



Quartalsbericht

zum 3. Quartal 2006

Highlights

Über die GAGFAH S.A.

Die GAGFAH S.A. ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Luxemburg. Die Kerngeschäftsfelder der GAGFAH sind der Besitz, die Bewirtschaftung und der Ankauf von einem geographisch diversifizierten und qualitativ hochwertigen Wohnungsportfolio in ganz Deutschland. Mit einem bundesweiten Portfolio von über 150.000 Mietwohnungen ist die GAGFAH die größte in Deutschland börsennotierte Wohnungsgesellschaft.

Finanzkennzahlen

Alle Werte pro Aktie basieren auf 225 Millionen ausstehenden Aktien.

PRO FORMA 3. QUARTAL 2006

- Nettoergebnis nach Steuern i.H.v. 17,8 Mio. € für das 3. Quartal 2006.
- Ergebnis je Aktie i.H.v. 0,08 € pro Aktie im 3. Quartal 2006.
- Funds From Operations („FFO“, siehe Konzern-Kennzahlen) i.H.v. 38,5 Mio. € im 3. Quartal 2006.
- FFO je Aktie i.H.v. 0,17 € pro Aktie im 3. Quartal 2006.

PRO FORMA 1. – 3. QUARTAL 2006

- Nettoergebnis nach Steuern i.H.v. 147,2 Mio. € für die ersten neun Monate 2006. Anstieg gegenüber –72,3 Mio. € in den ersten neun Monaten 2005.
- Ergebnis je Aktie i.H.v. 0,63 € pro Aktie in den ersten neun Monaten 2006. Vergleich zum Vorjahr: –0,33 € je Aktie in den ersten neun Monaten 2005.
- Funds from Operations („FFO“, siehe Konzern-Kennzahlen) sind > 100 % auf 117,2 Mio. € in den ersten neun Monaten 2006 gestiegen, nach 8,3 Mio. € in den ersten neun Monaten 2005.
- FFO je Aktie i.H.v. 0,52 € in den ersten neun Monaten 2006.

KENNZAHLEN DER GAGFAH S.A. AKTIE

ISIN	LU0269583422
Ticker-Symbol	GFJ
Branche	Immobilien
Anzahl Aktien	225.000.000
Börsenplatz	Frankfurter Wertpapierbörse
Freefloat	19,95 %

Highlights 3. Quartal

- Börsengang der GAGFAH S.A. am 19. Oktober 2006.
- Mietsteigerung um 1,1 % (same store) seit Ende 2005, bzw. 1,5 % auf annualisierter Basis.
- Reduzierung des Leerstands auf 5,7 % von 6,2 % am 30. Juni 2006.
- 301 Privatisierungen im 3. Quartal 2006 und 476 Einheiten in den ersten neun Monaten.
- Akquisitionen i.H.v. insgesamt 527 Mio. € 812 €/m² und einem Mietmultiplikator von 13,6.
 - Abschluss von zwei Asset-Deals, die im 4. Quartal wirksam werden, i.H.v. 49 Mio. € über 1.259 Einheiten.
 - 10. November 2006: Bekanntgabe der Akquisition von 86,8 % sowie eines öffentlichen Übernahmeangebots für Aktien der Grundstücks und Bau-gesellschaft AG Heidenheim (GBH AG) i.H.v. ins-gesamt bis zu 437 Mio. € (ohne zusätzliche Akquisitionskosten i.H.v. ca. 41 Mio. €) für ca. 9.000 Einheiten. Das entspricht 763 €/m² und einem Mietmultiplikator von 13,7.
- Akquisition von 48.216 Einheiten mit einem Ge-samtpreis von ca. 2,5 Mrd. € in den ersten neun Monaten 2006.
- Wir sind der Auffassung, dass sich unsere Aussichten in Bezug auf unsere Finanzlage und die Akquisition von Wohnimmobilien aufgrund unserer Akquisi-tions-Pipeline und der stetigen Verbesserung der Performance unseres Portfolios auch weiterhin posi-tiv darstellen.

Konzern-Kennzahlen

FINANZKENNZAHLEN (IN 1.000 €) PRO FORMA¹

	01.01.– 30.09.2006	01.01.– 30.09.2005	Veränderung in %
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG			
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	311.780	276.072	12,9
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12.284	-7.172	>100,0
Ergebnis der Bewertung zum beizulegenden Wert	52.770	31.840	65,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	310.282	240.535	29,0
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	332.079	256.289	29,6
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	200.792.638	177.331.796	13,2
Ergebnis je Aktie (in €)	0,71	-0,43	>100,0

FINANZKENNZAHLEN (IN 1.000 €) PRO FORMA¹

	30.09.2006	31.12.2005	Veränderung in %
BILANZ			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.639.063	7.611.754	0,4
Finanzschulden	5.638.767	5.520.362	2,1

OPERATIVE KENNZAHLEN PRO FORMA¹

	30.09.2006	30.06.2006	Veränderung in %
Wohnimmobilien-Portfolio			
Einheiten	150.503	151.261	-0,5
m ²	9.026.446	9.075.164	-0,5
Nettokaltmiete/m ² (in €)	4,76	4,75	0,2
Leerstand (in %)	5,7	6,2	-8,1
Mitarbeiter (Anzahl gemessen in Vollzeitäquivalenten)	1.434	1.480	-3,1
Verkaufte Einheiten	476	175	>100,0

FFO ist eine Finanzkennzahl, die nicht in IFRS definiert ist. Wir nutzen FFO zur Darstellung der Mittel der fortgeführten Geschäftsbereiche sowie zur Ermittlung der Erträge, die für Investitionen und Dividendenausschüttungen zur Verfügung stehen. Im Folgenden finden Sie die Überleitung vom Pro Forma EBIT zum Pro Forma FFO für unsere Gruppe:

FUNDS FROM OPERATIONS – „FFO“ (IN MIO. €) PRO FORMA¹

	01.01.– 30.09.2006	01.01.– 30.09.2005	Veränderung in %
EBIT			
Restrukturierungsaufwendungen	17,0	0	>100,0
Abschreibung und Amortisation	4,8	15,8	-69,6
EBITDA			
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	-52,8	-31,8	66,0
Zinsaufwand	-175,0	-218,1	19,8
Zinsertrag	5,1	5,1	0,0
Gezahlte Steuern	1,5	-3,2	>100,0
Kosten des Börsengangs	6,3	0	>100,0
FFO			
FFO je Aktie (in €, basierend auf 225 Millionen Aktien)	0,52	0,04	>100,0

¹) Da es sich bei unserer Gruppe um das Ergebnis von Akquisitionen und Unternehmenszusammenschlüssen handelt, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten seit September 2004 stattgefunden haben, sind die historischen Finanzergebnisse aus vergangenen Perioden nicht vergleichbar. Konsequenterweise bedienen wir uns Pro Forma Kennzahlen, um Vergleichbarkeit herzustellen. Daher nutzen wir Pro Forma Zahlen, die die Effekte aus der Einbeziehung der einzelnen Unternehmen zeigen, wenn die GAGFAH S.A. in den jeweiligen Berichtszeiträumen bereits in ihrer heutigen Form existiert hätte.

A. Konzern-Bilanz

VERMÖGENSWERTE

IN 1.000 €	Anhang	30.09.2006	31.12.2005	PRO FORMA 31.12.2005
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	1	5.622	4.586	5.366
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2	7.639.063	5.790.102	7.611.754
Sachanlagen	3	68.372	95.134	101.765
Übrige Finanzanlagen	6	15.496	4.831	10.657
Forderungen	5	28	26	26
Sonstige Vermögenswerte	7	11.405	659	11.487
Latente Steueransprüche	9	128.917	91.272	140.903
Summe langfristige Vermögenswerte		7.868.903	5.986.610	7.881.958
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	4	162.529	178.580	181.888
Forderungen	5	116.330	82.119	86.539
Finanzielle Vermögenswerte	6	37.795	0	0
Sonstige Vermögenswerte	7	38.717	7.521	29.533
Wertpapiere		3.486	0	0
Kurzfristige Steueransprüche	8	4.496	3.939	3.939
Bankguthaben und Kassenbestände	10	498.476	217.563	276.000
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte		861.829	489.722	577.899
Vermögenswerte der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche		16.206	107.837	107.837
Summe kurzfristige Vermögenswerte		878.035	597.559	685.736
Summe Vermögenswerte		8.746.938	6.584.169	8.567.694

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN**PRO FORMA**

IN 1.000 €	Anhang	30.09.2006	31.12.2005	31.12.2005
Eigenkapital	11			
Gezeichnetes Kapital		281.250	224.933	224.933
Kapitalrücklage		1.587.900	936.237	1.549.911
Gewinnrücklagen		461.959	338.487	354.422
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		2.331.109	1.499.657	2.129.266
Minderheitsanteile		78.603	63.073	76.079
Summe Eigenkapital		2.409.712	1.562.730	2.205.345
Schulden				
Langfristige Schulden				
Von den Gesellschaftern langfristig zur Verfügung gestelltes Fremdkapital		6.352	0	8.886
Pensionsrückstellungen		101.812	100.152	100.346
Sonstige Rückstellungen	12	31.936	9.051	21.644
Latente Steuerverbindlichkeiten	9	157.579	66.680	146.308
Finanzschulden	14	5.398.369	4.266.118	5.166.939
Übrige Verbindlichkeiten	15	7.738	6.035	6.035
Abgrenzung für Darlehen der Öffentlichen Hand		103.577	100.029	105.108
Summe langfristige Schulden		5.807.363	4.548.065	5.555.266
Kurzfristige Schulden				
Pensionsrückstellungen		6.304	6.254	6.254
Sonstige Rückstellungen	12	65.117	74.288	92.467
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	13	7.884	9.708	10.218
Finanzschulden	14	240.398	86.886	353.423
Übrige Verbindlichkeiten	15	205.370	292.125	339.636
Abgrenzung für Darlehen der Öffentlichen Hand		4.790	3.450	4.422
Zwischensumme kurzfristiges Fremdkapital		529.863	472.711	806.420
Schulden der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche		0	663	663
Summe kurzfristiges Fremdkapital		529.863	473.374	807.083
Summe Schulden		6.337.226	5.021.439	6.362.349
Summe Eigenkapital und Schulden		8.746.938	6.584.169	8.567.694

B. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IN 1.000 €	Anhang	01.01.– 30.09.2006	01.01.– 30.09.2005	01.07.– 30.09.2006	01.07.– 30.09.2005
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16	558.543	352.978	195.312	124.840
Aufwendungen für Erbbauzinsen		–1.549	–1.665	–793	–782
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	17	–265.061	–170.156	–87.433	–59.097
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		291.933	181.157	107.086	64.961
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18	87.632	38.533	34.163	2.907
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		–77.249	–46.357	–28.767	–3.482
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		10.383	–7.824	5.396	–575
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert		225.969	158.265	67.894	18.925
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert		–181.166	–97.926	–48.215	–2.538
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	19	44.803	60.339	19.679	16.387
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	20	2.334	343	–3.263	211
Vertriebskosten	21	–6.283	–4.418	–3.929	–3.184
Allgemeine Verwaltungskosten	21	–60.967	–25.679	–21.255	–3.181
Sonstige betriebliche Erträge	22	18.026	6.288	8.029	4.848
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22	–9.015	–8.364	–2.989	–2.472
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Restrukturierung		291.214	201.842	108.754	76.995
Restrukturierungsaufwendungen		–17.039	0	–6.816	0
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		274.175	201.842	101.938	76.995
Beteiligungsergebnis		756	107	527	107
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		274.931	201.949	102.465	77.102
Zinsaufwand (laufend)	23	–162.051	–142.932	–60.891	–47.821
Zinsertrag (laufend)		4.697	2.510	189	507
Marktbewertung von Derivaten	23	44.996	–13.275	–26.263	–13.275
Zinsen (Refinanzierung)		–12.981	–4.266	0	–4.266
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern		149.592	43.986	15.500	12.247
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der fortgeführten Geschäftsbereiche	24	–11.600	–1.219	4.094	–5.074
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche		137.992	42.767	19.594	7.173
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern	25	–7.672	–72.086	–1.755	–29.756
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche		0	0	0	0
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche		–7.672	–72.086	–1.755	–29.756
Periodenergebnis		130.320	–29.319	17.839	–22.583
Davon entfallen auf:					
Minderheitsgesellschafter		5.247	2.721	685	2.079
Anteilseigner des Mutterunternehmens		125.073	–32.040	17.154	–24.662
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien		200.792.638	177.331.796		
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)		0,62	–0,18		

B. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Pro Forma

IN 1.000 €	01.01.– 30.09.2006	01.01.– 30.09.2005
Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	606.889	589.190
Aufwendungen für Erbbauzinsen	–1.549	–1.871
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	–293.560	–311.247
Ergebnis aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	311.780	276.072
Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	91.091	94.155
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–78.807	–101.327
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12.284	–7.172
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	258.289	280.203
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	–205.519	–248.363
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	52.770	31.840
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	3.078	–3.458
Vertriebskosten	–6.372	–6.394
Allgemeine Verwaltungskosten	–63.316	–56.611
Sonstige betriebliche Erträge	25.553	24.919
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–9.212	–13.859
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Restrukturierung	326.565	245.337
Restrukturierungsaufwendungen	–17.039	0
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	309.526	245.337
Beteiligungsergebnis	756	–4.802
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	310.282	240.535
Zinsaufwand (laufend)	–174.981	–218.098
Zinsertrag (laufend)	5.083	5.097
Marktbewertung von Derivaten	54.622	–16.904
Zinsen (Refinanzierung)	–12.981	–4.266
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern	182.025	6.364
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der fortgeführten Geschäftsbereiche	–27.157	–2.725
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche	154.868	3.639
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern	–7.672	–75.929
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche	0	0
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche	–7.672	–75.929
Periodenergebnis	147.196	–72.290
Davon entfallen auf:		
Minderheitsgesellschafter	5.174	3.084
Anteilseigner des Mutterunternehmens	142.022	–75.374
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien	200.792.638	177.331.796
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,71	–0,43

C. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN 1.000 €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Rücklage
Saldo zum 1. Januar 2006	224.933	913.744	22.493
Kapitalerhöhung	56.317	703.512	5.136
Ergebnis aus der Swap-Bewertung			
Effekte aus „Transaction under common control“			
Periodenergebnis			
Änderung von Anteilsquote und Konsolidierungskreis			
Ausschüttungen		- 56.985	
Saldo zum 30. September 2006	281.250	1.560.271	27.629

IN 1.000 €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Rücklage
Saldo zum 1. Januar 2005	221.250	586.625	22.125
Periodenergebnis			
Kapitalerhöhung	3.683	327.119	368
Änderung von Anteilsquote und Konsolidierungskreis			
Saldo zum 30. September 2005	224.933	913.744	22.493

Unrealisierte Gewinne/ Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	Gewinnrücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minderheitsanteile	Summe Eigenkapital
	338.487	1.499.657	63.073	1.562.730
		764.965		764.965
-6.801		-6.801		-6.801
	5.200	5.200		5.200
	125.073	125.073	5.247	130.320
			10.873	10.873
		-56.985	-590	-57.575
-6.801	468.760	2.331.109	78.603	2.409.712

	Gewinnrücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Minderheitsanteile	Summe Eigenkapital
	546.551	1.376.551	40.431	1.416.982
	-32.040	-32.040	2.721	-29.319
		331.170		331.170
			20.712	20.712
	514.511	1.675.681	63.864	1.739.545

D. Konzern-Kapitalflussrechnung

IN 1.000 €	01.01. – 30.09.2006	01.01. – 30.09.2005
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	267.259	129.864
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-42.443	-60.339
Abschreibungen auf Sachanlagen	4.605	4.663
Ergebnisse aus dem Abgang von Sachanlagen	123	-24
Ergebnisse aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10.383	7.824
Ergebnisse aus dem Abgang von konsolidierten Tochterunternehmen	837	0
Gezahlte Ertragsteuern	-461	882
Veränderung der Abgrenzung für Darlehen der öffentlichen Hand	-1.155	-1.919
Erhaltene Zinsen	4.347	2.440
Gezahlte Zinsen	-169.357	-117.999
Veränderung der Vorräte	19.354	66.171
Veränderung der Forderungen	-17.695	9.793
Veränderung der Rückstellungen	-17.411	19.565
Veränderung der Verbindlichkeiten	18.542	-78.919
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	56.162	-17.998
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	36.901	38.533
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-20.375	-41.223
	72.688	-20.688
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-5.412	-28.524
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	278	116
Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögenswerten nicht fortgeführter Aktivitäten	90.650	0
Veränderung der Finanzanlagen	330	0
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	200	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen nach Abzug der von Tochterunternehmen gehaltenen Zahlungsmittel	-922.637	-522.861
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-820.065	-553.959
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	764.965	331.170
Auszahlungen (-) an Minderheitsgesellschafter	-2.164	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	1.104.916	1.025.053
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-768.394	-774.289
Gezahlte Zinsen und Geldbeschaffungskosten für Refinanzierung	-51.021	-4.266
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.048.302	577.668
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	284.399	5.711
Zahlungsmittel zum Jahresanfang	217.563	167.036
Bankguthaben, Kassenbestände und Wertpapiere	501.962	172.747

Der Zahlungsmittelfonds umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel und setzt sich wie folgt zusammen:

IN 1.000 €	30.09.2006
Kassenbestand	83
Sperrkonten	35.057
Guthaben bei Banken	
Festgeldanlagen	31.568
In laufender Rechnung	421.902
Guthaben der Fonds	9.866
Wertpapiere	3.486
Bankguthaben, Kassenbestände und Wertpapiere	501.962

In dem Zahlungsmittelfonds zum Stichtag sind Guthaben auf Sperrkonten (u. a. Sicherheitseinbehalte aus dem Bauträgergeschäft) in Höhe von 35.057 T€ enthalten, über die die GAGFAH S.A. nicht unbeschränkt verfügen kann.

E. Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss

1. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss der GAGFAH S.A., Luxemburg, wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der Europäischen Union anzuwenden ist, erstellt.

Der Konzern-Zwischenabschluss enthält nicht sämtliche für den Abschluss des Geschäftsjahres vorgeschriebenen Erläuterungen und Angaben und sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 gelesen werden.

Angaben, die im Rahmen der Erläuterungen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Segmentberichterstattung mit „Vorjahr“ gekennzeichnet sind, beziehen sich auf die entsprechende Berichtsperiode des unmittelbar vorangegangenen Geschäftsjahres. Bei den Erläuterungen zur Konzern-Bilanz sowie bei den Sonstigen Angaben dient als Vergleichswert der Wert zum 31. Dezember des vorangegangenen Geschäftsjahres.

2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der GAGFAH S.A. zum 30. September 2006 wurden 51 Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, bei denen die GAGFAH S.A. direkt oder indirekt über die Mehrheit der Anteile verfügt. Ferner wurden sechs Joint Ventures im Wege der Quotenkonsolidierung einbezogen.

EINBEZIEHUNG DER GAG ACQ LTD. UND UC ACQ LTD.

Die GAG ACQ LTD. und UC ACQ LTD. haben Schuldverschreibungen (Eurobonds) begeben. Die Forderungen aus diesen Eurobonds wurden am 29. September 2006 im Wege einer Sacheinlage in die GAGFAH S.A. eingebracht. Als Folge dieses Vorgangs sind die beiden Gesellschaften in den Konsolidierungskreis einzubeziehen.

Dieser Vorgang gilt gemäß IFRS 3 „Business Combinations“ als eine Transaktion unter gemeinsamer Kontrolle („transaction under common control“), da alle beteiligten Gesellschaften wirtschaftlich der Fortress Gruppe zuzurechnen sind und sich aus dieser Transaktion keine Änderung der wirtschaftlichen Zuordnung ergibt.

Dementsprechend war ein „Restatement“ sämtlicher Konzernabschlüsse der GAGFAH S.A. für die Vorperioden vorzunehmen, die in diesem Zwischenbericht als Vorjahresvergleichszahlen veröffentlicht werden. Die Einbeziehung der beiden irischen Gesellschaften erfolgte auf Basis ihrer historischen Buchwerte. Eine „purchase price allocation“ gemäß IFRS 3 wurde nicht vorgenommen.

KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Die Konsolidierungsmethoden gelten unverändert gegenüber dem letzten Konzernabschluss. Eine ausführliche Beschreibung findet sich im Konzernanhang zum 31. Dezember 2005.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Den Zwischen-Abschlüssen der einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Die bei der Erstellung des Konzern-Zwischenabschlusses angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den bei der Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2005 angewandten Methoden, mit Ausnahme folgender geänderter Bestimmungen zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, welche für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2006 beginnen, verbindlich anzuwenden sind:

- **Finanzgarantien und Kreditzusagen:** Mit der Neuregelung des IAS 39 wurde sein Anwendungsbereich ausgeweitet. Die Änderung betrifft die Bilanzierung von Finanzgarantien und Kreditzusagen beim Garantiegeber. Nach der überarbeiteten Fassung von IAS 39 werden Finanzgarantien und Kreditzusagen bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung erfolgt grundsätzlich eine Neubewertung zum höheren Betrag aus dem Betrag, der gemäß IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ zu ermitteln ist, und dem erstmalig angesetzten Betrag abzüglich, sofern angemessen, der in Übereinstimmung mit IAS 18 „Erträge“ erfolgswirksam erfassten kumulierten Amortisation.
- **Absicherung erwarteter konzerninterner Transaktionen:** Durch diese Änderung von IAS 39 ist es grundsätzlich möglich, das Währungsrisiko von erwarteten und mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden künftigen konzerninternen Transaktionen als Grundgeschäft im Rahmen der Absicherung von Zahlungsströmen (cash flow hedge) zu bezeichnen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Transaktion in einer anderen als der funktionalen Währung des Unternehmens, das diese Transaktion eingeht, denominiert ist und sich das Währungsrisiko auf den Abschluss auswirkt.
- **Fair Value Option:** Die Möglichkeit, jeden finanziellen Vermögenswert oder jede finanzielle Verbindlichkeit erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, wurde durch die Neufassung eingeschränkt.

Aus der Anwendung dieser geänderten Bestimmungen ergeben sich jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf diesen Konzern-Zwischenabschluss.

Bis zum 31. Dezember 2005 erfolgte im Konzern eine sofortige erfolgswirksame Erfassung von Gewinnen und Verlusten im Rahmen der Folgebewertung für Zinsswaps, die zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt wurden, da eine Effektivität nicht gegeben

war und somit eine Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen nicht möglich war. Seit dem Erwerb der WOBA DRESDEN Group werden im Konzern nunmehr auch Sicherungsbeziehungen bilanziert, da die Kriterien des IAS 39.88 erfüllt sind. Die eingesetzten Sicherungsinstrumente (überwiegend Zinsswaps) werden zur Absicherung von Cashflows aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten eingesetzt, wobei der effektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus den Sicherungsinstrumenten direkt im Eigenkapital und der ineffektive Teil erfolgswirksam erfasst werden. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden in der Periode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Beträge im Periodenergebnis erfasst.

4. Segmentberichterstattung

Die GAGFAH S.A. wird nach dem primären Segmentberichtsformat in die Geschäftssegmente Immobilienbewirtschaftung und Immobilienverkauf aufgeteilt. Mit Erwerb der Teilkonzerne NILEG und GAGFAH GmbH hat die Fortress Investment Group LLC gemeinsam mit der Geschäftsführung der Gesellschaften beschlossen, Teile der bisherigen Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen.

Beim Teilkonzern NILEG erfolgt einerseits der Verkauf der Sparte Gewerbeimmobilien, die vormals als Segment geführt wurde und als gesonderter, wesentlicher Geschäftszweig iSv IFRS 5.32 qualifiziert wurde. Andererseits wird das Projektentwicklungsgeschäft nicht fortgeführt.

Die Geschäftsführung hat im Dezember 2005 die Einstellung dieser Aktivitäten beschlossen. Daher werden keine neuen Projekte mehr angenommen oder gestartet. Bereits bestehende Projekte sollen zu dem Fertigstellungsgrad, wie er 2005 bestand, verwertet werden, wobei die Verwertung auch durch Veräußerung erfolgen kann. Nur in Ausnahmefällen werden Altprojekte fortentwickelt, damit die Verwertungsreife erreicht wird. Die Veräußerung des Bereichs Gewerbeimmobilien sowie die Einstellung des Bereichs Immobilienneubau/Development wird bis Ende 2006 abgeschlossen sein. Die Darstellung als nicht fortgeführter Geschäftsbereich (discontinued operations) erfolgt für die Sparte Gewerbeimmobilien getrennt in der Bilanz.

Die Sparte „Bauträrgeschäft, Projekt- und Flächenentwicklung“ des GAGFAH GmbH Teilkonzerns wurde als gesonderter, wesentlicher Geschäftszweig im Sinne von IFRS 5.32 klassifiziert. Analog zur Verfahrensweise bei NILEG (Bereich „Immobilienneubau/Development“) erfolgt für die Sparte „Bauträrgeschäft, Projekt- und Flächenentwicklung“ die Darstellung lediglich in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Segmentinformationen stellen sich für den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2006 wie folgt dar:

Konzern-Segmentbericht

der GAGFAH S.A. für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2006

IN 1.000 €	Immobilien- bewirt- schaftung	Immobilien- verkauf	Konzern- funktion/ Konsolidierung	01.01.– 30.09.2006
Segmentumsätze mit Dritten	558.543	87.632	0	646.175
Transaktionen mit anderen Segmenten	280	0	-280	0
Segmenterlöse	558.823	87.632	-280	646.175
Aufwendungen für Erbbauzinsen	-1.549	0	0	-1.549
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	-265.061	0	0	-265.061
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-77.249	0	-77.249
Vertriebskosten	0	-6.283	0	-6.283
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0	0	2.334	2.334
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	18.026	18.026
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	-9.015	-9.015
Allgemeine Verwaltungskosten	0	0	-60.967	-60.967
Enthaltene Abschreibungen	1.191	0	3.414	4.605
Aufwendungen aus Transaktionen mit anderen Segmenten	0	0	0	0
Segmentergebnis (EBITDA)	293.404	4.100	-46.488	251.016
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	44.803	0	0	44.803
Segmentabschreibungen	-1.191	0	-3.414	-4.605
EBIT (vor Restrukturierung)	337.016	4.100	-49.902	291.214
Restrukturierungsaufwendungen	0	0	-17.039	-17.039
Beteiligungsergebnis	0	0	756	756
EBIT	337.016	4.100	-66.185	274.931
Finanzergebnis/Zinsaufwand				-125.339
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern				149.592
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der fortgeführten Geschäftsbereiche				-11.600
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche				137.992
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern				-7.672
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche				0
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche				-7.672
Jahresergebnis				130.320
Segmentvermögen zum 30.09.2006	7.641.396	108.243	997.299 *	8.746.938 *
Segmentsschulden zum 30.09.2006	53.308	2.421	6.281.496 *	6.337.225 *
Segmentinvestitionen (Investitionen in das Sachanlage- vermögen bzw. immaterielle Vermögen)	20.375	0	5.412 *	25.787 *
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	5.128	0	22.900 *	28.028 *

* Die markierten Punkte enthalten Effekte von nicht fortgeführten Geschäftsbereichen.

Die Segmentinformationen für die nicht fortgeführten Geschäftsbereiche Immobilienneubau/Development und Gewerbeimmobilien wurden in der obigen tabellarischen Segmentdarstellung in einer Spalte mit Konzernfunktionen und Eliminierungen aufgrund von Konsolidierungen zusammengefasst und werden deshalb nachfolgend separat erläutert. In dem Geschäftsbereich der einzustellenden Tätigkeiten beliefen sich die Gesamterlöse auf 155.998 T€ (Vorjahr: 47.273 T€). Das Ergebnis der nicht fortgeführten Bereiche belief sich auf einen Verlust von 7.672 T€ (Vorjahr: 72.086 T€). Das Segmentvermögen konnte in der Berichtsperiode durch die geplanten Verkäufe auf 178.720 T€ nach 309.478 T€ im Vorjahr reduziert werden.

Konzern-Segmentbericht

der GAGFAH S.A. für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2005

IN 1.000 €	Immobilien- bewirt- schaftung	Immobilien- Verkauf	Konzern- funktion/ Konsolidierung	01.01.– 30.09.2005
Segmentumsätze mit Dritten	352.978	38.533	0	391.511
Transaktionen mit anderen Segmenten	869	0	–869	0
Segmenterlöse	353.847	38.533	–869	391.511
Aufwendungen für Erbbauzinsen	–1.665	0	0	–1.665
Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	–170.156	0	0	–170.156
Buchwert der veräußerten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	–46.357	0	–46.357
Vertriebskosten	0	–4.418	0	–4.418
Ergebnis aus sonstigen Leistungen	0	0	343	343
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	6.288	6.288
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	–8.364	–8.364
Allgemeine Verwaltungskosten	0	0	–25.679	–25.679
Enthaltene Abschreibungen	808	95	3.759	4.662
Aufwendungen aus Transaktionen mit anderen Segmenten	0	–3	3	0
Segmentergebnis (EBITDA)	182.834	–12.150	–24.519	146.165
Ergebnis aus der Bewertung zum beizulegenden Wert	60.339	0	0	60.339
Segmentabschreibungen	–808	–94	–3.760	–4.662
EBIT (vor Restrukturierung)	242.365	–12.244	–28.279	201.842
Restrukturierungsaufwendungen	0	0	0	0
Beteiligungsergebnis	0	0	107	107
EBIT	242.365	–12.244	–28.172	201.949
Finanzergebnis/Zinsaufwand				–157.963
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern				43.986
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der fortgeführten Geschäftsbereiche				–1.219
Ergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche				42.767
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern				–72.086
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche				0
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche				–72.086
Jahresergebnis				–29.319
Segmentvermögen zum 30.09.2005	5.552.482	50.382	731.714 *	6.334.578 *
Segmentsschulden zum 30.09.2005	52.351	34	4.540.810 *	4.593.195 *
Segmentinvestitionen (Investitionen in das Sachanlagevermögen bzw. immaterielle Vermögen)	41.422	0	28.524 *	69.946 *
Wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen	3.919	630	3.576 *	8.125 *

*Die markierten Punkte enthalten Effekte von nicht fortgeführten Geschäftsbereichen.

5. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Unter den immateriellen Vermögenswerten von insgesamt 5.622 T€ (Vorjahr: 4.586 T€) wird mit 2.130 T€ (Vorjahr: 2.130 T€) der Goodwill aus dem Erwerb der NILEG GROUP ausgewiesen. Zum Zwischenabschlussstichtag ergaben sich keine Anhaltspunkte, die einen außerplanmäßigen Wertminderungstest des Goodwill erfordert hätten.

Die weiteren immateriellen Vermögenswerte in Höhe von 3.492 T€ (Vorjahr: 2.456 T€) betreffen Software-Lizenzen für Anwenderprogramme.

2. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Immobilienportfolios seit dem 1. Januar 2006 dar; dabei wurde der Vergleichswert per 31.12.2005 um die in 2006 erfolgte Umgliederung von Immobilien aus den kurzfristigen Vermögenswerten in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien angepasst:

IN 1.000 €	30.09.2006	31.12.2005
Stand per 1. Januar	5.790.102	4.003.906
Änderungen des Konsolidierungskreises	1.831.288	1.603.878
Zugänge	20.375	192.572
Abgänge	-77.249	-94.099
Umbuchungen	29.744	16.415
Wertänderungen	44.803	67.430
Stand zum Stichtag	7.639.063	5.790.102

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

REGION

IN 1.000 €	30.09.2006	31.12.2005
Berlin	934.117	934.790
Dresden	1.847.017	0
Essen	1.357.849	1.421.803
Frankfurt am Main	1.100.093	1.062.001
Hamburg	1.184.088	1.172.156
Hannover	1.215.899	1.199.352
Gesamt	7.639.063	5.790.102

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

Erläuterungen zu den Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 558.543 T€ (Vorjahr: 352.978 T€) sowie zu den betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen in Höhe von 265.061 T€ (Vorjahr: 170.156 T€) finden sich in den Textziffern 16 und 17 dieses Anhangs.

3. SACHANLAGEN

Die Sachanlagen zum Bilanzstichtag betragen 68.372 T€ (Vorjahr: 95.134 T€) und setzen sich unter anderem aus Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 43.189 T€ (Vorjahr: 43.958 T€) sowie Technischen Anlagen und Maschinen in Höhe von 13.487 T€ (Vorjahr: 14.271 T€) zusammen. Der Rückgang der Sachanlagen im Vergleich zum 31. Dezember 2005 resultiert primär aus Umbuchungen aus den geleisteten Anzahlungen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilienbeständen in Freiburg.

4. VORRÄTE

Die Vorräte der GAGFAH S.A. setzen sich wie folgt zusammen:

IN 1.000 €	30.09.2006	31.12.2005
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	162.342	113.138
Unfertige Erschließungsmaßnahmen	163	65.409
Sonstige	24	33
Gesamt	162.529	178.580

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Erschließungsmaßnahmen beziehen sich auf den eingestellten Geschäftsbereich Immobilienneubau/Development.

Auf einen Teil der Vorräte wurden aufgrund einer Bewertung zum niedrigeren Nettoveräußerungswert Wertminderungen in Höhe von insgesamt 7.951 T€ vorgenommen. Hierbei wurden ausgehend von dem Veräußerungspreis die noch anfallenden Kosten in Abzug gebracht.

5. FORDERUNGEN

Die GAGFAH S.A. weist zum 30. September 2006 kurzfristige Forderungen in Höhe von insgesamt 116.330 T€ (Vorjahr: 82.119 T€) aus. Die langfristigen Forderungen belaufen sich auf 28 T€ (Vorjahr: 26 T€).

Von den kurzfristigen Forderungen resultieren 100.438 T€ (Vorjahr: 59.847 T€) aus Grundstücksverkäufen und 8.965 T€ (Vorjahr: 2.919 T€) aus der Vermietung.

Darüber hinaus stammen Forderungen in Höhe von 2.597 T€ (Vorjahr: 2.454 T€) aus der Betreuungstätigkeit, wovon 2.594 T€ kurzfristig sind. Ferner bestehen Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.359 T€ (Vorjahr: 1.669 T€), von denen 4.333 T€ kurzfristig sind.

Insgesamt wurden Wertminderungsaufwendungen für zweifelhafte Forderungen in Höhe von 3.762 T€ aufwandswirksam erfasst.

Für die ausgewiesenen Forderungen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

6. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die übrigen Finanzanlagen in Höhe von 15.496 T€ (Vorjahr: 4.831 T€) bestehen im Wesentlichen aus langfristigen Sicherungsinstrumenten, die zur Absicherung von geplanten Zahlungsströmen (*cash flow hedge*) dienen.

In den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten in Höhe von 37.795 T€ (Vorjahr: 0 T€) ist der Marktwert eines Swaps in Höhe von 36.931 T€ (Vorjahr: 0 T€) enthalten. Zudem beinhaltet die Position kurzfristige Sicherungsinstrumente in Höhe von 864 T€ (Vorjahr: 0 T€) zur Absicherung von geplanten Zahlungsströmen.

7. SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die GAGFAH S.A. weist zum 30. September 2006 sonstige Vermögenswerte von insgesamt 50.122 T€ (Vorjahr: 8.180 T€) aus, von denen 38.717 T€ kurzfristig (Vorjahr: 7.521 T€) und 11.405 T€ (Vorjahr: 659 T€) langfristig sind.

Von den sonstigen Vermögenswerten entfallen 7.593 T€ (Vorjahr: 2.405 T€) auf Erstattungs- und Schadensersatzansprüche und 5.664 T€ (Vorjahr: 74 T€) auf Ansprüche aus überzahlten Betriebskosten. Weitere 4.021 T€ (Vorjahr: 271 T€) betreffen Steuerforderungen und 1.953 T€ (Vorjahr: 0 T€) Ansprüche aus öffentlichen Fördermitteln.

8. KURZFRISTIGE STEUERANSPRÜCHE

Die GAGFAH S.A. weist zum 30. September 2006 kurzfristige Steueransprüche in Höhe von 4.496 T€ (Vorjahr: 3.939 T€) aus.

Diese betreffen im Wesentlichen Ansprüche aus Kapitalertragsteuern, Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag.

9. LATENTE STEUERN

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 128.917 T€ (Vorjahr: 91.272 T€) resultieren aus Verlustvorträgen sowie temporären Differenzen. Die passiven latenten Steuern in Höhe von 157.579 T€ (Vorjahr: 66.680 T€) resultieren ausschließlich aus temporären Differenzen.

10. BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE

Der Ausweis beinhaltet Bankguthaben von 498.393 T€ und Kassenbestände von 83 T€.

Die Festgelder der GAGFAH S.A. werden mit Laufzeiten von einem Tag bis zu drei Monaten bei einer Verzinsung von 1,70 % bis 2,73 % gehalten.

Die Guthaben auf den laufenden Konten werden als Sichteinlagen gehalten und im Wesentlichen mit einem Zinssatz verzinst, der der Interbankrate abzüglich 0,5 % p. a. entspricht.

11. EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals der GAGFAH S.A. ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

12. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die GAGFAH S.A. weist zum 30. September 2006 sonstige Rückstellungen von insgesamt 97.053 T€ (Vorjahr: 83.339 T€) aus. Davon entfallen 26.095 T€ (Vorjahr: 30.006 T€) auf Restrukturierungsrückstellungen, von denen 7.590 T€ (Vorjahr: 0 T€) langfristig und 18.505 T€ (Vorjahr: 30.006 T€) kurzfristig sind.

Im Berichtszeitraum wurden Restrukturierungsrückstellungen in Höhe von 16.927 T€ verbraucht.

Von den verbleibenden kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 46.612 T€ entfallen unter anderem 17.340 T€ (Vorjahr: 17.101 T€) auf Verpflichtungen aus der Bautätigkeit, 9.044 T€ (Vorjahr: 0 T€) auf Verpflichtungen aus Restitutionsansprüchen und 7.009 T€ (Vorjahr: 7.912 T€) auf Gewährleistungsverpflichtungen.

Die verbleibenden langfristigen Rückstellungen in Höhe von 24.346 T€ betreffen mit 10.513 T€ (Vorjahr: 0 T€) Abrisskosten. Des Weiteren bestehen langfristige Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von insgesamt 9.961 T€ (Vorjahr: 6.741 T€).

13. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Ertragsteuern belaufen sich im Berichtszeitraum auf 7.884 T€ (Vorjahr: 9.708 T€) und entfallen mit 4.343 T€ im Wesentlichen auf Körperschaftsteuer. Weiterhin sind Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 2.647 T€ enthalten.

14. FINANZSCHULDEN

Die Finanzschulden in Höhe von 5.638.767 T€ (Vorjahr: 4.353.004 T€) gliedern sich im Geschäftsjahr wie folgt auf:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von 5.502.655 T€ (Vorjahr: 4.237.156 T€) und gegenüber anderen Kreditgebern mit 80.860 T€ (Vorjahr: 79.450 T€). Zudem bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 55.252 T€ (Vorjahr: 36.398 T€).

Der Ausweis enthält langfristige Finanzschulden in Höhe von 5.398.369 T€ (Vorjahr: 4.266.118 T€).

Von den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind insgesamt 4.167.753 T€ (Vorjahr: 3.525.728 T€) dinglich besichert. 3.737 T€ (Vorjahr: 3.161 T€) sind durch eine Bankbürgschaft besichert. Für die übrigen Finanzschulden von 1.467.277 T€ (Vorjahr: 824.115 T€) liegt keine Sicherung vor.

Von den gesamten Finanzschulden entfallen 5.426.143 T€ (Vorjahr: 4.159.426 T€) auf frei finanzierte Darlehen. Darin ist wiederum ein Globaldarlehen in Höhe von 5.035.785 T€ (Vorjahr: 3.764.783 T€) enthalten. Die Zeitwerte der Finanzschulden lassen sich wie folgt darstellen:

IN 1.000 €	30.09.2006		31.12.2005	
	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
Globaldarlehen	5.035.785	4.931.411	3.764.783	3.704.382
Gesellschafterdarlehen	55.252	55.252	36.398	36.398
Frei finanzierte Annuitätendarlehen	209.254	165.009	216.668	226.133
Öffentlich geförderte Annuitätendarlehen	212.624	258.155	193.579	267.152
Finanzschulden der Fonds	71.696	71.696	75.764	75.764
Übrige Finanzschulden	54.156	34.327	65.812	44.327
Gesamt	5.638.767	5.515.850	4.353.004	4.354.156

Die Zeitwerte der Darlehen werden anhand von Marktdaten unter Anwendung geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt. Die Gesellschafterdarlehen sind kurzfristig.

15. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

Die GAGFAH S.A. weist zum 30. September 2006 übrige Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 213.108 T€ (Vorjahr: 298.160 T€) aus, von denen 205.370 T€ (Vorjahr: 203.583 T€) kurzfristig sind.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Verbindlichkeiten aus der Vermietung in Höhe von 66.701 T€ (Vorjahr: 47.036 T€) sowie Verbindlichkeiten aufgrund der im Oktober 2006 erfolgten Dividendenausschüttung in Höhe von 56.985 T€.

Des Weiteren werden im kurzfristigen Bereich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 18.407 T€ (Vorjahr: 23.242 T€) ausgewiesen.

Von den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von insgesamt 63.277 T€ (Vorjahr: 41.889 T€) entfallen 47.593 T€ (Vorjahr: 40.515 T€) auf abgegrenzte Schulden. Diese betreffen im Wesentlichen mit 33.373 T€ das Projektgeschäft und mit 6.703 T€ den Personalbereich.

6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

16. EINKÜNFEN AUS DER VERMIETUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

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

IN 1.000 €	01.01.–30.09. 2006	01.01.–30.09.2005
Mieterlöse, Gebühren	369.607	235.124
Umlagenabrechnungen	165.992	103.372
Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse	1.374	887
Sonstige	21.570	13.595
Gesamt	558.543	352.978

Die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung der Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten.

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

Die Auswirkungen konjunktureller Tendenzen auf die Einnahmen aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in der Berichtsperiode sind unwesentlich. Gleiches gilt für etwaige saisonale Einflüsse.

17. BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN FÜR DIE ERZIELUNG VON MIETEINKÜNFEN

Die betrieblichen Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinküfnen beinhalten Betriebskosten von 130.476 T€ (Vorjahr: 99.458 T€) und Instandhaltungskosten von 35.234 T€ (Vorjahr: 32.466 T€).

Des Weiteren sind Personalaufwendungen mit 30.835 T€ (Vorjahr: 22.950 T€) sowie Grundsteuer mit 15.977 T€ (Vorjahr: 11.880 T€) enthalten.

18. ERLÖSE AUS DER VERÄUSSERUNG VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Die Erlöse aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten Erlöse aus der Privatisierung und dem Verkauf sonstiger Nicht-Kernbestände in Höhe von 87.632 T€ (Vorjahr: 38.533 T€).

19. ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN WERT

In der Berichtsperiode ergaben sich im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unrealisierte Nettogewinne aus Wertänderungen in Höhe von insgesamt 44.803 T€ (Vorjahr: 60.339 T€). Diese entfielen im Wesentlichen auf Grundstücke mit vermieteten Wohn- und Geschäftsbauten.

20. ERGEBNIS AUS SONSTIGEN LEISTUNGEN

Das Ergebnis aus sonstigen Leistungen in Höhe von 2.334 T€ (Vorjahr: 343 T€) wird im Wesentlichen durch Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 3.276 T€ sowie Umsatzerlöse aus sonstigen Leistungsbereichen in Höhe von 11.786 T€ geprägt. Den Einnahmen stehen Aufwendungen aus Betreuungstätigkeit und aus sonstigen Leistungen von insgesamt 12.728 T€ gegenüber, von denen 4.512 T€ auf Personalaufwand entfallen.

21. VERTRIEBSKOSTEN UND ALLGEMEINE VERWALTUNGSKOSTEN

Die Vertriebskosten in Höhe von 6.283 T€ (Vorjahr: 4.418 T€) enthalten vor allem Aufwendungen für Verkauf, Werbung und Marketing. Von diesen Aufwendungen entfallen 3.993 T€ auf bezahlte Lieferungen und Leistungen und 1.545 T€ auf den Personalbereich.

Die allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von 60.967 T€ (Vorjahr: 25.679 T€) enthalten im Wesentlichen Gehälter von Verwaltungsmitarbeitern in Höhe von 31.523 T€ und sonstige Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 25.839 T€. Davon entfällt der größte Teil mit 7.135 T€ auf Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten.

22. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 18.026 T€ (Vorjahr: 6.288 T€) sind sämtliche nicht direkt den Funktionsbereichen zurechenbare Erträge ausgewiesen. Hiervon entfallen 7.350 T€ auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 9.015 T€ (Vorjahr: 8.364 T€) entfallen im Wesentlichen 3.762 T€ auf Abschreibungen auf Forderungen, 2.885 T€ auf Verwaltungsaufwendungen und 1.075 T€ auf Kosten der Geldbeschaffung.

23. ZINSAUFWAND UND ERTRÄGE AUS DER MARKTBEWERTUNG VON DERIVATEN

Die Zinsaufwendungen resultieren mit 162.051 T€ (Vorjahr: 142.932 T€) überwiegend aus laufenden Zinsen für Bankdarlehen zur Finanzierung des Immobilienbestands.

Die Erträge aus der Marktbewertung der Derivate betragen 44.996 T€ (Vorjahr: –13.275 T€) und resultieren aus der Marktbewertung von Swaps.

24. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG DER FORTGEFÜHRTEN GESCHÄFTSBEREICHE

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der fortgeführten Geschäftsbereiche betreffen mit 13.079 T€ (Vorjahr: 930 T€) latente Steuern und mit –1.479 T€ (Vorjahr: 289 T€) originäre Steuern.

25. ERGEBNIS DER NICHT FORTGEFÜHRTEN GESCHÄFTSBEREICHE VOR STEUERN

Das Bauträgergeschäft und die Projekt- und Flächenentwicklung im Rahmen des Geschäftsbereichs Immobilienneubau/Development werden nicht weiter verfolgt. Bereits bestehende Projekte sollen zu dem Fertigstellungsgrad, wie er 2005 bestand, verwertet werden, wobei die Verwertung auch durch Veräußerung erfolgen kann. Nur in Ausnahmefällen werden Altprojekte fortentwickelt, damit die Verwertungsreife erreicht wird.

Das Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche wird wie folgt ermittelt:

IN 1.000 €	01.01.–30.09. 2006	
	Immobilienneubau/Development	Gewerbeimmobilien
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	54.758	
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		9.611
Erlöse aus der Betreuungstätigkeit	728	
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien	48.458	
Erlöse aus dem Verkauf von Gewerbeimmobilien		90.902
Buchwert der verkauften Gewerbeimmobilien		92.242
Übrige Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	14.124	
Aufwendungen aus Betreuungstätigkeit (Fremdkosten)	1.771	
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		1.865
Kosten der allgemeinen Verwaltung	2.858	
Wertminderungen der Vorratsimmobilien		2.360
Sonstige betriebliche Erträge	7	
Ergebnis der nicht fortgeführten Geschäftsbereiche vor Steuern	–11.718	4.046

7. Sonstige Angaben

7.1 FINANZRISIKOMANAGEMENT

Die Methoden des Finanzrisikomanagements gelten unverändert zum letzten Konzernabschluss. Eine ausführliche Beschreibung der Zins-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken sowie des Finanzrisikomanagements der GAGFAH S.A. befindet sich im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2005.

7.2 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Verpflichtungen aus Leasing- und Mietverhältnissen sind von untergeordneter Bedeutung.

7.3 MITARBEITER

	30.09.2006
Prokuristen/Handlungsbevollmächtigte	58
Angestellte Mitarbeiter	965
Gewerbliche Mitarbeiter	463
Gesamt	1.486

Zum 30. September 2006 waren außerdem 34 Auszubildende und 293 Nebenberufliche beschäftigt.

7.4 BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit nahe stehenden Personen wurden bereits im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2005 erläutert. Wesentliche Änderungen lagen nicht vor.

7.5 GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE

In der Geschäftsführung haben sich folgende Veränderungen ergeben:

- Herr Dipl.-Betriebswirt Udo A. Bachmann ist per 31. Juli 2006 aus der Geschäftsführung der GAGFAH GmbH, der NILEG GmbH und der GAGFAH Acquisition 1 GmbH ausgeschieden.
- Herr Burkhard Ulrich Drescher wurde mit Wirkung zum 1. August 2006 CEO (Chief Executive Officer) der GAGFAH GmbH, der NILEG GmbH und der GAGFAH Acquisition 1 GmbH und somit Nachfolger von Herrn Udo A. Bachmann.
- Am 29. September 2006 erfolgte die Ernennung der Herren Wesley R. Edens, Robert I. Kauffman und Randal A. Nardone sowie am 5. Oktober 2006 der Herren Burkhard Ulrich Drescher, Yves Wagner, Dieter Ristau und Dr. Jürgen Allerkamp in den Verwaltungsrat der Gesellschaft.

7.6 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ABSCHLUSS DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Der Verwaltungsrat hat am 4. Oktober 2006 ein Aktienoptionsprogramm mit einer Dauer von zehn Jahren aufgelegt. Optionen gemäß dem Aktienoptionsprogramm können Angestellten (einschließlich ehemaligen Angestellten), Direktoren, Geschäftsführern und/oder Mitgliedern des Aufsichtsrats des Unternehmens oder von direkten und indirekten Tochterunternehmen gewährt werden. Daneben können Optionen gemäß dem Aktienoptionsprogramm auch Beratern oder anderen externen Geschäftspartnern des Unternehmens oder von direkten und indirekten Tochterunternehmen gewährt werden.

Das Aktienoptionsprogramm sieht vor, dass Optionen innerhalb einer vom Verwaltungsrat oder in dessen Namen zum Zeitpunkt der Zuteilung festgesetzten Ausübungsfrist ausgeübt werden müssen. Diese Frist darf sich auf maximal zehn Jahre nach dem Zuteilungszeitpunkt erstrecken. Der Ausübungszeitraum und der Ausübungspreis werden zu dem Zeitpunkt bestimmt, an dem die Optionen gewährt werden. Der Ausübungspreis kann auf Höhe oder unterhalb des Marktwerts liegen. Es wird erwartet, dass die Mitglieder des Managements, die zu den Begünstigten dieses Optionsprogramms zählen, bei Ausübung der Option lediglich einen nominalen Zeichnungspreis zahlen. In diesem Fall wird der Unterschied zwischen dem Ausgabepreis der Aktien und dem durch den Aktienempfänger gezahlten Preis an das Unternehmen von der Tochtergesellschaft bezahlt, bei dem der Empfänger Angestellter, Direktor, Geschäftsführer oder Mitglied des Aufsichtsrats ist.

Die maximale Anzahl der Aktien, die bei Ausübung von Optionen gemäß dem Aktienoptionsprogramm ausgegeben werden kann, darf in Summe 1 % des genehmigten Aktienkapitals des Unternehmens nicht überschreiten (einschl. des ausgegebenen Aktienkapitals). Die Anzahl der Aktien, die ausgegeben werden können, kann ggf. angepasst werden, wenn bestimmte Geschäfte Auswirkungen auf das Aktienkapital des Unternehmens haben, wie z. B. Bonusaktien oder Aktiensplits. Bis zum Abschluss des dritten Quartals wurden keine Aktienoptionen zugeteilt.

IMPRESSUM:

GAGFAH S.A.

14A, RUE DES BAINS

L-1212 LUXEMBURG

GROSSHERZOGTUM LUXEMBURG

KONZEPT/DESIGN:

3ST KOMMUNIKATION, MAINZ