

GAGFAH S.A.
2-4, Rue Beck
L-1222 Luxemburg

ISIN: LU0269583422
Frankfurter Wertpapierbörse, Regulierter Markt (Prime Standard)

GAGFAH S.A. Geschäftszahlen für das erste Halbjahr 2008

Starkes operatives Geschäft

Luxemburg, 7. August 2008 – GAGFAH S.A. (Frankfurter Wertpapierbörse: GFJ) hat heute ihre Geschäftszahlen für das erste Halbjahr 2008 bekannt gegeben.

Burkhard Ulrich Drescher, CEO der operativen Gesellschaften der GAGFAH S.A.: "Das Ergebnis des 2. Quartals 2008 reflektiert das Wachstumspotenzial und die Stabilität unseres Geschäftsmodells. Wir haben die Mieten annualisiert um 2,6% erhöht, die Leerstandsquote gegenüber dem 1. Quartal 2008 von 5,0% auf 4,6% gesenkt und einen FFO von 0,22 € pro Aktie erzielt. Wir erwarten auch weiterhin eine positive Entwicklung unseres operativen Geschäfts und blicken zuversichtlich auf ein erfolgreiches zweites Halbjahr."

Highlights

- **FFO** beträgt 0,22 € je Aktie oder 49,2 Mio. € im zweiten Quartal 2008 und 98,0 Mio. € im ersten Halbjahr 2008.
- **NAV** beträgt am 30. Juni 2008 14,15 € je Aktie, der Vermögenswert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 867 € je Quadratmeter.
- **EBIT** vor Bewertungsgewinnen/ -verlusten um 15% gestiegen von 192,4 Mio. € im ersten Halbjahr 2007 auf 222,1 Mio. € im ersten Halbjahr 2008.
- **Ergebnis vor Steuern** und Bewertungsgewinnen/ -verlusten um 29% gestiegen auf 87,3 Mio. € im ersten Halbjahr 2008, nach 67,9 Mio. € im ersten Halbjahr 2007.
- **Quartalsdividende** für das zweite Quartal 2008 in Höhe von 0,20 € je Aktie. Die Auszahlung erfolgt am 5. September 2008.

Miete

- Mietwachstum i. H. v. 2,6% annualisiert oder 1,3% im ersten Halbjahr 2008 (same store¹⁾). Damit liegen wir gut im Plan, unser Ziel von 2,0% für das Gesamtjahr 2008 zu übertreffen.

Alle Angaben je Aktie basieren auf einer Zahl von insgesamt 225,6 Millionen ausstehenden Aktien.

¹⁾ Same store Basis: Einheiten, die GAGFAH an folgenden Stichtagen besaß: 31. Dezember 2007 und 30. Juni 2008.

Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- Steigerung des Privatisierungsvolumens um 140% auf 1.274 Einheiten mit einer Marge i.H.v. 36% für das erste Halbjahr 2008, verglichen mit 528 Einheiten im ersten Halbjahr 2007 mit einer Marge von 23%. Wir planen im Gesamtjahr 2008 mit einem Verkaufsvolumen von über 2.500 Einheiten.

Leerstand

- Einschließlich Akquisitionen beträgt der Leerstand insgesamt 4,6%. Unser Jahresendziel sieht einen Leerstand von unter 4,5% vor.
- Auf same store Basis¹⁾ beträgt der Leerstand im ersten Halbjahr 2008 4,3%.
- Ohne Berücksichtigung der Leerstände von Wohnungen, die Teil des Privatisierungsprogramms sind, beträgt der Leerstand 3,8% (same store Basis¹⁾).

Kosten

- Die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten je Einheit sind von 434 € im ersten Quartal 2008 auf 424 € im ersten Halbjahr 2008 gesunken. Wir planen, die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten je Einheit zum Jahresende auf 400 € zu reduzieren.

Alle Angaben je Aktie basieren auf einer Zahl von insgesamt 225,6 Millionen ausstehenden Aktien.

¹⁾ Same store Basis: Einheiten, die GAGFAH an folgenden Stichtagen besaß: 31. Dezember 2007 und 30. Juni 2008.

Konzern-Kennzahlen

Finanzkennzahlen

| | H1 2008 | H1 2007 (angepasst) ¹⁾ | Q2 2008 | Q2 2007 (angepasst) ¹⁾ | Q1 2008 |
|--|---------|--------------------------------------|---------|--------------------------------------|---------|
| Income Statement (€ million) | | | | | |
| Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 489,0 | 459,7 | 247,8 | 236,4 | 241,2 |
| Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 242,5 | 227,6 | 115,4 | 115,1 | 127,1 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 24,9 | 27,1 | 18,5 | 21,0 | 6,4 |
| Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | -3,0 | 644,2 | -3,2 | 622,0 | 0,2 |
| EBITDA | 235,9 | 853,7 | 116,4 | 735,5 | 119,5 |
| EBIT | 219,1 | 836,6 | 103,7 | 722,1 | 115,4 |
| EBT | 84,3 | 712,1 | 56,8 | 665,5 | 27,5 |
| FFO | 98,0 | 94,0 | 49,2 | 52,1 | 48,8 |
| FFO je Aktie (225,6 Millionen ausstehende Aktien/in €) | 0,43 | 0,42 | 0,22 | 0,23 | 0,22 |

| | 30.06.2008 | 31.12.2007 | 30.06.2007 |
|--|------------|------------|------------|
| Bilanz (in Mio. €) | | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ^{a)} | 10.075,7 | 9.997,8 | 9.183,5 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 6.723,6 | 6.649,1 | 6.291,0 |

^{a)} Inklusive Vorauszahlungen.

Operative Kennzahlen

| | H1 2008 | H1 2007 | Q1 2008 |
|---|------------|------------|------------|
| Wohnimmobilienportfolio^{b)} | | | |
| Einheiten | 175.370 | 166.956 | 176.277 |
| Quadratmeter | 10.573.099 | 10.027.937 | 10.622.506 |
| Nettokaltmiete/ m ² (in €) | 4,90 | 4,81 | 4,87 |
| Leerstand (in %) | 4,6 | 6,0 | 5,0 |
| Privatisierte Einheiten | 1.274 | 528 | 529 |

^{b)} Kernbestand; die Wohnfläche des Gesamtportfolios belief sich am 30. Juni 2008 auf 11.623,730 m².

“Funds from Operations” (FFO) ist eine nicht nach IFRS ermittelte Finanzkennzahl, die vom Management zur Darstellung der in den Geschäftsbereichen erwirtschafteten Finanzmittel verwendet wird. FFO wird als Kennzahl für den Konzern zur Verfügung stehende Finanzmittel für Investitionen und Dividendenausschüttungen an Aktionäre verwendet. Nachfolgend ist eine Überleitung vom EBIT zum FFO für den Konzern dargestellt.

FUNDS FROM OPERATIONS – FFO (in Mio €)

| | H1 2008 | H1 2007 (angepasst) ¹⁾ | Q2 2008 | Q2 2007 (angepasst) ¹⁾ | Q1 2008 |
|---|---------|--------------------------------------|---------|--------------------------------------|---------|
| EBIT | 219,1 | 836,6 | 103,7 | 722,1 | 115,4 |
| Um- und Restrukturierungsaufwendungen | 13,5 | 13,8 | 11,1 | 11,7 | 2,4 |
| Abschreibungen | 3,3 | 3,3 | 1,6 | 1,7 | 1,7 |
| EBITDA | 235,9 | 853,7 | 116,4 | 735,5 | 119,5 |
| Ergebnis aus der Veräußerung zum beizulegenden Zeitwert | 3,0 | -644,2 | 3,2 | -622,0 | -0,2 |
| Durch Veräußerungen realisierte Bewertungsgewinne | 2,9 | 0,6 | 0,0 | 0,3 | 2,9 |
| Nettozinsaufwand (laufend) | -146,7 | -128,2 | -71,2 | -65,4 | -75,5 |
| Gezahlte Steuern | -9,3 | -0,4 | -4,1 | -0,4 | -5,2 |
| Gewerbeimmobilien und Immobilienneubau/ Development | 7,0 | 11,1 | 3,1 | 3,3 | 3,9 |
| Sonstige Finanzierungsaufwendungen | 4,1 | 0,0 | 1,1 | 0,0 | 3,0 |
| Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütung | 1,1 | 1,4 | 0,7 | 0,8 | 0,4 |
| FFO | 98,0 | 94,0 | 49,2 | 52,1 | 48,8 |
| FFO je Aktie (225,6 Millionen ausstehende Aktien/in €) | 0,43 | 0,42 | 0,22 | 0,23 | 0,22 |

¹⁾ Weitere Angaben sind auf Seite 10 des Quartalsberichts zu finden.

Telefonkonferenz

Das Management lädt für heute um 14:00 Uhr Frankfurter Zeit (13:00 Uhr Londoner Zeit, 8:00 Uhr New Yorker Zeit) zu einer Telefonkonferenz zu den Ergebnissen des zweiten Quartals 2008 ein.

Alle Interessenten sind zu dieser Telefonkonferenz eingeladen, an der innerhalb der USA eine Teilnahme unter der Nummer 1866 966 9439, aus Großbritannien unter 0800 694 0257, aus Luxemburg unter 8002 7512, aus Deutschland unter 0800 101 4960 und aus allen anderen Ländern unter +44 (0) 1452 555 566 möglich ist. Bitte wählen Sie sich 10 Minuten vor Beginn der Telefonkonferenz ein und geben Sie die Bestätigungsnummer "56110484" an.

Unter www.gagfah.com können Zuhörer die Telefonkonferenz als Webcast verfolgen. Hierzu ist eine spezielle Software erforderlich, die Ihnen kostenfrei zum Download zur Verfügung steht. Bitte kalkulieren Sie zusätzliche Zeit für die Installation ein, wenn Sie live dabei sein möchten. Eine Aufzeichnung des Webcasts wird bis zu drei Monate nach der Telefonkonferenz zur Verfügung stehen.

Über GAGFAH S.A.

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 rund 175.000 Mietwohnungen ist die GAGFAH S.A. die größte in Deutschland börsennotierte Wohnungsgesellschaft.

Der GAGFAH Quartalsbericht für das zweite Quartal 2008 kann unter www.gagfah.com heruntergeladen werden.

Kontakt:
GAGFAH S.A.
2-4, Rue Beck
L-1222 Luxemburg
Großherzogtum Luxemburg

Tel: +352 266 366 1

Aussagen bezüglich zukünftiger Entwicklungen

Diese Pressemitteilung enthält Aussagen, die sich auf die Zukunft beziehen. 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 ähnliche Begriffe 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. So könnte es der GAGFAH S.A. nicht möglich sein, bestehende Finanzierungen zu akzeptablen Konditionen zu verlängern, Mieten und Belegungsrate weiter zu erhöhen, weitere Einheiten zu privatisieren, oder weiterhin die Bewirtschaftungskosten zu senken.