HOCHTIEF Property Management GmbH, Essen

(bis zum 11. Juni 2007:
HTFM Beteiligungsgesellschaft mit
beschränkter Haftung, Essen)

Lagebericht und Jahresabschluss
zum 31. Juli 2007

Lagebericht 2007 für das Rumpfgeschäftsjahr 01.01.2007 – 31.07.2007

Geschäftsentwicklung

HOCHTIEF Property Management GmbH betreut Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland. Das Dienstleistungsspektrum beinhaltet Vermietungs-, Vertrags-, Nebenkosten-, Bau- und Assetmanagementleistungen.

Mit einem betreuten Verkehrswertvolumen von über 10 Mrd. EUR gehört HOCHTIEF Property Management GmbH zu den führenden Property Managern auf dem deutschen Markt.

Aufgrund der Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes und des damit verbundenen stetig wachsenden Interesses institutioneller Anleger vor allem aus dem Ausland, wächst der Markt für Property- und Assetmanagementleistungen kontinuierlich.

Neben einer Vielzahl kleiner regionaler Immobilien- und WEG–Verwalter gibt es nur wenige überregional tätige Propertymanager, die in der Lage sind, große Immobilienportfolios zu managen und dabei die Anforderungen internationaler Investoren zu erfüllen.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 16.05.2007 wurde die Firma von HOCHTIEF Beteiligungsgesellschaft mbH in HOCHTIEF Property Management GmbH geändert. Gleichzeitig wurde der Gesellschaftszweck neu gefasst. Gegenstand des Unternehmens ist die Betreuung, Koordination und Durchführung des gesamten Dienstleistungsspektrums des Immobiliengeschäfts (Property Management) im In- und Ausland.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 05.07.2007 hat die Gesellschaft ihr Geschäftsjahr geändert, welches vom Kalenderjahr abweicht und sich auf den Zeitraum vom 01.08. – 31.07. erstreckt. Für die Zeit vom 01.01. – 31.07.2007 ist ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet worden.

Zum 01.07.2007 haben wir im Rahmen eines Outsourcings einen Property Management Vertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. 262 Mitarbeiter an sechs regionalen Standorten in Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München wurden übernommen. Die Gesellschaft hat zu diesem Zeitpunkt ihre operative Geschäftstätigkeit aufgenommen.

Investitionen

erfolgten ausschließlich in Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Ertrags- und Finanzlage

Der Fehlbetrag für das Rumpfgeschäftsjahr beträgt 435.583,20 EUR und wird auf neue Rechnung vorgetragen. Der Verlust resultiert im Wesentlichen aus Steueraufwand, der sich aus der unterschiedlichen Behandlung von Altersteilzeitverpflichtungen in der Steuerbilanz zur Handelsbilanz ergab.

Die Gesellschaft hat bzw. wird Vorauszahlungen aus dem zum 01.07.2007 abgeschlossenen Property Management Vertrag erhalten. Hierdurch ist die Finanzierung der laufenden und künftigen Verpflichtungen gesichert. Monatliche Regelleistungen werden im Folgemonat abgerechnet und bezahlt.

Überschüssige Liquide Mittel werden im Rahmen des mit der Muttergesellschaft am 24.05.2007 abgeschlossenen Cashpoolvertrags abgeführt. Die Finanzierung der Gesellschaft ist durch den Cashpoolvertrag ebenfalls gesichert.

Chancen und Risiken

Im Rahmen der Bilanzierung haben wir Risiken bei Projekten geprüft und soweit erforderlich in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Zahlungen von Auftraggebern, die zur Kompensation von zukünftigen Belastungen geleistet wurden, sind in den Passiven Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt worden. Darüber hinaus werden aus heutiger Sicht keine weiteren wesentlichen Risiken gesehen. Unser Risikomanagement basiert auf dem von der HOCHTIEF AG übernommenen Qualitätsmanagementsystem, darüber hinaus sind wir in das Risikofrüherkennungssystem von HOCHTIEF eingebunden.

Durch Optimierung unserer betrieblichen Aufbau– und Ablauforganisation sowie durch den Einsatz effizienter immobilienwirtschaftlicher Softwaresysteme besteht die Chance, weiteres Ergebnispotenzial zu heben.

Ausblick

Wir gehen davon aus, dass weiterhin eine Tendenz zum Outsourcing, zur Transaktion und zur Professionalisierung des Managements großer Immobilienportfolios besteht und damit verbunden die Bereitschaft der Investoren, das Property Management an etablierte, überregional tätige Property- und Assetmanager zu vergeben.

Für das kommende Geschäftsjahr 2007/2008 rechnen wir aufgrund des bereits hohen Auftragsbestands und guter Auftragschancen mit einer positiven Geschäftsentwicklung.

Zwei weitere Outsourcingprojekte und weitere Aufträge befinden sich in der Akquisitionsphase. Unser internes Organisations- und Implementierungsprojekt, welches hauptsächlich auf die Integration der übernommenen Mitarbeiter ausgerichtet ist, werden wir voraussichtlich im März 2008 abschließen. Zusätzlich planen wir, unsere Datenverarbeitung auf eine neue Plattform zu stellen und die Einführung unseres IKS- und Qualitätsmanagementsystems abzuschließen.

Umsatz- und Ergebniserwartung

Für das kommende Geschäftsjahr erwarten wir aus den abgeschlossenen und zu erwartenden weiteren Verträgen Umsatzerlöse in einer Größenordnung von 35 Mio. EUR und eine positive Umsatzrendite.

Essen, den 10. August 2007

Die Geschäftsführung

Eichholz Arnemann Berkhan Schumacher

HOCHTIEF Property Management GmbH, Essen

Bilanz zum 31. Juli 2007

Aktiva

		31.7.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A.	**Anlagevermögen**		
	Sachanlagen		
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.129,00	0,00
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.647.497,48	0,00
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	28.831,40
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	39.860.372,73	0,00
		41.507.870,21	28.831,40
II.	**Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**	26.967,90	0,00
		41.534.838,11	28.831,40
C.	**Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag**	408.751,80	0,00
		41.952.718,91	28.831,40

Passiva

		31.7.2007 EUR	31.12.2006 EUR
A.	**Eigenkapital**		
I.	**Gezeichnetes Kapital**	25.000,00	25.000,00
II.	**Gewinnvortrag**	1.831,40	2.956,82
III.	**Jahresfehlbetrag**	435.583,20	1.125,42
		-408.751,80	26.831,40
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	408.751,80	0,00
		0,00	26.831,40
B.	**Rückstellungen**		
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.282.882,00	0,00
2.	Steuerrückstellungen	427.717,97	0,00
3.	Sonstige Rückstellungen	2.204.135,10	0,00
		3.914.735,07	0,00
C.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	276.868,96	0,00
2.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.771.959,60	2.000,00
3.	Sonstige Verbindlichkeiten	215.245,80	0,00
	davon aus Steuern: EUR 145.753,58 (Vorjahr TEUR 0)		
		2.264.074,36	2.000,00
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	35.773.909,48	0,00
		41.952.718,91	28.831,40

HOCHTIEF Property Management GmbH, Essen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Juli 2007

		1.1.-31.7.2007 EUR	1.1.-31.12.2006 EUR
1.	Umsatzerlöse	1.544.080,66	0,00
2.	Sonstige betriebliche Erträge	564.651,52	0,00
3.	Materialaufwand		
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	218.177,53	0,00
4.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	749.699,82	0,00
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen		
	für Altersversorgung und für Unterstützung	158.882,36	0,00
	davon für Altersversorgung:		
	EUR 10.450,00 (Vorjahr: TEUR 0)		
5.	Abschreibungen auf Sachanlagen	200.234,00	0,00
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	789.915,12	2.248,95
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	591,42	2.102,12
	davon aus verbundenen Unternehmen:		
	EUR 580,19 (Vorjahr: TEUR 2)		
8.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-7.585,23	-146,83
9.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	427.997,97	978,59
10.	Jahresfehlbetrag	435.583,20	1.125,42

HOCHTIEF Property Management GmbH, Essen

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2007

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der HOCHTIEF Property Management GmbH, Essen, ist nach den Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften sowie des GmbHG aufgestellt worden. Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB in Staffelform aufgestellt.

1. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

Die Abschreibungen auf Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden nach vorsichtiger kaufmännischer Nutzungsdauerschätzung (drei bis zehn Jahre) bemessen. Im steuerlich zulässigen Umfang wurden geometrisch degressive Abschreibungen vorgenommen. Der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung erfolgt in den Fällen, in denen dies zu einer höheren Abschreibung führt. Geringwertige Wirtschaftsgüter, mit einem Anschaffungswert bis zu 410,00 Euro, werden im Zugangsjahr analog § 6 Abs. 2 EStG in voller Höhe abgeschrieben.

Die **Forderungen**, **sonstigen Vermögensgegenstände** und die **flüssigen Mittel** wurden mit dem Nennwert bilanziert.

Die Posten des **Umlaufvermögens** wurden unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Erkennbaren Risiken ist angemessen Rechnung getragen.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Die **Pensionsrückstellungen** sind durch ein versicherungsmathematisches Gutachten belegt. Sie sind zum Teilwert angesetzt; die Berechnung entspricht den Vorschriften des § 6a EStG unter Verwendung der Heubeck Richttafeln 2005 G.

Die **Rückstellung für Altersteilzeit** wird entsprechend den Regelungen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) in RS HFA 3 vorgesehenen Verfahrens gebildet.

Die **Verbindlichkeiten** sind in Höhe des Rückzahlungsbetrages ausgewiesen.

Im **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind die Einnahmen für künftige Zeiträume zeitanteilig abgegrenzt.

2. Bilanz

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel gemäß § 268 Abs. 2 HGB) ist in der Anlage dargestellt.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen aus einem Zuschuss sowie der Übertragung von Rückstellungen gegen die Allianz Immobilien GmbH, Stuttgart, im Zusammenhang mit dem Übergang von Mitarbeitern im Rahmen der Geschäftsbereichsveräußerung.

(3) Rückstellungen

Die Rückstellungen enthalten:

	31.07.2007 TEUR	Vorjahr TEUR
Pensionsrückstellung	1.283	0
Steuerrückstellungen	428	0
Sonstige Rückstellungen		
• Altersteilzeit	1.072	0
• Jubiläumsgaben	538	0
• Prämien	253	0
• ausstehender Urlaub	133	0
• tarifliches Weihnachtsgeld	103	0
• Sonstige Personalaufwendungen	98	0
• Berufsgenossenschaft	7	0
	3.915	0

(4) Verbindlichkeiten

Von den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestanden TEUR 1.247 (Vorjahr TEUR 2) gegen die Alleingesellschafterin HOCHTIEF Aktiengesellschaft, Essen, (HOCHTIEF AG). Die Verbindlichkeiten resultieren neben denen aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 863 aus dem Cash-Pooling sowie mit TEUR 284 aus Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

(5) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft vorausempfangene Beträge für Mehraufwendungen im Zusammenhang mit Personalübernahmen. Die Berechnung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt individuell für jeden einzelnen Mitarbeiter. Der Verbrauch des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt ebenfalls individuell anhand der Vergütung des einzelnen Mitarbeiters über einen Zeitraum von längstens 10 Jahren.

3. Gewinn- und Verlustrechnung

(6) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen Property Management - Dienstleistungen in Deutschland.

4. Sonstige Angaben

(7) Mitarbeiter

Im Juli 2007 hat die Gesellschaft im Rahmen der Geschäftsbereichsübernahme vom konzernfremden Unternehmen 262 Angestellte übernommen.

(8) Geschäftsführer

Herr Dipl. Ingenieur Markus Breithaupt, Mülheim an der Ruhr, bis 31.05.2007
Herr Dipl.-Ökonom Heinz-Gerd Schumacher, Moers
Herr Dipl.-Betriebswirt Oliver Arnemann, Overath, ab 01.06.2007
Herr Jürgen Berkhan, Frankfurt am Main, ab 01.06.2007
Herr Dipl. Ingenieur Rainer Eichholz, Unna, ab 06.06.2007

Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wird gemäß HGB § 285 Nr. 9a, in Verbindung mit HGB § 286 Abs. 4 verzichtet, da mit Ausnahme von 2 Geschäftsführern alle anderen Geschäftsführer nicht Angestellte der Gesellschaft waren.

(9) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die HOCHTIEF Property Management GmbH, Essen, nimmt am Cash-Pool der HOCHTIEF AG teil. Daraus resultiert eine gesamtschuldnerische Haftung im Verhältnis zu den übrigen am Cash-Pool beteiligten Gesellschaften im Zeitpunkt der Eingehung der Zahlungsverpflichtung bis zur Höhe des zur Erhaltung des Stammkapitals erforderlichen Vermögens.

Weitere Angaben

Alleinige Gesellschafterin ist die HOCHTIEF AG, Essen.

Das Mutterunternehmen der Gesellschaft, das für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen den Konzernabschluss aufstellt, ist die HOCHTIEF AG. Der Konzernabschluss wird beim elektronischen Bundesanzeiger unter der Registernummer HR B 279 des Amtsgerichts Essen offengelegt.

Die Gesellschaft ist zum 31. Juli 2007 mit TEUR 409 bilanziell überschuldet. Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01. August 2007 hat die Gesellschaft mit der Alleingesellschafterin HOCHTIEF AG einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Danach verpflichtet sich die Gesellschaft, ihren gesamten Gewinn an die Organträgerin abzuführen. Anfallende Verluste werden entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG übernommen. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages ist von der Unternehmensfortführung auszugehen. Der geplante Gewinn für das Jahr 2007/2008 ist mit dem Verlustvortrag zum 1. August 2007 zu verrechnen, sodass keine bilanzielle Überschuldung mehr besteht.

Essen, den 10. August 2007

HOCHTIEF Property Management
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die Geschäftsführer

Eichholz Arnemann Berkhan Schumacher

HOCHTIEF Property Management GmbH, Essen

Entwicklung des Anlagevermögens im Rumpfgeschäftsjahr 2007

	Bruttobuchwerte			**kumulierte Abschreibungen**			**Nettobuchwerte**	
	Stand am 1.1.2007 EUR	Zugänge EUR	Stand am 31.7.2007 EUR	Stand am 1.1.2007 EUR	Zugänge EUR	Stand am 31.07.2007 EUR	Stand am 31.7.2007 EUR	Vorjahr TEUR
Sachanlagen								
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	209.363,00	209.363,00	0,00	200.234,00	200.234,00	9.129,00	0

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HOCHTIEF Property Management GmbH, Essen, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Juli 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der HOCHTIEF Property Management GmbH, Essen, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 7. März 2008

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Reichmann	gez. Becker
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer