

GAGFAH



## Quartalsbericht

zum 1. Quartal 2007

# Highlights

## Über GAGFAH

Die GAGFAH S. A. ist eine nach luxemburgischem Recht gegründete Aktiengesellschaft und erfüllt die Voraussetzungen einer Verbriefungsgesellschaft nach dem Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004. Das Kerngeschäft der Tochtergesellschaften der GAGFAH S.A. ist der Besitz, die Bewirtschaftung und der Ankauf eines geografisch diversifizierten und qualitativ hochwertigen Wohnungsportfolios in ganz Deutschland. Mit einem Portfolio von über 164.000 Mietwohnungen ist die GAGFAH S.A. die größte in Deutschland börsennotierte Wohnungsgesellschaft.

## Highlights

### DIVIDENDEN

- Wir haben die Quartalsdividende um 17,6 % von 0,17 € je Aktie für das 1. Quartal 2007 auf 0,20 € je Aktie für das 2. Quartal 2007 erhöht.

### AKQUISITIONEN

- Seit unserem Börsengang im vergangenen Oktober haben wir in 17 Transaktionen 26.000 Einheiten für rund 1,5 Mrd. € erworben bzw. sind Kaufverpflichtungen (unter Vorbehalt eines erfolgreichen Vertragsabschlusses) eingegangen.
- Darüber hinaus verhandeln wir exklusiv mit 10 Parteien über den Erwerb von insgesamt ca. 25.000 Wohneinheiten mit einem Gesamtvolumen von rund 1,8 Mrd. €.
- Bei erfolgreichem Abschluss dieser Transaktionen belief sich die Gesamtsumme unserer Akquisitionen demnach auf 3,3 Mrd. €. Dies würde unsere Schätzung des diesjährigen Akquisitionsvolumens von 1,4 Mrd. € bis 2 Mrd. € bis zum Jahresende 2007 deutlich übertreffen.

### DIE AKTIE DER GAGFAH S.A. ZUM 31. MÄRZ 2007

ISIN	LU0269583422
Marktkapitalisierung gesamt (in Mio. €)	4.555
Branche	Real Estate
Anzahl der Aktien (in Mio.)	225,5
Börse	Frankfurt am Main
Wesentliche Index- Mitgliedschaften	MDAX, EPRA, GPR
Streubesitz	20 %

### PRIVATISIERUNGEN

- Im 1. Quartal 2007 haben wir 177 Wohnungen mit einer Gewinnmarge von rund 16 % privatisiert. Damit haben wir unsere Planung für das 1. Quartal um mehr als 42 % übertroffen. Wir erhöhen daher unser für 2007 erwartetes Privatisierungsvolumen von ursprünglich 1.500 – 2.000 Wohnungen auf 2.000 – 2.500 Wohnungen.

### MIETEINNAHMEN

- Wir haben unsere Mieteinnahmen im 1. Quartal 2007 um 0,4 % gesteigert (Wohnungsmieten auf vergleichbarer Fläche – same-store). Annualisiert entspricht dies einem leicht über unseren Erwartungen liegenden Mietwachstum von 1,6 %.

Sämtliche Angaben „je Aktie“ beziehen sich auf insgesamt 225,5 Millionen ausgegebene Aktien.

#### LEERSTAND

- Der Leerstand für das 1. Quartal 2007 lag unverändert bei 5,7 % (Wohnraummieten auf vergleichbarer Fläche – same-store). Unter Berücksichtigung der im Quartal akquirierten Wohnungen lag der Leerstand bei insgesamt 6,2 %.
- Bereinigt um die für Privatisierungen vorgesehenen, leerstehenden Einheiten beträgt der Leerstand 5,4 % (same-store).

#### KOSTEN

- Unsere durchschnittlichen Verwaltungskosten haben wir von 486 € je Einheit im Jahr 2006 auf 469 € je Einheit im 1. Quartal 2007 gesenkt. Damit sind wir auf gutem Weg, unser Jahresziel von 450 € je Einheit zu erreichen.

## Finanzkennzahlen

- **EBITDA** stieg im 1. Quartal 2007 um 13,4 % auf 124,8 Mio. € (1. Quartal 2006: 110,1 Mio. €).
- **EBIT** stieg im 1. Quartal 2007 um 18,7 % auf 121,1 Mio. € (1. Quartal 2006: 102,1 Mio. €).
- **Ergebnis je Aktie** lag im 1. Quartal 2007 bei 0,17 €, verglichen mit 0,16 € im 1. Quartal 2006, bereinigt um Einmaleffekte aus der Marktbewertung von Derivaten bzw. Refinanzierung von –0,02 € bzw. 0,21 €. Das ausgewiesene Ergebnis je Aktie betrug im 1. Quartal 2007 0,15 €, im Vergleich zu 0,37 € im 1. Quartal 2006.
- **FFO je Aktie** lag bei 0,19 € im 1. Quartal 2007 gegenüber 0,17 € im 1. Quartal 2006. Nach Bereinigungen um Einmaleffekte aus der Akquisition der WOBA GmbH, lag der FFO im 1. Quartal 2006 bei 0,14 € je Aktie.
- Die **Dividende** von 0,17 € je Aktie für das 1. Quartal 2007 wurde für das 2. Quartal 2007 auf 0,20 € je Aktie erhöht.

# Finanzkennzahlen

## FINANZDATEN

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (MIO. €)

	Q1 2007	Q1 2006 Pro Forma <sup>1</sup>
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	223,3	201,1
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	112,5	99,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6,1	0,1
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	22,2	21,3
EBIT	121,1	102,1
EBITDA	124,8	110,1
FFO	41,9	39,1
EPS (225,5 Millionen Aktien im Umlauf /in €)	0,15	0,37
FFO je Aktie (225,5 Millionen Aktien im Umlauf /in €)	0,19	0,17

### BILANZ (MIO. €)

	31.03.2007	31.12.2006
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.403,7	7.659,8
Finanzielle Verbindlichkeiten	6.192,2	5.617,5

## OPERATIVE KENNZAHLEN

	Q1 2007	Q4 2006 Pro Forma <sup>1</sup>
Wohnimmobilienportfolio des Konzerns		
Einheiten	164.987	151.366
m <sup>2</sup>	9.907.704	9.072.423
Nettokaltmiete / m <sup>2</sup> auf vergleichbarer Fläche (in €)	4,85	4,83
Nettokaltmiete / m <sup>2</sup> (in €)	4,79	4,76
Leerstand (in %)	6,2	5,7
Mitarbeiter (in Vollzeitäquivalenten)	1,323	1,387
Privatisierte Einheiten	177	597

FFO (Funds from Operations) ist eine Finanzkennzahl, die nicht nach IFRS erstellt wurde. Wir nutzen FFO zur Darstellung der Finanzmittel aus den fortgeführten Geschäftsbereichen unseres Konzerns, die für Investitionen und Dividendenausschüttungen zur Verfügung stehen. Nachfolgend ist die Überleitung vom EBIT zum FFO in unserem Konzern dargestellt:

### FUNDS FROM OPERATIONS – FFO ( MIO. € )

	Q1 2007	Q1 2006 Pro Forma <sup>1</sup>
EBIT	121,1	102,1
Restrukturierungsaufwendungen	2,1	2,7
Abschreibungen	1,6	5,3
EBITDA	124,8	110,1
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 22,2	- 21,3
Durch Veräußerungen realisierte Bewertungsgewinne	0,3	0,0
Zinsaufwand (laufend) ohne Pro-forma-Anpassungen	- 65,4	- 56,9
Zinsertrag (laufend)	3,8	7,2
Gezahlte Steuern	0,0	0,0
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	0,6	0,0
FFO	41,9	39,1
FFO je Aktie (225,5 Millionen Aktien im Umlauf /in €)	0,19	0,17

<sup>1)</sup> Unser Konzern wurde seit September 2004 durch verschiedene Akquisitionen und Unternehmenszusammenschlüsse - darunter bedeutende Akquisitionen in den Jahren 2005 und 2006 - gebildet, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten durchgeführt wurden. Ein Vergleich mit dem 1. Quartal 2006 berücksichtigt somit nicht den Erwerb der WOBA GmbH. Zur Darstellung vergleichbarer Ergebnisse der fortgeführten Geschäftsbereiche bedienen wir uns daher Pro-forma-Finanzzahlen. Folglich liefern die Pro-forma-Finanzzahlen vergleichbare Finanzinformationen, unter der Annahme, die GAGFAH S.A. habe bereits im 1. Quartal, einschliesslich der WOBA GmbH, in ihrer gegenwärtigen Größe und Kapitalausstattung existiert.

# Wohnimmobilienportfolio<sup>1</sup>

zum 31. März 2007

	Wohungen	Anteil in %	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m <sup>2</sup>	Annuali- sierte Netto- kaltmiete in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokalt- miete/m <sup>2</sup> in Mio. €	Leerstand in %	Durchschn. Baujahr
GAGFAH	75.586	45,8	4.608.889	61	279,8	49,1	5,06	2,6	1957
WOBA	42.885	26,0	2.422.024	56	127,3	22,3	4,38	11,5	1964
NILEG	26.227	15,9	1.606.108	61	92,7	16,3	4,81	4,2	1958
Acq. 1	6.479	3,9	419.585	65	21,3	3,7	4,23	11,0	1962
<b>Zwischensumme</b>	<b>151.177</b>	<b>92</b>	<b>9.056.605</b>	<b>60</b>	<b>521,0</b>	<b>91</b>	<b>4,79</b>	<b>5,7</b>	<b>1960</b>
GBH Acq	8.897	5,4	554.142	62	32,4	5,7	4,87	10,2	1957
Acq 3 - Pegasus	4.913	3,0	296.957	60	16,5	2,9	4,62	12,1	1953
<b>Gesamt</b>	<b>164.987</b>	<b>100</b>	<b>9.907.704</b>	<b>60</b>	<b>569,8</b>	<b>100</b>	<b>4,79</b>	<b>6,2</b>	<b>1959</b>

Top-20-Städte	Einheiten	Anteil in %	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Durchschn. Wohnfläche je Einheit in m <sup>2</sup>	Annuali- sierte Netto- kaltmiete in Mio. €	Anteil in %	Monatl. Nettokalt- miete/m <sup>2</sup> in Mio. €	Leerstand in %
Dresden	42.885	26,0	2.422.024	56	127,3	22,3	4,38	11,5
Berlin	27.331	16,6	1.605.253	59	86,3	15,2	4,48	3,3
Hamburg	10.168	6,2	638.844	63	39,5	6,9	5,16	1,4
Hannover	5.540	3,4	347.057	63	21,8	3,8	5,24	4,5
Heidenheim	4.857	2,9	303.535	62	18,4	3,2	5,05	13,9
Bielefeld	4.175	2,5	276.718	66	14,0	2,5	4,21	1,5
Osnabrück	3.600	2,2	223.938	62	12,9	2,3	4,81	2,4
Braunschweig	2.816	1,7	168.319	60	9,9	1,7	4,90	2,9
Köln	2.437	1,5	185.326	76	13,5	2,4	6,07	2,8
Essen	2.386	1,4	156.827	66	9,7	1,7	5,17	9,4
Freiburg	1.978	1,2	131.741	67	8,6	1,5	5,47	1,3
Frankfurt am Main	1.890	1,1	105.128	56	8,8	1,5	6,96	0,4
Düsseldorf	1.716	1,0	99.834	58	7,7	1,4	6,42	2,3
Bocholt	1.670	1,0	101.507	61	5,5	1,0	4,49	0,8
Iserlohn	1.669	1,0	105.675	63	5,5	1,0	4,37	3,6
Frankenthal (Pfalz)	1.552	0,9	98.905	64	5,5	1,0	4,67	11,1
Bonn	1.441	0,9	98.549	68	6,5	1,1	5,52	3,4
Duisburg	1.423	0,9	95.962	67	5,0	0,9	4,32	15,6
Leverkusen	1.404	0,9	89.835	64	5,7	1,0	5,31	0,1
Nürnberg	1.338	0,8	75.229	56	5,1	0,9	5,61	3,3
<b>Zwischensumme</b>								
<b>Top-20-Städte</b>	<b>122.276</b>	<b>74,1</b>	<b>7.330.206</b>	<b>60</b>	<b>417,4</b>	<b>73,3</b>	<b>4,75</b>	<b>6,6</b>
Sonstige Städte	42.711	25,9	2.577.498	60	152,4	26,7	4,93	5,0
<b>Gesamt</b>	<b>164.987</b>	<b>100</b>	<b>9.907.704</b>	<b>60</b>	<b>569,8</b>	<b>100</b>	<b>4,79</b>	<b>6,2</b>

1) Kernbestand

# GAGFAH Group – Operatives Ergebnis

Dieser Bericht erfolgt auf der Grundlage der konsolidierten Pro-forma-Gewinn- und Verlustrechnung des GAGFAH S.A. Konzerns für das am 31. März 2006 endende Quartal und auf der konsolidierten, testierten Konzerngewinn- und Verlustrechnung für das am 31. März 2007 endende Quartal.

Unser Konzern wurde seit September 2004 durch verschiedene Akquisitionen und Unternehmenszusammenschlüsse – darunter bedeutende Akquisitionen in den Jahren 2005 und 2006 – gebildet, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten durchgeführt wurden. Ein Vergleich mit

dem 1. Quartal 2006 berücksichtigt somit nicht den Erwerb der WOBA GmbH. Zur Darstellung vergleichbarer Ergebnisse der fortgeführten Geschäftsbereiche bedienen wir uns daher Pro-forma-Finanzzahlen. Folglich liefern die Pro-forma-Finanzzahlen vergleichbare Finanzinformationen, unter der Annahme, die GAGFAH S.A. habe bereits im 1. Quartal, einschliesslich der WOBA GmbH, in ihrer gegenwärtigen Größe und Kapitalausstattung existiert. Die Vergleiche der Pro-forma-Finanzzahlen stellen daher das operative Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche der in diesen Zeiträumen realisierten Geschäftstätigkeit aussagekräftiger dar.

# Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung

IN MIO. €	Q1 2007	Q1 2006 Pro forma
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	223,3	201,1
Aufwendungen für Erbbauzinsen	– 0,5	– 0,7
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen	– 110,3	– 100,6
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>112,5</b>	<b>99,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	21,4	37,6
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 15,3	– 37,5
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>6,1</b>	<b>0,1</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	63,2	148,1
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	– 41,0	– 126,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>22,2</b>	<b>21,3</b>
Verlust aus sonstigen Leistungen	– 0,1	– 1,4
Vertriebskosten	– 3,5	– 1,3
Allgemeine Verwaltungskosten	– 13,7	– 20,8
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	– 0,6	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	5,3	9,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 5,0	– 2,0
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Restrukturierung</b>	<b>123,2</b>	<b>104,8</b>
Restrukturierungsaufwendungen	– 2,1	– 2,7
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>121,1</b>	<b>102,1</b>
Zinsaufwand (laufend)	– 65,4	– 56,9
Ergebnisanteil der im Fremdkapital ausgewiesenen Minderheiten	– 0,6	0,0
Zinsertrag (laufend)	3,8	7,1
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	5,0	45,8
Zinsen (Refinanzierung)	– 9,5	0,0
<b>Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern</b>	<b>54,4</b>	<b>98,1</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der fortgeführten Geschäftsbereiche	– 11,7	– 15,9
<b>Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche</b>	<b>42,7</b>	<b>82,2</b>
<b>Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern</b>	<b>– 7,8</b>	<b>1,0</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche	0,0	0,0
<b>Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche</b>	<b>– 7,8</b>	<b>1,0</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>34,9</b>	<b>83,2</b>
Davon entfallen auf:		
Minderheitsgesellschafter	1,5	0,5
Anteilseigner des Mutterunternehmens	33,4	82,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	225.515.377	225.515.377
<b>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,15</b>	<b>0,37</b>
<b>Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €) der fortgeführten Geschäftsbereiche</b>	<b>0,18</b>	<b>0,36</b>
<b>FFO je Aktie (in €)</b>	<b>0,19</b>	<b>0,17</b>

**ERGEBNIS AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN UM 13 % GESTIEGEN**

Der Gewinn aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist im 1. Quartal 2007 gegenüber dem 1. Quartal 2006 um 13 % gestiegen. Der Gewinn aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien errechnet sich aus dem Einnahmenüberschuss aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unter Abzug der damit in Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen. Der Gewinn aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist der wesentliche Bestandteil unseres Betriebsergebnisses, da etwa 95 % unseres Gewinns aus Vermietung und Veräußerung aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stammt. Das Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien für das 1. Quartal 2007 bzw. 2006 ermittelt sich wie folgt:

IN MIO. €	Q1 2007	Q1 2006 Pro forma
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	223.3	201.1
Abzüglich:		
Aufwendungen für Erbbauzinsen	- 0.5	- 0.7
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	- 110.3	- 100.6
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>112.5</b>	<b>99.8</b>

**EINNAHMEN AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN UM 11 % GESTIEGEN**

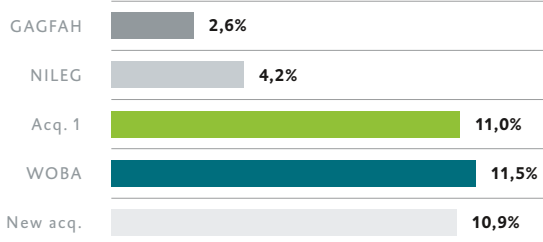
Unsere Strategie ist es, die Mieten bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Vermietungsquote auf Marktniveau anzuheben. Die Mieten werden kontinuierlich mit den marktüblichen Mieten verglichen und im Laufe der Zeit angepasst.

Die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen die Nettokaltmiete, Einnahmen aus Umlagenabrechnungen sowie Mieten aus geförderten Wohnungen. Im 1. Quartal 2007 wuchsen unsere Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Vergleich zum 1. Quartal 2006 um 11 % auf 223,3 Mio. €. Etwa 71 % dieser Einnahmen entfielen auf die Nettokaltmiete. Gegenüber Dezember 2006 wuchs die Nettokaltmiete auf Basis der vergleichbaren Fläche (same-store) um 0,4 % auf 4,85 € je m<sup>2</sup>. Die Umlagenabrechnungen an Mieter betragen etwa 29 % der Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Das Wachstum der Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde hauptsächlich aus der Annäherung der Mieten an das Marktniveau sowie durch die Einbeziehung von Zukäufen wie der GBH Heidenheim und der apellas Group erzielt. Die Vermietungsaktivitäten trugen zur Reduzierung des Leerstands bei allen Konzernunternehmen bei, mit Ausnahme der Acquisition 1 GmbH und der GAGFAH GmbH, wie die nachfolgende Grafik zeigt. Der Anstieg der ursprünglichen Leerstandsquote der GAGFAH GmbH von 2,3 % auf 2,6 % resultiert hauptsächlich aus der Aufnahme von 139 Einheiten in das Privatisierungsprogramm. Diese bleiben zu Privatisierungszwecken unvermietet.

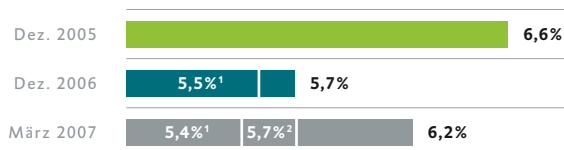


## WOHNUNGSLEERSTANDSQUOTEN

STAND: 31. MÄRZ 2007



## LEERSTÄNDE IM KONZERN



- 1) ohne Neuzukäufe und Übertragung von Einheiten in das Privatisierungsprogramm  
2) ohne Neuzukäufe

Auf same-store Basis lag unsere Leerstandsquote unverändert bei 5,7%. Ohne die Einheiten, die zwecks Privatisierung absichtlich unvermietet blieben, lag unsere Leerstandsquote auf same-store Basis bei 5,4%. Die vergleichbare Zahl für Dezember 2006 lag bei 5,5%. Einschließlich der Zukäufe, wie die apellas Group und die GBH AG, lag die Leerstandsquote bei 6,2%. Die anfänglichen Leerstandsquoten der zugekauften Vermögenswerte liegen zwischen 10% und 12%.

## BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN ZUR ERZIELUNG VON MIETEINNAHMEN

Im 1. Quartal 2007 lagen unsere betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen bei insgesamt 110,3 Mio. €. Dies ist ein Anstieg von 9,6% im Vergleich zum 1. Quartal 2006 und hauptsächlich auf das Ergebnis des Wachstums unseres Immobilienportfolios um etwa 9% sowie der um 10 Mio. € höheren Instandhaltungskosten zurückzuführen. Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen setzen sich zusammen aus den Aufwendungen für den Betrieb von Immobilien, Instandhaltungskosten, Personalaufwendungen für Bewirtschaftungspersonal (z. B. alle Mitarbeiter der Immobilienverwaltung in den Kundencentern), Grundsteuer, Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung, Wertberichtigungen auf Mietforderungen, Verwaltungsaufwendungen sowie Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen.

Die Aufwendungen für den Betrieb von Immobilien bestehen in erster Linie aus Kosten für Wasser, Abwasser und Heizung, die im 1. Quartal 2007 etwa 56% der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen ausmachten. Instandhaltungskosten, auf die im 1. Quartal 2007 ca. 18% der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen entfielen, verdoppelten sich gegenüber dem 1. Quartal 2006 auf rund 20 Mio. €, da sie nun gleichmäßiger auf die Quartale verteilt sind. Sie beinhalteten kleinere Reparaturen und Verbesserungen zur Erhöhung oder Erhaltung des Werts unseres Portfolios.

Personalkosten sowie sonstige Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen im 1. Quartal 2007 etwa 26% der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen.

62% der Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen werden unseren Mietern in Form von Umlagen weiterberechnet. Dazu zählen Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Hausmeisterdienste und Abwasser.

**MARGE AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN BETRUG 16 %**

Im 1. Quartal 2007 haben wir 177 Einheiten im Rahmen unseres Privatisierungsprogramms verkauft. Wir nehmen Veräußerungen von Wohnungen vor, indem wir ein Mietgebäude in einzelne Wohnungen aufteilen und diese zum Verkauf bereitstellen. Ende 2005 hat ein eigens hierfür gebildetes internes Team damit begonnen, unser erklärtes Ziel einer Veräußerung von 1 % bis 1,5 % unseres Bestands pro Jahr an bestehende Mieter, Eigennutzer und Investoren in die Tat umzusetzen. Die Privatisierung von Eigentumswohnungen ist ein klassisches Saisongeschäft, wobei der Großteil der Privatisierungen gegen Jahresende stattfindet.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist der Überschuss der Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien über die Buchwerte der verkauften Einheiten. Dies ist der wesentliche Ertragsbestandteil des EBIT für Immobilienverkäufe. Im 1. Quartal 2007 betrug der Gewinn aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 6,1 Mio. € (davon 5,7 Mio. € aus Privatisierungen) gegenüber einem ausgeglichenen Ergebnis im 1. Quartal 2006. Unsere Gewinnmarge aus den IFRS-Buchwerten zuzüglich Vertriebs- und Marketingkosten sowie Baumaßnahmen belief sich im 1. Quartal 2007 auf 16 %. Diese Marge war auf Grund eines besonders profitablen Projekts in Berlin höher als gewöhnlich. Wir beabsichtigen, die Verkaufserlöse in neue Wohnungen zu reinvestieren, um die Ertragsbasis zu vergrößern. Der Buchwert der veräußerten, ehemals als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien basiert auf ihren beizulegenden Zeitwerten als Mietimmobilien.

**ÜBERSICHT ÜBER DIE PRIVATISIERUNGSERGEBNISSE**

	Q1 2007	Q1 2006
Privatisierte Einheiten	177	56
Privatisierte Quadratmeter	12.942	3.900

	Erstes Quartal 2007		
	1.000 €	€ je Einheit	€ je m <sup>2</sup>
Bruttoveräußerungserlöse	20.170	113.958	1.558
(Anteilige) Umsatzkosten, gesamt	- 1.810	- 10.224	- 140
Buchwert	- 14.441	- 81.585	- 1.116
Personalkosten / G&A	- 933	- 5.272	- 72
Realisierte Bewertungsgewinne	343	1.937	26
(Anteilige) Investitionen in neue Einheiten	- 549	- 3.104	- 42
<b>Nettogewinn</b>	<b>2.780</b>	<b>15.712</b>	<b>214</b>
<b>(Anteilige) Nettogewinnmarge</b>		<b>16 %</b>	

**ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT GESTIEGEN**

Das Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert entspricht dem Nettoanstieg der vierteljährlichen Bewertung unserer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 31. März 2007 ergaben unsere Bewertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 einen Nettowertanstieg von 22,2 Mio. € gegenüber dem 31. Dezember 2006.

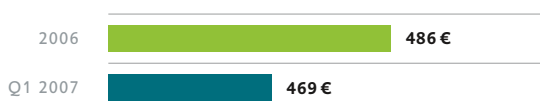
Unser Fair-Value-Bewertungsmodell basiert auf der DCF-Bewertung jeder einzelnen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie. Für unsere Berechnungen legen wir einen durchschnittlichen Abzinsungssatz von 5,69 % zu Grunde. Die Bewertungen unserer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden von uns durchgeführt und in regelmäßigen Abständen von einem unabhängigen Sachverständigen überprüft.

#### ERGEBNIS AUS SONSTIGEN BETRIEBLICHEN ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN (NETTOAUFWAND)

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen unseres Konzerns ergaben einen Nettoaufwand von 17,6 Mio. € im 1. Quartal 2007 gegenüber 16,4 Mio. € im 1. Quartal 2006. Auf Grund des erweiterten Privatisierungsprogramms haben sich die Verkaufskosten mehr als verdoppelt. Bei den allgemeinen Verwaltungskosten gab es eine beachtliche Senkung um 34 % auf 13,7 Mio. €. Die sonstigen betriebliche Erträge beinhalten die Auflösung von Rückstellungen und Einkünfte aus Fördermitteln und waren im Jahr 2006 durch außerordentliche Posten wie Versicherungsleistungen erhöht.

IN MIO. €	Q1 2007	Q1 2006 Pro forma
Verluste aus sonstigen Leistungen	- 0,1	- 1,4
Vertriebskosten	- 3,5	- 1,3
Allgemeine Verwaltungskosten	- 13,7	- 20,8
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	- 0,6	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	5,3	9,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5,0	- 2,0
<b>Gesamt</b>	<b>- 17,6</b>	<b>- 16,4</b>

#### VERWALTUNGSKOSTEN<sup>1</sup> JE EINHEIT



<sup>1)</sup> Allgemeine Verwaltungskosten und Personalkosten, ohne Privatisierungen und Akquisitionen

Wir haben die durchschnittlichen Verwaltungskosten je Einheit von 486 € im Jahr 2006 auf 469 € im 1. Quartal 2007 verringert. Unsere Kosten für die Verwaltung einer Einheit sind Vollkosten und schließen alle Verwaltungskosten außer Verkaufs- und Akquisitionskosten ein.

#### ERGEBNIS DER BETRIEBLICHEN TÄTIGKEIT VOR RESTRUKTURIERUNG UM 18 % GESTIEGEN

Das Konzernergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Restrukturierungsaufwendungen errechnet sich aus der Summe folgender Posten:

IN MIO. €	Q1 2007	Q1 2006 Pro forma
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	112,5	99,8
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6,1	0,1
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	22,2	21,3
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen (Nettoaufwand)	- 17,6	- 16,4
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Restrukturierung</b>	<b>123,2</b>	<b>104,8</b>

#### RESTRUKTURIERUNGS-AUFWENDUNGEN LEICHT GESUNKEN

Die Restrukturierungsaufwendungen beziehen sich auf die Kostenrationalisierung und die Prozessintegration unseres Konzerns im Zuge des Zusammenschlusses von Geschäftsbereichen der erworbenen Unternehmen und Portfolios. Die Restrukturierungsaufwendungen beinhalten Beratungsgebühren, Grundbuchgebühren sowie Abfindungen und ähnliche Zahlungen. Im 1. Quartal 2007 lagen die Restrukturierungsaufwendungen bei 2,1 Mio. € gegenüber 2,7 Mio. € im 1. Quartal 2006.

#### ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT) UM 19 MIO. € GESTIEGEN

Im 1. Quartal 2007 stieg das EBIT auf 121,1 Mio. €, ein Anstieg von 18,6 % gegenüber dem Pro-forma-EBIT in Höhe von 102,1 Mio. € im 1. Quartal 2006.

**NETTOFINANZIERUNGS-AUFWAND AUF GRUND  
ERHÖHTEN FINANZIERUNGSVOLUMENS GESTIEGEN**

Der Nettofinanzierungsaufwand ist die Summe der Zinsaufwendungen für Darlehen und den Kosten der Refinanzierung unseres Konzerns, vermindert um die Zinserträge und das Ergebnis aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert. Das Ergebnis aus der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert stellt die Marktbewertung eines Anteils unserer Zinsswaps dar, die nach IFRS nicht als Sicherungsgeschäfte klassifiziert werden. Unser Nettofinanzierungsaufwand in den ersten Quartalen der Jahre 2007 und 2006 ergibt sich aus der Summe der folgenden Posten:

IN MIO. €	Q1 2007	Q1 2006 Pro forma
Zinsaufwand (laufend)	- 65,4	- 56,9
Zinsertrag (laufend)	3,8	7,1
Nettofinanzierungsaufwand	- 61,6	- 49,8
Ergebnisanteil der im Fremdkapital ausgewiesenen Minderheiten	- 0,6	0,0
<b>Nettofinanzierungsaufwand</b>	<b>- 62,2</b>	<b>- 49,8</b>
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	5,0	45,8
Zinsen (Refinanzierung)	- 9,5	0,0
<b>Nettofinanzierungsaufwand</b>	<b>- 66,7</b>	<b>- 4,0</b>

Die Zinsaufwendungen im 1. Quartal 2007 sind gegenüber dem 1. Quartal 2006 um 15 % gestiegen, in erster Linie auf Grund des gestiegenen Fremdkapitalbedarfs zur Finanzierung unserer Akquisitionen.

Der Nettofinanzierungsaufwand vor Refinanzierung und Neubewertung derivativer Finanzinstrumente ist von -49,8 Mio. € im 1. Quartal 2006 auf -62,2 Mio. € im 1. Quartal 2007 gestiegen.

**ERGEBNIS DER FORTGEFÜHRTEN  
GESCHÄFTSBEREICHE VOR STEUERN**

Der Gewinn der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern beinhaltet in den Jahren 2006 und 2007 verschiedene Einmaleffekte, insbesondere das Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten und Refinanzierungskosten. Ohne diese Einmaleffekte stieg der Gewinn der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern von 52,3 Mio. € im 1. Quartal 2006 um 12,6 % auf 58,9 Mio. € im 1. Quartal 2007. Einschließlich dieser Einmaleffekte lag das Konzernergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern im 1. Quartal 2007 bei etwa 54,4 Mio. € gegenüber 98,1 Mio. € im 1. Quartal 2006. Das Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern errechnet sich aus dem EBIT in Höhe von 121,1 Mio. €, vermindert um den Nettofinanzierungsaufwand in Höhe von 66,7 Mio. €.

**STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG DER  
FORTGEFÜHRTEN GESCHÄFTSBEREICHE**

Unsere Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der fortgeführten Geschäftsbereiche beliefen sich im 1. Quartal 2007 auf 11,7 Mio. €. Der Steuersatz lag bei 6,8 %. Die laufenden und latenten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ergaben sich wie folgt:

IN MIO. €	Q1 2007	Q1 2006 Pro forma
Laufende Ertragsteuern	- 3,7	- 0,4
Latente Ertragsteuern	- 8,0	- 15,5
<b>Ertragsteuern</b>	<b>- 11,7</b>	<b>- 15,9</b>

**ERGEBNIS DER FORTGEFÜHRTEN  
GESCHÄFTSBEREICHE NACH STEUERN**

Im 1. Quartal 2007 stieg unser Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche – ausgenommen das Ergebnis aus der Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert und die Refinanzierungskosten in 2006 und 2007 – von 36,4 Mio. € im 1. Quartal 2006 auf 47,2 Mio. € im 1. Quartal 2007. Einschließlich dieser Einmaleffekte

betrug das Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern insgesamt 42,7 Mio. € im 1. Quartal 2007, das sich wie folgt errechnet: Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern in Höhe von 54,4 Mio. € minus Ertragsteueraufwand in Höhe von 11,7 Mio. €. Im 1. Quartal 2006 betrug das Ergebnis nach Steuern 82,2 Mio. €.

#### VERLUST DER NICHT FORTGEFÜHRTEN GESCHÄFTSBEREICHE

Der Verlust der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche ist das Nettoergebnis nach Ertragsteuern im Hinblick auf das nicht fortgeführte Immobilienentwicklungsgeschäft unseres Konzerns. Im 1. Quartal 2007 belief sich der Verlust aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen auf 7,8 Mio. €.

#### PERIODENERGEBNIS

Unser Periodenergebnis ist die Summe des Ergebnisses der fortgeführten Geschäftsbereiche und des Ergebnisses der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche. Ohne Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Marktbewertung von Derivaten und der Refinanzierungskosten in den Jahren 2006 und 2007 hätten wir im 1. Quartal 2007 ein Periodenergebnis in Höhe von 39,4 Mio. € gegenüber einem Periodenergebnis von 37,4 Mio. € im 1. Quartal 2006 erwirtschaftet. Einschließlich dieser Einmal-effekte lag das Periodenergebnis im 1. Quartal 2007 bei 34,9 Mio. €, gegenüber 83,2 Mio. € im Vergleichszeitraum 2006.

#### WACHSTUM DES NET ASSET VALUE

Der Net Asset Value (NAV) betrug 2.452,2 Mio. € und wurde durch latente Steuern aus der Bewertung nach IAS 40 in Höhe von 118,1 Mio. € belastet. Der NAV je Aktie stieg von 10,73 € Ende 2006 auf 10,87 € Ende März 2007.

IN MIO. €	31.03.2007	31.12.2006
Eigenkapital	2.334,1	2.330,0
Latente Steuern – IAS 40	118,1	91,0
<b>NAV</b>	<b>2.452,2</b>	<b>2.421,0</b>
<b>NAV je Aktie (in €)</b>	<b>10,87<sup>1</sup></b>	<b>10,73<sup>1</sup></b>

<sup>1)</sup> auf der Grundlage von 225,5 Millionen Aktien

#### STARKES EBITDA-WACHSTUM

Der EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und einmaligen Posten wie Restrukturierungsaufwendungen. Die nachfolgende Tabelle enthält eine Überleitung vom EBIT zum EBITDA für unseren Konzern:

IN MIO. €	Q1 2007	Q1 2006 Pro forma
EBIT	121,1	102,1
Zuzüglich:		
Restrukturierungsaufwendungen	2,1	2,7
Abschreibungen	1,6	5,3
<b>EBITDA</b>	<b>124,8</b>	<b>110,1</b>

## WACHSTUM DER FINANZMITTEL AUS DEM GESCHÄFTS- BETRIEB (FUNDS FROM OPERATIONS, FFO)

„Funds from operations“ bzw. FFO ist eine nicht nach IFRS ermittelte Finanzkennzahl, die von der Konzernleitung dazu verwendet wird, die in den fortgeführten Geschäftsbereichen erwirtschafteten Finanzmittel darzustellen, die für Investitionen und Dividendenaus-schüttungen zur Verfügung stehen.

Unsere grundlegenden Ziele sind die Steigerung unseres FFO sowie die Ausschüttung eines erheblichen Anteils hiervon in Form von vierteljährlichen Dividenden.

Der FFO errechnet sich aus dem EBITDA, vermindert um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, die laufenden Zinserträge und Zinsaufwendungen sowie die laufenden Ertragsteuern und sonstigen Einmaleffekte wie Aktienzuteilungen, Aktienoptionen sowie Kosten des Börsengangs. Die nachfolgende Tabelle enthält eine Überleitung vom EBITDA zum FFO für unseren Konzern zum 31. März 2007 bzw. 2006:

IN MIO. €	Q1 2007	Q1 2006 Pro forma
EBITDA	124,8	110,1
Abzüglich:		
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 22,2	- 21,3
Durch Veräußerungen realisierte Bewertungsgewinne	0,3	0,0
Laufender Nettozinsaufwand	- 61,6	- 49,8
Gezahlte Steuern	0,0	0,0
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung	0,6	0,0
<b>FFO</b>	<b>41,9</b>	<b>39,1</b>
<b>FFO je Aktie (in €)</b>	<b>0,19</b>	<b>0,17</b>

## Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält Aussagen, die sich auf die Zukunft beziehen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich u.a. auf zukünftige Zusagen zum Ankauf von Immobilien und zum Erreichen von Akquisitionsziele, auf den zeitlichen Abschluss von Akquisitionen sowie die operative Entwicklung unserer Investments. Zukunftsgerichtete Aussagen sind in der Regel gekennzeichnet durch Begriffe wie z.B. „sollen“, „werden“, „können“, „potenziell“, „beabsichtigen“, „erwarten“, „anstreben“, „versuchen“, „rechnen mit“, „schätzen“, „überschätzen“, „unterschätzen“, „glauben“, „fortdauern“, „vorhersagen“, „prognostizieren“ oder ähnlichen Begriffen und Formulierungen.

Zukunftsgerichtete Aussagen beruhen auf bestimmten Annahmen, erläutern zukünftige Erwartungen, beschreiben Zukunftspläne und -strategien, enthalten Vorhersagen zu operativen oder finanziellen Ergebnissen oder bringen andere zukunftsgerichtete Informationen zum Ausdruck. Unsere Möglichkeiten, Ergebnisse bzw. die tatsächlichen Auswirkungen von Zukunftsplänen und -strategien vorherzusagen, ist begrenzt. Während wir davon ausgehen, dass die Erwartungen, die durch zukunftsgerichtete Aussagen zum Ausdruck gebracht werden, auf angemessenen Annahmen beruhen, kann es bei unseren tatsächlichen Ergebnissen und Entwicklungen zu wesentlichen Abweichungen von den in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellten Informationen kommen.

Alle zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren, aufgrund derer unsere tatsächlichen Ergebnisse in zukünftigen Perioden wesentlich von den prognostizierten Ergebnissen oder kommunizierten Erwartungen abweichen können. Hierzu zählt u. a. auch das Risiko, dass die GAGFAH S.A. nicht in der Lage sein könnte, eine Einigung oder angemessene finale Bedingungen in Bezug auf Akquisitionen oder Teile von Akquisitionen zu erzielen, sowie das Risiko, dass die GAGFAH S.A. nicht in der Lage sein könnte, weitere Einheiten zu privatisieren oder die Verwaltungskosten weiter zu senken.

# Anhang

16	A. Konzernbilanz
18	B. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
19	C. Konzern-Kapitalflussrechnung
21	D. Konzern-Eigenkapitalspiegel
22	E. Anhang zum Konzernzwischenabschluss
22	1. Allgemeine Angaben
22	2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
25	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
26	4. Segmentberichterstattung
29	5. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
34	6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
37	7. Sonstige Angaben

# A. Konzernbilanz

## VERMÖGENSWERTE

IN MIO. €	Anhang	31.03.2007	31.12.2006
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	1.	29,6	5,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.	8.403,7	7.659,8
Sachanlagen	3.	88,8	63,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.	38,6	43,5
Sonstige Vermögenswerte	7.	11,7	11,5
Latente Steueransprüche	9.	92,5	96,2
		<b>8.664,9</b>	<b>7.879,1</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	5.	123,6	127,4
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.	18,8	56,0
Forderungen	6.	141,9	151,7
Sonstige Vermögenswerte	7.	32,2	22,5
Wertpapiere		19,6	3,5
Kurzfristige Steueransprüche	8.	12,0	10,0
Bankguthaben und Kassenbestände	10.	298,3	367,0
		<b>646,4</b>	<b>738,1</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>		<b>6,5</b>	<b>4,5</b>
<b>Vermögenswerte der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche</b>		<b>15,4</b>	<b>15,9</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>9.333,2</b>	<b>8.637,6</b>



**EIGENKAPITAL UND SCHULDEN**

IN MIO. €	Anhang	31.03.2007	31.12.2006
<b>Eigenkapital</b>	<b>11.</b>		
Gezeichnetes Kapital		281,9	281,9
Aktienagio		1.603,8	1.599,7
Gewinnrücklagen		448,4	448,4
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>2.334,1</b>	<b>2.330,0</b>
Minderheitsanteile		88,1	66,5
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>2.422,2</b>	<b>2.396,5</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Langfristige Schulden gegenüber den Gesellschaftern		5,3	6,3
Pensionsrückstellungen		105,4	103,0
Sonstige Rückstellungen	12.	27,8	30,7
Latente Steuerschulden	9.	156,5	130,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	14.	5.760,5	5.508,3
Sonstige Schulden	15.	5,2	2,0
Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand		105,4	99,8
		<b>6.166,1</b>	<b>5.880,2</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Pensionsrückstellungen		6,3	6,3
Sonstige Rückstellungen	12.	79,0	68,4
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	13.	24,4	15,7
Finanzielle Verbindlichkeiten	14.	431,7	109,2
Sonstige Schulden	15.	197,5	155,3
Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand		6,0	6,0
		<b>744,9</b>	<b>360,9</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>6.911,0</b>	<b>6.241,1</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>9.333,2</b>	<b>8.637,6</b>

## B. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IN MIO. €	Anhang	Q1 2007	Q1 2006
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16.	223,3	152,8
Aufwendungen für Erbbauzinsen		- 0,5	- 0,7
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Miteinnahmen (ohne anteilsbasierte Vergütung)	17.	- 110,3	- 72,1
<b>Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>		<b>112,5</b>	<b>80,0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		21,4	34,2
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 15,3	- 36,0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>18.</b>	<b>6,1</b>	<b>- 1,8</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert		63,2	115,7
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert		- 41,0	- 102,4
<b>Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>19.</b>	<b>22,2</b>	<b>13,3</b>
Verlust aus sonstigen Leistungen	20.	- 0,1	- 2,2
Vertriebskosten (ohne anteilsbasierte Vergütung)	21.	- 3,5	- 1,2
Allgemeine Verwaltungskosten (ohne anteilsbasierte Vergütung)	21.	- 13,7	- 18,5
Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung		- 0,6	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	22.	5,3	1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.	- 5,0	- 1,8
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Restrukturierung</b>		<b>123,2</b>	<b>69,4</b>
Restrukturierungsaufwendungen		- 2,1	- 2,7
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>121,1</b>	<b>66,7</b>
Zinsaufwand (laufend)	23.	- 65,4	- 47,1
Ergebnisanteil der im Fremdkapital ausgewiesenen Minderheiten		- 0,6	0,0
Zinsertrag (laufend)		3,8	6,8
Ergebnis aus der Marktbewertung von Derivaten	23.	5,0	36,2
Zinsen (Refinanzierung)		- 9,5	0,0
<b>Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern</b>		<b>54,4</b>	<b>62,6</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der fortgeführten Geschäftsbereiche	24.	- 11,7	- 0,4
<b>Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche</b>		<b>42,7</b>	<b>62,2</b>
<b>Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern</b>	<b>25.</b>	<b>- 7,8</b>	<b>1,0</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche	24.	0,0	0,0
<b>Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche</b>		<b>- 7,8</b>	<b>1,0</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>34,9</b>	<b>63,2</b>
Davon entfallen auf:			
Minderheitsgesellschafter		1,5	0,2
Anteilseigner des Mutterunternehmens		33,4	63,0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien		225.515.377	179.946.481
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>		<b>0,15</b>	<b>0,35</b>
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in €) der fortgeführten Geschäftsbereiche</b>		<b>0,18</b>	<b>0,34</b>

# C. Konzern-Kapitalflussrechnung

IN MIO. €	Q1 2007	Q1 2006
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (korrigiert um das Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche)	113,3	67,7
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-21,6	-13,3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1,6	1,1
Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen	0,0	0,1
Ergebnisse aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6,2	1,8
Gezahlte Ertragsteuern	-1,2	0,0
Erstattete Ertragsteuern	1,2	0,0
Veränderung der Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand	-2,1	-1,4
Erhaltene Zinsen	3,0	2,0
Gezahlte Zinsen	-56,7	-37,9
Veränderung der Vorräte	4,0	9,2
Veränderung der Forderungen	6,8	-2,2
Veränderung der Rückstellungen	8,1	-11,2
Veränderung der Verbindlichkeiten	-22,3	-5,1
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>27,9</b>	<b>10,8</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	22,9	29,7
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-4,7	-7,3
	<b>46,1</b>	<b>33,2</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-26,4	-2,1
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0,5	0,0
Einzahlungen aus der Veräußerung sonstiger finanzieller Vermögenswerte	54,0	0,0
Auszahlungen für den Erwerb von Tochterunternehmen	-318,2	0,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-271,9</b>	<b>20,3</b>
Auszahlungen an die Aktionäre der GAGFAH S.A.	-38,4	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	1.622,5	44,9
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	-1.403,3	-57,0
Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für Refinanzierung	-5,5	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>175,3</b>	<b>-12,1</b>
<b>Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-68,7</b>	<b>19,0</b>
Bankguthaben und Kassenbestände zum Jahresanfang	367,0	217,6
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>298,3</b>	<b>236,6</b>

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen alle in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente und setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	31.03.2007	31.03.2006
Kassenbestand	0,1	0,0
Sperrguthaben	87,7	57,5
Bankguthaben		
Festgeldanlagen	1,8	8,2
In laufender Rechnung	196,9	164,1
Fondsguthaben	11,8	6,8
<b>Bankguthaben und Kassenbestände</b>	<b>298,3</b>	<b>236,6</b>

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen zum Bilanzstichtag Guthaben auf Sperrkonten (Sicherheitseinbehalte aus dem Bauträgergeschäft) von 87,7 Mio. € (Vorjahr 57,5 Mio. €), auf welche die GAGFAH S.A. direkten Zugriff hat.

Die Mittel resultieren aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Vorratsimmobilien. Die GAGFAH S.A. beabsichtigt, diese Guthaben für Reinvestitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu nutzen.

## D. Konzern-Eigenkapitalspiegel

IN MIO. €	AKTIENAGIO			GEWINNRÜCKLAGEN		Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Minderheitsanteile	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital Rücklage	Gesetzliche Rücklage	Unrealisierte Gewinne / Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	Bilanzgewinn			
<b>01.01.2007</b>	<b>281,9</b>	<b>1.572,1</b>	<b>27,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>449,0</b>	<b>2.330,0</b>	<b>66,5</b>	<b>2.396,5</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten	0,0	0,0	0,0	4,7	0,0	4,7	0,0	4,7
<b>Summe Erträge und Aufwendungen, die direkt im Eigenkapital erfasst wurden</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,7</b>	<b>0,0</b>	<b>4,7</b>	<b>0,0</b>	<b>4,7</b>
Jahresergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	33,4	33,4	1,5	34,9
<b>Summe Erträge und Aufwendungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,7</b>	<b>33,4</b>	<b>38,1</b>	<b>1,5</b>	<b>39,6</b>
Kapitalerhöhung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung	0,0	4,1	0,0	0,0	0,0	4,1	0,0	4,1
Änderung von Anteilsquote und Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	20,1	20,4
Dividendenzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	- 38,4	- 38,4	0,0	- 38,4
<b>31.03.2007</b>	<b>281,9</b>	<b>1.576,2</b>	<b>27,6</b>	<b>4,1</b>	<b>444,3</b>	<b>2.334,1</b>	<b>88,1</b>	<b>2.422,2</b>
<b>01.01.2006 (angepasst)</b>	<b>224,9</b>	<b>913,7</b>	<b>22,5</b>	<b>0,0</b>	<b>351,5</b>	<b>1.512,6</b>	<b>50,1</b>	<b>1.562,7</b>
Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Erträge und Aufwendungen, die direkt im Eigenkapital erfasst wurden</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Jahresergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	63,0	63,0	0,2	63,2
<b>Summe Erträge und Aufwendungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>63,0</b>	<b>63,0</b>	<b>0,2</b>	<b>63,2</b>
Kapitalerhöhung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteilsbasierte Vergütung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Änderung von Anteilsquote und Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0	1,0
Dividendenzahlungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>31.03.2006</b>	<b>224,9</b>	<b>913,7</b>	<b>22,5</b>	<b>0,0</b>	<b>415,5</b>	<b>1.576,6</b>	<b>50,3</b>	<b>1.626,9</b>

# E. Anhang zum Konzernzwischenabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

Dieser Konzernzwischenabschluss der GAGFAH S.A., Luxemburg, wurde unter Beachtung der in EU-Recht übernommenen Bestimmungen des International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt.

Der zusammengefasste Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernjahresabschluss erforderlichen Angaben und Erläuterungen und sollte in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 gelesen werden.

Angaben, die im Rahmen der Erläuterungen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, des Konzern-Eigenkapitalspiegels, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Segmentberichterstattung mit „Vorjahr“ gekennzeichnet sind, beziehen sich auf die jeweilige Berichtsperiode des unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahres. Bei den Erläuterungen zur Konzern-Bilanz sowie bei den Sonstigen Angaben (mit Ausnahme der Mitarbeiterzahlen) ist der Vergleichswert der Wert zum 31. Dezember des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Die Geschäftstätigkeit der GAGFAH S.A. wird nicht durch saisonale Effekte beeinflusst. Konjunkturbedingte Effekte waren in der Berichtsperiode unwesentlich.

## 2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### **KONSOLIDIERUNGSKREIS**

In den Konzernabschluss der GAGFAH S.A. zum 31. März 2007 wurden 76 Tochtergesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, an denen die GAGFAH S.A. entweder direkt oder indirekt die Mehrheit der Anteile hält. In den Konzernabschluss wurden ferner 20 Bruchteilsgemeinschaften („HB-Fonds“) im Wege der Vollkonsolidierung sowie acht Joint Ventures im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen.

## **UNTERNEHMENSGRÜNDUNGEN, -KÄUFE UND -VERKÄUFE IN DER BERICHTSPERIODE**

### **Erwerb der GBH-Gruppe und der APH**

Das Kerngeschäft der GBH-Gruppe und der APH besteht in der Eigentümerschaft und der Bewirtschaftung von Wohnimmobilienportfolios.

Am 9. November 2006 unterzeichnete die GBH Acquisition GmbH, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der GAGFAH S.A., fünf Kaufverträge über den Erwerb von 6.248.902 Aktien der Grundstücks- und Baugesellschaft Aktiengesellschaft, Heidenheim (GBH AG), d. h. 86,8 % der von der GBH AG ausgegebenen Aktien. Der Kaufpreis beträgt 48,00 € je Aktie. Darüber hinaus erhalten die Verkäufer der Aktien für die Dividendenausschüttungen des Geschäftsjahres 2006 eine Ausgleichszahlung von 0,35 € je Aktie. Am 4. Januar 2007 waren sämtliche Vorbedingungen erfüllt und die Übertragung der Aktien auf die GBH Acquisition GmbH wurde rechtswirksam. Am 15. Dezember 2006 veröffentlichte die GBH Acquisition GmbH ein Zeichnungsangebot für die restlichen Aktien zu einem Kaufpreis von 49,35 € je Aktie. Zum 31. März 2007 hielt die GBH Acquisition GmbH 6.658.232 Aktien der GBH AG; dies entspricht rund 92,48 % der ausgegebenen Aktien.

Am 22. Dezember 2006 unterbreiteten die Blitz Bo6-615 GmbH (Änderung der Firma in „GAGFAH Acquisition 3 GmbH“ und Verlagerung des Sitzes nach Essen beschlossen, jedoch noch nicht in das Handelsregister eingetragen) und die GAGFAH M Immobilien-gesellschaft mbH („GAGFAH M“) den Anteilseignern der Apellas Property Holding GmbH („APH“) ein Angebot zum Kauf der aph-Anteile sowie bestimmter Gesellschafterdarlehen. Am 9. Januar 2007 nahmen die Verkäufer das Angebot an. Der Kaufvertrag enthielt mehrere Vorbedingungen, die am 7. Februar 2007 alle erfüllt waren. Gemäß Kaufvertrag erwarb die GAGFAH Acquisition 3 GmbH 94,8 % der APH-Anteile sowie sämtliche Gesellschafterdarlehen. Die restlichen 5,2 % der Anteile wurden von der GAGFAH M erworben.

Das erworbene Nettovermögen der GBH-Gruppe und der APH stellt sich wie folgt dar:

IN MIO. €	
Immaterielle Vermögenswerte	24,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	733,4
Sonstige Sachanlagen	3,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	18,3
Latente Steueransprüche	4,1
Vorräte	3,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8,6
Bankguthaben und Kassenbestände	69,7
<b>Vermögenswerte</b>	<b>865,2</b>
Minderheitsanteile	20,2
Pensionsrückstellungen	2,0
Sonstige Rückstellungen	3,0
Latente Steuerschulden	24,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	240,7
Darlehen der öffentlichen Hand	7,6
Sonstige Schulden	117,1
<b>Schulden</b>	<b>414,7</b>
<b>Beizulegender Zeitwert des Nettovermögens</b>	<b>450,5</b>
<b>Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs:</b>	
Anschaffungskosten	436,9
Anschaffungsnebenkosten	13,6
	<b>450,5</b>
<b>Zahlungsmittelabfluss auf Grund des Unternehmenserwerbs:</b>	
Abfluss von Zahlungsmitteln in der Berichtsperiode	387,9
Mit den Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel	69,7
<b>Nettozahlungsmittelabfluss</b>	<b>318,2</b>

Das Ergebnis der Berichtsperiode wurde durch diese Unternehmenserwerbe beeinflusst. Vom 1. Januar bis zum 31. März 2007 erzielten beide Gruppen Umsatzerlöse von 14,1 Mio. €, die sich aufteilten in Umsatzerlöse von 13,7 Mio. € aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, 0,3 Mio. € aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und 0,1 Mio. € aus der Betreuungstätigkeit. Die nach IFRS 3.67 und 3.70 geforderten zusätzlichen Angaben wurden nicht gemacht, da sie praktisch undurchführbar sind. Die Angaben nach IFRS 3.67 wurden nicht gemacht, da die erworbenen Unternehmen vorher nur nach HGB bilanziert hatten und die Ermittlung der IFRS-Buchwerte einen unangemessen hohen Kosten- und Arbeitsaufwand bedeuten würde. Die zusätzlichen Angaben nach IFRS 3.70 wurden nicht gemacht, da die Erstellung von IFRS-Zwischenabschlüssen aller Konzerngesellschaften für den betreffenden Zeitraum ebenfalls mit einem unangemessen hohen Kosten- und Arbeitsaufwand verbunden wäre.



#### **Erwerb von mertus 28**

Am 9. Februar 2007 erwarb die GAGFAH Acquisition 3 GmbH sämtliche Anteile an der Vorratsgesellschaft mertus Achtundzwanzigste GmbH von der Cormoran AG und der Leguan GmbH für einen Kaufpreis von 27.500 €. Die Vorratsgesellschaft hat ein voll eingezahltes Stammkapital von 25.000 €.

#### **Erwerb von mertus 32**

Am 9. Februar 2007 erwarb die GAGFAH S.A. sämtliche Anteile an der Vorratsgesellschaft mertus Zweiunddreißigste GmbH von der Cormoran AG und der Leguan GmbH für einen Kaufpreis von 27.500 €. Die Vorratsgesellschaft hat ein voll eingezahltes Stammkapital von 25.000 €.

#### **Gründung der First KG**

Am 12. Februar 2007 gründeten die mertus Achtundzwanzigste GmbH als Komplementärin und die GAGFAH Acquisition 3 GmbH als Kommanditistin mit einer Kapitaleinlage von 1.000 € die Kommanditengesellschaft GAGFAH First Property Holding GmbH & Co. KG. Der Unternehmenszweck der Kommanditengesellschaft ist der Erwerb, der Bau, die Bewirtschaftung, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien und Wohnungen sowie die Abwicklung aller damit verbundenen Transaktionen und Handelsaktivitäten.

#### **Gründung der Second KG**

Am 12. Februar 2007 gründeten die mertus Achtundzwanzigste GmbH als Komplementärin und die GAGFAH Acquisition 3 GmbH als Kommanditistin mit einer Kapitaleinlage von 1.000 € die Kommanditengesellschaft GAGFAH Second Property Holding GmbH & Co. KG. Der Unternehmenszweck der Kommanditengesellschaft ist der Erwerb, der Bau, die Bewirtschaftung, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien und Wohnungen sowie die Abwicklung aller damit verbundenen Transaktionen und Handelsaktivitäten.

#### **KONSOLIDIERUNGSMETHODEN**

Die angewandten Konsolidierungsmethoden stimmen mit den für den Konzernabschluss des Vorjahres angewandten Konsolidierungsmethoden überein. Eine nähere Beschreibung findet sich im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006.

### **3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Den Quartalsabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Einheiten liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden stimmen mit den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 angewandten Methoden überein – mit Ausnahme der folgenden neuen Bestimmungen, die auf alle am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnenden Berichtsperioden anzuwenden sind:

Am 18. August 2005 hat das International Accounting Standards Board (IASB) den Standard IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“ veröffentlicht. Dieser Standard ersetzt die derzeit nach IAS 30 geltenden Angabepflichten und ergänzt die derzeit nach IAS 32 geltenden Angabepflichten für Finanzinstrumente. Die Änderung von IAS 1 umfasst Vorschriften hinsichtlich der Angabepflichten zum Eigenkapital eines Unternehmens. Der Standard führt zu einer grundlegenden Umstrukturierung der Offenlegungspflichten für Finanzinstrumente und verlangt grundsätzlich Angaben zu den Zielen, Methoden, Risiken, Sicherheiten und Aufgaben des Managements. Die Angabepflichten nach IFRS 7 sowie die geänderten Angabepflichten nach IAS 1 gelten für alle Unternehmen und alle Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen, wobei eine frühere Anwendung empfohlen wird. Die Neuregelungen des IFRS 7 haben zwar keine Bewertungsänderungen zur Folge, verlangen jedoch detailliertere Angaben und ausführlichere Erläuterungen.

Die Anwendung dieser Änderungen hat jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss.

#### 4. Segmentberichterstattung

In Übereinstimmung mit dem primären Berichtsformat ist die GAGFAH S.A. in die Geschäftsbereiche Immobilienbewirtschaftung und Immobilienverkauf unterteilt.

Die Geschäftstätigkeit im Bereich Gewerbeimmobilien des NILEG-Teilkonzerns, die zuvor ein Segment war und ein gesonderter Geschäftszweig im Sinne von IFRS 5.32, wird veräußert. Das Projektentwicklungsgeschäft wird ebenfalls aufgegeben.

Im Dezember 2005 beschloss die Geschäftsleitung die Einstellung dieser Geschäftstätigkeiten. Daher werden keine neuen Projekte mehr übernommen oder begonnen. Bereits bestehende Projekte werden verkauft oder auf andere Weise mit ihrem Fertigstellungsgrad des Jahres 2005 veräußert. Bestehende Altprojekte werden nur in Ausnahmefällen fortgeführt, in denen eine Fortführung notwendig ist, um einen Fertigstellungsgrad zu erreichen, der einen Verkauf oder eine anderweitige Veräußerung ermöglicht. Das Segment Gewerbeimmobilien wird in der Bilanz gesondert unter den nicht fortgeführten Geschäftsbereichen dargestellt.

Der Geschäftsbereich Bauträgergeschäft, Projekt- und Flächenentwicklung des GAGFAH-Teilkonzerns wurde als gesonderter Geschäftszweig im Sinne von IFRS 5.32 klassifiziert. Wie im Fall des NILEG-Teilkonzerns (Geschäftsbereich Development) wird der Geschäftsbereich Bauträgergeschäft, Projekt- und Flächenentwicklung ausschließlich in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die Segmentinformationen für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2007 stellen sich wie folgt dar:

# Konzern-Segmentberichterstattung

Der GAGFAH S.A. für die Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. März 2007

IN MIO. €	Immobilien- bewirtschaftung	Immobilien- verkauf	Konzern- funktionen / IFRS 5 / Konsolidierung	Konzern
Segmenterlöse von Dritten	223,3	21,4	0,0	244,7
Transaktionen mit anderen Segmenten	0,1	0,0	- 0,1	0,0
<b>Segmenterlöse</b>	<b>223,4</b>	<b>21,4</b>	<b>- 0,1</b>	<b>244,7</b>
<b>EBITDA je Segment</b>	<b>112,9</b>	<b>2,5</b>	<b>- 12,8</b>	<b>102,6</b>
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	22,2	0,0	0,0	22,2
Segmentabschreibung	- 0,5	0,0	- 1,1	- 1,6
<b>EBIT (vor Restrukturierung)</b>	<b>134,6</b>	<b>2,5</b>	<b>- 13,9</b>	<b>123,2</b>
Restrukturierungsaufwendungen				- 2,1
Beteiligungsergebnisse				0,0
<b>EBIT</b>	<b>134,6</b>	<b>2,5</b>	<b>- 13,9</b>	<b>121,1</b>
Finanzergebnis / Zinsaufwand				- 66,7
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern				54,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der fortgeführten Geschäftsbereiche				- 11,7
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche				42,7
Verlust der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern				- 7,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche				0,0
Verlust der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche				- 7,8
<b>Jahresergebnis</b>				<b>34,9</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>8.424,3</b>	<b>132,9</b>	<b>776,0</b>	<b>9.333,2*</b>
<b>Segmentsschulden</b>	<b>32,4</b>	<b>2,8</b>	<b>6.875,8</b>	<b>6.911,0*</b>
Segmentinvestitionen (Investitionen in das Sachanlagevermögen bzw. immaterielle Vermögen)	4,7	0,0	26,4	31,1*
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	4,5	0,0	35,9	40,4*

Die gekennzeichneten Positionen (\*) enthalten u. a. die Effekte aus den nicht fortgeführten Geschäftsbereichen.

# Konzern-Segmentberichterstattung

Der GAGFAH S.A. für die Berichtsperiode vom 1. Januar bis 31. März 2006

IN MIO. €	Immobilien- bewirtschaftung	Immobilien- verkauf	Konzern- funktionen/IFRS 5/ Konsolidierung	Konzern
Segmenterlöse von Dritten	152,8	34,2	0,0	187,0
Transaktionen mit anderen Segmenten	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Segmenterlöse</b>	<b>152,8</b>	<b>34,2</b>	<b>0,0</b>	<b>187,0</b>
<b>EBITDA je Segment</b>	<b>80,4</b>	<b>-3,0</b>	<b>-20,2</b>	<b>57,2</b>
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	13,3	0,0	0,0	13,3
Segmentabschreibungen	-0,4	0,0	-0,7	-1,1
<b>EBIT (vor Restrukturierung)</b>	<b>93,3</b>	<b>-3,0</b>	<b>-20,9</b>	<b>69,4</b>
Restrukturierungsaufwendungen				-2,7
Beteiligungsergebnisse				0,0
<b>EBIT</b>	<b>93,3</b>	<b>-3,0</b>	<b>-20,9</b>	<b>66,7</b>
Finanzergebnis /Zinsaufwand				-4,1
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern				62,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der fortgeführten Geschäftsbereiche				-0,4
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche				62,2
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern				1,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche				0,0
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche				1,0
<b>Jahresergebnis</b>				<b>63,2</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>5.816,9</b>	<b>55,6</b>	<b>812,0</b>	<b>6.684,5*</b>
<b>Segmentsschulden</b>	<b>72,2</b>	<b>0,0</b>	<b>4.985,4</b>	<b>5.057,6*</b>
Segmentinvestitionen (Investitionen in das Sachanlagevermögen bzw. immaterielle Vermögen)	7,3	0,0	2,1	9,4*
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	1,2	0,0	11,5	12,7*

Die gekennzeichneten Positionen (\*) enthalten u. a. die Effekte aus den nicht fortgeführten Geschäftsbereichen.

## 5. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

### 1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer enthalten im Wesentlichen Software-Lizenzen für Anwenderprogramme mit einem Wert von 3,0 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €).

Außer dem Geschäfts- oder Firmenwert aus den Akquisitionen der APH von 24,5 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €) und des NILEG-Teilkonzerns von 2,1 Mio. € (Vorjahr 2,1 Mio. €) liegen keine immateriellen Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer vor. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Zwischenabschlusses gab es keine Anzeichen für die Notwendigkeit, den Geschäfts- oder Firmenwert auf seine Werthaltigkeit zu überprüfen.

### 2. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios seit dem 1. Januar 2007 dar:

IN MIO. €	31.03.2007	31.12.2006
Stand zum 1. Januar	7.659,8	5.790,1
Änderungen des Konsolidierungskreises	733,4	1.833,8
Zugänge	5,1	68,8
Abgänge	- 12,4	- 133,0
Umbuchungen	- 4,2	42,6
Wertänderungen	22,0	57,5
<b>Stand zum Abschlussstichtag</b>	<b>8.403,7</b>	<b>7.659,8</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gliedern sich nach Regionen wie folgt auf:

IN MIO. €	31.03.2007	31.12.2006
Berlin	1.278,9	948,6
Dresden	1.856,0	1.856,1
Essen	1.494,0	1.400,9
Frankfurt am Main	1.445,6	1.148,1
Hamburg	1.147,3	1.135,0
Hannover	1.181,9	1.171,1
<b>Gesamt</b>	<b>8.403,7</b>	<b>7.659,8</b>

Wesentliche vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen, oder zu entwickeln, oder solche für Reparaturen, Instandhaltung oder Verbesserungen bestehen nicht.

Die Abschnitte 6.16 und 6.17 dieses Berichts enthalten Erläuterungen zu den Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 223,3 Mio. € (Vorjahr 152,8 Mio. €) sowie zu den betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen in Höhe von 110,3 Mio. € (Vorjahr 72,1 €).

### 3. SACHANLAGEN

Die Sachanlagen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 88,8 Mio. € (Vorjahr 63,0 Mio. €) und umfassten im Wesentlichen Grundstücke und Gebäude (selbst genutzt) in Höhe von 45,3 Mio. € (Vorjahr 43,1 Mio. €), Vorauszahlungen in Höhe von 17,2 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €) sowie technische Anlagen und Maschinen in Höhe von 13,0 Mio. € (Vorjahr 13,4 Mio. €). Der Anstieg der Sachanlagen im Vergleich zum 31. Dezember 2006 beruht in erster Linie auf Zugängen bei den Vorauszahlungen (17,2 Mio. €), die vollständig aus dem für 190 Objekte in Erlangen gezahlten Kaufpreis resultieren, sowie auf Zugängen bei den Anlagen im Bau (5,9 Mio. €), die hauptsächlich aus der Aktivierung von Baumaßnahmen stammen.

### 4. FINANZFORDERUNGEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 57,4 Mio. € (Vorjahr 99,5 Mio. €) umfassen im Wesentlichen zum beizulegenden Zeitwert bewertete derivative Finanzinstrumente in Höhe von 30,3 Mio. € (Vorjahr 78,2 Mio. €), von denen 5,2 Mio. € (Vorjahr 56,0 Mio. €) kurzfristiger Natur sind. Die Abnahme der derivativen Finanzinstrumente beruht auf dem Verkauf eines Swaps im Wert von 51,7 Mio. € zum 31. Dezember 2006.

Ein Betrag von 13,3 Mio. € bezieht sich auf im Rahmen von Zinsswap-Transaktionen hinterlegte Wertpapiere.

Weitere 7,3 Mio. € (Vorjahr 20,9 Mio. €) beziehen sich auf Beteiligungen. 15,0 Mio. € des Vorjahresbetrags beruhten auf dem Buchwert der von der GBH Acquisition GmbH gehaltenen Beteiligung. Für nähere Erläuterungen zum Erwerb der GBH-Gruppe wird auf Abschnitt E.2 „Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden“ verwiesen.

### 5. VORRÄTE

Die Vorräte der GAGFAH S.A. gliedern sich wie folgt:

IN MIO. €	31.03.2007	31.12.2006
Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke	78,2	80,5
Unfertige Erschließungsmaßnahmen	39,0	46,9
Sonstige	6,4	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>123,6</b>	<b>127,4</b>

Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke und unfertige Erschließungsmaßnahmen beziehen sich auf den nicht fortgeführten Geschäftsbereich Immobilienneubau/Development.

Bei einem Teil der Vorräte wurden Wertminderungen in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr 0,9 Mio. €) aufgrund einer Bewertung zum niedrigeren Nettoveräußerungswert erfasst. Hierbei wurden ausgehend vom Veräußerungspreis die noch anfallenden Kosten in Abzug gebracht.

#### **6. FORDERUNGEN**

Die GAGFAH S.A. wies zum 31. März 2007 kurzfristige Forderungen von 141,9 Mio. € (Vorjahr: 151,7 Mio. €) aus.

Davon beziehen sich 130,0 Mio. € (Vorjahr 133,1 Mio. €) auf Verkäufe von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und 7,6 Mio. € (Vorjahr 8,5 Mio. €) auf die Vermietungstätigkeit.

Des Weiteren resultieren Forderungen von 3,3 Mio. € (Vorjahr 6,5 Mio. €) aus anderen Lieferungen und Leistungen und 1,0 Mio. € (Vorjahr 2,3 Mio. €) aus der Betreuungstätigkeit.

Für Forderungsausfälle wurden Wertberichtigungen von insgesamt 2,5 Mio. € erfasst.

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- oder Verfügungsbeschränkungen.

#### **7. SONSTIGE VERMÖGENSWERTE**

Die GAGFAH S.A. wies zum 31. März 2007 sonstige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt 43,9 Mio. € (Vorjahr 34,0 Mio. €) aus, davon 32,2 Mio. € (Vorjahr 22,5 Mio. €) kurzfristiger und 11,7 Mio. € (Vorjahr 11,5 Mio. €) langfristiger Natur.

11,8 Mio. € (Vorjahr 11,8 Mio. €), davon 10,5 Mio. € (Vorjahr 10,5 Mio. €) kurzfristiger Natur, beziehen sich auf Zuschüsse zu Abrisskosten.

Von den kurzfristigen sonstigen Vermögenswerten beziehen sich 4,2 Mio. € (Vorjahr 4,2 Mio. €) auf Haftpflichtversicherungsansprüche, 3,9 Mio. € (Vorjahr 4,3 Mio. €) auf Ansprüche aufgrund von Baumängeln, 3,0 Mio. € (Vorjahr 6,5 Mio. €) auf Ansprüche auf Versicherungsleistungen, 6,9 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €) auf Vorauszahlungen und 2,0 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €) auf aktivierte Kosten, zum Großteil Maklerprovisionen und Grunderwerbsteuer.

#### **8. KURZFRISTIGE STEUERANSPRÜCHE**

Die GAGFAH S.A. wies zum 31. März 2007 kurzfristige Steueransprüche von 12,0 Mio. € (Vorjahr: 10,0 Mio. €) aus.

Der Ausweis betrifft überwiegend Ansprüche aus Umsatzsteuer, Kapitalertragsteuer und Körperschaftsteuer.

#### **9. LATENTE STEUERN**

Die latenten Steueransprüche in Höhe von 92,5 Mio. € (Vorjahr 96,2 Mio. €) resultieren aus temporären Differenzen und Verlustvorträgen. Die latenten Steuerschulden in Höhe von 156,5 Mio. € (Vorjahr 130,1 Mio. €) resultieren ausschließlich aus temporären Differenzen.

#### **10. BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE**

Dieser Posten beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Form von Kassenbeständen, Schecks sowie Bankguthaben in Höhe von insgesamt 298,3 Mio. € (Vorjahr: 367,0 Mio. €).

Die Festgeldanlagen der GAGFAH S.A. haben Laufzeiten zwischen einem Tag und vier Monaten und werden mit 2,80 % bis 3,71 % verzinst (gewichteter Durchschnitt: 3,39 %).

Bei den Kontokorrentguthaben handelt es sich um Sichteinlagen, die mit 0,50 % bis 3,57 % (gewichteter Durchschnitt: 2,35 %) verzinst werden, hauptsächlich zum Tagesgeldsatz im Interbankengeschäft EONIA (Euro Overnight Index Average) abzüglich 0,50 % p.a.

#### **11. EIGENKAPITAL**

Die Entwicklung des Eigenkapitals der GAGFAH S.A. ist im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

#### **12. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

Die GAGFAH S.A. wies zum 31. März 2007 sonstige Rückstellungen von 106,8 Mio. € (Vorjahr: 99,1 Mio. €) aus.

Davon beziehen sich 10,3 Mio. € (Vorjahr: 5,1 Mio. €) auf Gewährleistungsverpflichtungen und latente Risiken, 6,2 Mio. € (Vorjahr: 12,9 Mio. €) auf Vertriebsverpflichtungen und 5,9 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €) auf Abfindungszahlungen, Prozesskosten und ähnliche Risiken. Weitere 3,4 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) betreffen Sanierungskosten.

19,3 Mio. € (Vorjahr: 22,4 Mio. €) kurzfristige Rückstellungen betreffen Restrukturierungen. In der Berichtsperiode wurden Restrukturierungsrückstellungen in Höhe von 3,0 Mio. € (Vorjahr: 14,4 Mio. €) in Anspruch genommen.

Von den verbleibenden kurzfristigen Rückstellungen beziehen sich 8,3 Mio. € auf Mietgarantien. Weitere 8,1 Mio. € (Vorjahr: 9,4 Mio. €) betreffen Rückübertragungsverfahren.

Daneben bestehen Altersteilzeitrückstellungen von insgesamt 17,3 Mio. € (Vorjahr: 17,6 Mio. €), von denen 15,7 Mio. € (Vorjahr: 15,7 Mio. €) langfristiger Natur sind.



### 13. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Die Verbindlichkeiten des Konzerns belaufen sich am Ende der Berichtsperiode auf 24,4 Mio. € (Vorjahr 15,7 Mio. €) und betreffen hauptsächlich Gewerbesteuer von 14,5 Mio. € (Vorjahr 10,2 Mio. €) und Körperschaftsteuer von 7,8 Mio. € (Vorjahr 5,0 Mio. €).

### 14. FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die finanziellen Verbindlichkeiten von 6.192,2 Mio. € (Vorjahr 5.617,5 Mio. €) setzen sich wie folgt zusammen:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von 6.096,1 Mio. € (Vorjahr 5.531,4 Mio. €) und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von 96,1 Mio. € (Vorjahr 86,1 Mio. €).

Der Ausweis enthält langfristige finanzielle Verbindlichkeiten von 5.760,5 Mio. € (Vorjahr 5.508,3 Mio. €).

Von den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind insgesamt 5.616,9 Mio. € (Vorjahr 3.525,7 Mio. €) durch Grundpfandrechte besichert. 274,2 Mio. € (Vorjahr 364,0 Mio. €) sind durch die Verpfändung von Anteilen besichert und 2,6 Mio. € (Vorjahr 2,8 Mio. €) durch Bankgarantien. Für die restlichen 298,5 Mio. € (Vorjahr: 7,3 Mio. €) wurden keine Sicherheiten gestellt.

Von den gesamten finanziellen Verbindlichkeiten entfallen 5.917,8 Mio. € (Vorjahr: 5.365,0 Mio. €) auf frei finanzierte Darlehen. Diese umfassen wiederum Globaldarlehen von 5.545,8 Mio. € (Vorjahr 5.074,5 Mio. €).

Die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

IN MIO. €	31.03.2007		31.12.2006	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Globaldarlehen	5.545,8	5.378,1	5.074,5	4.928,3
Öffentlich geförderte Annuitätendarlehen	274,4	272,0	252,5	257,9
Frei finanzierte Annuitätendarlehen	204,6	203,4	106,7	103,8
Finanzielle Verbindlichkeiten der Fonds	68,9	68,9	70,2	70,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	98,5	98,5	113,6	113,6
<b>Gesamt</b>	<b>6.192,2</b>	<b>6.020,9</b>	<b>5.617,5</b>	<b>5.473,8</b>

Die beizulegenden Zeitwerte der Darlehen werden auf der Basis von Marktdaten unter Anwendung geeigneter Bewertungsmethoden bestimmt. Bei den Gesellschafterdarlehen handelt es sich um kurzfristige Darlehen.

#### 15. SONSTIGE SCHULDEN

Die GAGFAH S.A. wies zum 31. März 2007 sonstige Schulden von 202,7 Mio. € (Vorjahr 157,3 Mio. €) aus, davon 197,5 Mio. € (Vorjahr 155,3 Mio. €) sonstige kurzfristige Schulden.

Die kurzfristigen Schulden enthalten unter anderem Verbindlichkeiten aus ausschüttungsfähigen Dividenden von 38,4 Mio. € (Vorjahr 38,3 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 16,1 Mio. € (Vorjahr 23,3 Mio. €).

Ferner umfassen die kurzfristigen Schulden Verbindlichkeiten aus Vermietung von 8,3 Mio. € (Vorjahr 10,7 Mio. €), Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von 14,8 Mio. € (Vorjahr 10,4 Mio. €) und erhaltene Anzahlungen von 12,4 Mio. € (Vorjahr 9,8 Mio. €).

Von den sonstigen kurzfristigen Schulden beziehen sich 25,2 Mio. € (Vorjahr: 33,8 Mio. €) auf abgegrenzte Schulden. 5,7 Mio. € (Vorjahr: 6,2 Mio. €) dieser Schulden beziehen sich auf noch anfallende Baukosten und 3,1 Mio. € (Vorjahr: 5,2 Mio. €) auf noch anfallende eigene Erschließungsmaßnahmen. Die Verbindlichkeiten aus dem Personalbereich belaufen sich auf 13,4 Mio. € (Vorjahr: 9,5 Mio. €).

## 6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 16. EINNAHMEN AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

IN MIO. €	01.01.– 31.03.2007	01.01.– 31.03.2006
Mieteinnahmen, Gebühren	157,6	99,0
Umlagenabrechnungen	64,7	53,0
Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse	1,0	0,8
Umlagenausfallwagnis	0,0	0,0
Leasingerträge	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>223,3</b>	<b>152,8</b>

Die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stammen hauptsächlich aus der Vermietung von Grundstücken mit Wohn- und Gewerbebauten.

Bei den Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüssen handelt es sich überwiegend um von der öffentlichen Hand gewährte Zuschüsse zur Mietverbilligung der geförderten Wohnungen.

#### **17. BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN FÜR DIE ERZIELUNG VON MIETEINNAHMEN**

Die betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen in Höhe von 110,3 Mio. € (Vorjahr 72,1 Mio. €) umfassen hauptsächlich Betriebskosten von 61,6 Mio. € (Vorjahr 41,2 Mio. €) und Instandhaltungskosten von 20,0 Mio. € (Vorjahr 7,5 Mio. €).

Dieser Posten enthält ferner Personalaufwand in Höhe von 14,7 Mio. € (Vorjahr 8,7 Mio. €) und Grundsteueraufwand in Höhe von 5,0 Mio. € (Vorjahr 2,9 Mio. €).

#### **18. ERLÖSE AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS**

##### **FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN**

Die Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 21,4 Mio. € (Vorjahr: 34,2 Mio. €) resultieren aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Gewinn aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, deren Buchwert sich auf 15,3 Mio. € belief, beträgt 6,1 Mio. €

#### **19. ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT**

In der Berichtsperiode ergaben sich im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unrealisierte Nettogewinne aus Wertänderungen in Höhe von 22,2 Mio. € (Vorjahr: 13,3 Mio. €). Diese betreffen im Wesentlichen Grundstücke mit vermieteten Wohn- und Gewerbebauten.

#### **20. VERLUST AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN**

Der Verlust aus sonstigen Leistungen in Höhe von – 0,1 Mio. € (Vorjahr – 2,2 Mio. €) umfasst im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit von 1,3 Mio. € (Vorjahr 0,8 Mio. €) und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von 1,0 Mio. € (Vorjahr 1,3 Mio. €). Diesen Erlösen stehen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 2,4 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €) aus der Betreuungstätigkeit und aus sonstigen Lieferungen und Leistungen gegenüber, von denen 0,9 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €) auf Personalaufwand entfallen.

#### **21. VERTRIEBSKOSTEN UND ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN**

Die Vertriebskosten in Höhe von 3,5 Mio. € (Vorjahr 1,2 Mio. €) umfassen in erster Linie Aufwendungen für Verkauf, Werbung und Marketing. Von diesen Aufwendungen betreffen 0,8 Mio. € (Vorjahr 0,5 Mio. €) Marketingaufwand sowie Aufwand für Verkaufsvorbereitung und 1,0 Mio. € (Vorjahr 0,6 Mio. €) Personalaufwand. Aufwendungen in Höhe von 1,0 Mio. € fielen für externe Vertriebspartner an.

Die allgemeinen Verwaltungskosten von 13,7 Mio. € (Vorjahr 18,5 Mio. €) umfassen Gehälter von Verwaltungsmitarbeitern von 5,3 Mio. € (Vorjahr 7,8 Mio. €) und nicht personalbezogene allgemeine Verwaltungskosten von 8,4 Mio. € (Vorjahr 10,7 Mio. €), in erster Linie Beratungskosten von 1,2 Mio. €, IT-Kosten von 1,2 Mio. €, Abschreibungen auf selbst genutzte Gewerbebauten, Software und Sachanlagen von 1,0 Mio. € sowie Gerichts- und Anwaltskosten von 1,0 Mio. €.

#### **22. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN**

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 5,3 Mio. € (Vorjahr 1,6 Mio. €) sind sämtliche nicht direkt den einzelnen Funktionsbereichen zurechenbaren Erträge ausgewiesen. Davon betreffen 2,1 Mio. € (Vorjahr 0,1 Mio. €) die Auflösung von Rückstellungen und 0,6 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €) die Ausbuchung von Verbindlichkeiten. Weitere 0,6 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €) beziehen sich auf Erträge aus Zuschüssen.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 5,0 Mio. € (Vorjahr 1,8 Mio. €) betreffen 0,5 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €) Due-Diligence-Kosten und 0,2 Mio. € (Vorjahr 0,6 Mio. €) Abschreibungen auf Forderungen.

#### **23. ZINSAUFWAND (LAUFEND) UND ERGEBNIS AUS DER MARKTBEWERTUNG DER DERIVATE**

Vom Zinsaufwand betrifft der überwiegende Teil in Höhe von 65,4 Mio. € (Vorjahr 47,1 Mio. €) im Wesentlichen Zinszahlungen in der Berichtsperiode für Bankdarlehen zur Finanzierung des Immobilienportfolios.

Die Erlöse aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 5,0 Mio. € (Vorjahr 36,2 Mio. €) resultieren aus der Bewertung von Swaps zum beizulegenden Zeitwert.

#### **24. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen latente Steuern in Höhe von 8,0 Mio. € (Vorjahr 0,0 Mio. €) und Ertragsteuern in Höhe von 3,7 Mio. € (Vorjahr 0,4 Mio. €).

#### **25. ERGEBNIS DER NICHT FORTGEFÜHRTEN GESCHÄFTSBEREICHE VOR STEUERN**

Das Bauträgersgeschäft und die Projekt- und Grundstücksentwicklung innerhalb des Segments Immobilienneubau/Development werden nicht fortgeführt. Bestehende Projekte werden nur in Ausnahmefällen fortgeführt, in denen eine Fortführung notwendig ist, um einen Fertigstellungsgrad zu erreichen, der einen Verkauf oder eine anderweitige Veräußerung ermöglicht.

Das Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche gliedert sich wie folgt:

IN MIO. €	Q1 2007		Q1 2006	
	Immobilien- neubau/ Development	Gewerbe- immobilien	Immobilien- neubau/ Development	Gewerbe- immobilien
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	9,6	0,0	20,8	0,0
Buchwert der veräußerten Immobilien	- 16,1	0,0	- 18,7	0,0
Vertriebskosten	- 0,8	- 0,1	- 1,4	- 0,1
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	0,0	1,1	0,0	1,8
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	0,0	- 0,8	0,0	- 1,3
Wertminderung von Immobilien	0,0	- 0,5	0,0	- 0,9
Sonstige betriebliche Erträge	5,3	0,0	1,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2,1	- 3,4	- 0,1	- 0,1
<b>Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern</b>	<b>- 4,1</b>	<b>- 3,7</b>	<b>1,6</b>	<b>- 0,6</b>

## 7. Sonstige Angaben

### 7.1 FINANZRISIKOMANAGEMENT

Die Methoden des Finanzrisikomanagements sind gegenüber dem letzten Konzernabschluss unverändert. Eine detaillierte Beschreibung des Finanzrisikomanagements der GAGFAH S.A. und der Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken findet sich im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2006.

### 7.2 EVENTUALSCHULDEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

#### Eventualschulden

Am Bilanzstichtag bestanden aus der Bilanz nicht ersichtliche Eventualschulden in Höhe von 2,9 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €). Die Eventualschulden betreffen im Wesentlichen Garantien gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für noch nicht realisierte Bauprojekte (Einfamilienhäuser).

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverhältnissen in Höhe von insgesamt 6,5 Mio. €, von denen 2,7 Mio. € langfristiger Natur waren.

Die Verpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von 6,9 Mio. € sind kurzfristiger Natur. Es bestehen weder Verlängerungs- und Mietanpassungsklauseln noch Kaufoptionen.

### 7.3 MITARBEITER

	31.03.2007	31.03.2006
Prokuristen/Handlungsbevollmächtigte	48	44
Angestellte	842	678
Gewerbliche Mitarbeiter	424	368
<b>Gesamt</b>	<b>1.314</b>	<b>1.090</b>

Zum 31. März 2007 waren außerdem 42 (Vorjahr: 34) Auszubildende und 346 (Vorjahr: 266) Teilzeitmitarbeiter beschäftigt.

### 7.4 TRANSAKTIONEN MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Anhang zum Konzernabschluss für das vergangene Geschäftsjahr wurden die wesentlichen Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen erläutert. Seither gab es keine wesentlichen Änderungen.

### 7.5 UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Seit dem 31. Dezember 2006 gab es keine Änderungen hinsichtlich der Zusammensetzung des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung der operativen Bereiche.

### 7.6 BARDIVIDENDE

Die im April 2007 ausgeschüttete Dividende belief sich auf 38,4 Mio. €.

### 7.7 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode.

Zwischenbericht gemäß den Vorschriften der Frankfurter Wertpapierbörse  
und gemäß Paragraph 37x WpHG

IMPRESSUM:

GAGFAH S.A.

14A, RUE DES BAINS

L-1212 LUXEMBOURG

GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG

KONZEPT/DESIGN:

3ST KOMMUNIKATION, MAINZ

GAGFAH S.A.  
14A, RUE DES BAINS  
L-1212 LUXEMBOURG  
GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG