die neuen Papiere unterliegen denselben Anleihebedingungen wie die bestehenden und erhöhen den Nennbetrag der ausstehenden, mit einem Kupon von 3,75 % ausgestatteten Hybridpapiere auf insgesamt € 500 Mio.



GRAND CITY PROPERTIES S.A.

24, Avenue Victor Hugo
L-1750 Luxemburg

www.grandcityproperties.com